



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

PŘIPOMÍNKA/NÁMITKA KE KONCEPTU ÚZEMNÍHO PLÁNU STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUCE

uplatněná podle ustanovení § 48 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

Připomínku/ námitku je možné uplatnit nejpozději do 30.7.2010, a to buď v listinné podobě doručením na adresu úřadu, případně osobně v budově úřadu (v pracovní dny do 17:00), nebo elektronicky prostřednictvím datové schránky nebo mailovou poštou na adresu elektronické podatelny úřadu. V případě využití mailové pošty je třeba podání opatřit zabezpečeným elektronickým podpisem nebo do 5 dnů doručit také v listinné podobě s písemným podpisem.

I. Identifikační údaje

fyzická osoba

Jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu

právnická osoba

Název nebo obchodní firma, identifikační číslo, adresa sídla, osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby

II. druh podání

připomínka

Připomínku ke konceptu územního plánu může uplatnit každý.

námitka

Námitky mohou uplatnit vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a ploch určených k zastavění v konceptu územního plánu. Námitky uplatňuje také zástupce veřejnosti, kterým může být fyzická nebo právnická osoba plně způsobilá k právním úkonům, která je zmocněna nejméně 200 občany obce, kteří uplatňují věcně shodnou připomínku ke konceptu. Zmocnění zástupce veřejnosti musí splňovat náležitosti uvedené v § 23 odst. 2 stavebního zákona.

III. obsah připomínky/námitky

V.2. PŘÍLOHA

Obsah připomínky/námitky je doplněn přílohou:

ano

ne

IV. odůvodnění připomínky/námítky

V:2. PĚTLOHA

Odůvodnění připomínky/námítky je doplněno přílohou:

ano ne

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.

ŽÁDE O OPRÁVNĚNÍ POUŽÍVÁNÍ

Vymezení území je doplněno grafickou přílohou:

ano ne

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 konceptem územního plánu, které jsou ve Vašem vlastnictví.

V dne
podpis podávajícího

Připomínka č. 1

Do výběrového řízení na zpracovatel ÚPN Olomouc se přihlásily 4 projekční týmy. Hodnotícími kritérii bylo ze 60 % způsob řešení zakázky a ze 40 % nabízená cena. Jak se s výběrem vypořádala hodnotící komise (jejíž složení mimochodem nebylo a není nikde uvedeno) jsem se dozvěděl z oficiálního radničního webu :

„S výjimkou nabídky Urbanistického střediska Brno byly všechny ostatní návrhy způsobu řešení územního plánu Olomouc velmi kvalitní,“ říká na oficiálních stránkách města jeden z členů hodnotící komise. „Všechny čtyři nabídky proto od komise získaly nejvyšší počet bodů a rozhodnout musela cena.“ ???

Je tedy zřejmé, že o výběru zpracovatele rozhodovalo kritérium jediné : nejnižší cena.

Jsem přesvědčen, že komise, která není schopna rozlišit kvalitu způsobu řešení zakázky a stanovit pořadí 4 projekčních nabídek na zpracování nejdůležitějšího rozvojového dokumentu města na desítky let dopředu, je k ničemu. A je s podivem, že rada města takové doporučení komise přijala a rozhodla o zpracovateli nejlevnějším - společnosti Knesl + Kynčl.

Moje připomínka č.1 spočívá v tom, že podle mého názoru výběrová komise nedodržela hodnotící kritéria stanovená městem pro výběrové řízení a rozhodnutí rady o zpracovateli za popsanych okolností považuji za neregulérní.

Připomínka 2

Kvalita, podrobnost, přehlednost, uživatelská praktičnost a komfort, garance ochrany veřejných zájmů, možnost veřejné kontroly dodržování územního plánu, kontrast mezi obecnými líbivými proklamacemi a konkrétními nástroji pro jejich naplnění - je pro mě po prostudování konceptu velkým rozčarováním.

Je pro mě zcela nepochopitelné, že město při stanovování hodnotících kritérií, naprosto pominulo reference - zkušenosti uchazečů z řešení obdobně závažných úkolů. Ale také (a spíše především) zkušenosti zadavatelů těchto úkolů s výsledkem práce hodnocených uchazečů.

Nejsem si vůbec jist, zda územní plány 8-tisícové Kuřimi a 28-tisícového Šumperka byly adekvátní zkušeností pro zpracování tak složitého úkolu, jakým je ÚPN Olomouc.

Moje připomínka č.2 spočívá v otázce : proč nebyly reference ze srovnatelných (ne jakýchkoliv !) úkolů hodnotícím kritériem ? Ověřoval někdo, jakou zkušenost a spokojenost měli zadavatelé z uvedených měst ? Moudří zadavatelé považují znalost této informace za nesrovnatelně významnější kritérium, než popis způsobu řešení zakázky, a dokonce významnější než nabízenou cenu.

Připomínka č.3

Město předpokládalo, že nový územní plán města bude stát cca 17,85 milionů korun. Na oficiálním městském webu jsem si přečetl :

Všichni uchazeči podali výrazně nižší cenové nabídky, než byla předpokládaná cena 17,85 milionů korun. Vítězný návrh společnosti Knesl + Kynčl byl však se svými zhruba 11,2 milionu korun nejlevnější.

Dost dobře nechápu, jak je možné zajistit zpracování tak rozsáhlého, komplikovaného a sofistikovaného projekčního díla za 62 % běžné ceny ? Existuje pouze dvojí vysvětlení : buď byla městem zpracovaná kalkulace neodborná (!) a o téměř 40% nadhodnocená (kdo ji dělal ? a je možné, aby docházelo k takovým „nepřesnostem“ při nakládání s veřejnými prostředky ?). Nebo jde ze strany společnosti Knesl + Kynčl o dumpingovou cenu. Za tu hrozí členům České komory architektů kárné řízení a ztráta autorizace.

Moje připomínka č.3 : považuji za důležité vnést do této otázky jasno. Zpracovává-li se nový územní plán za dumpingovou cenu, je to přímé ohrožení jeho odbornosti, podrobnosti a celkové kvality. A to by zadavateli nemělo být jedno. Mně jako občanu tohoto město to rozhodně jedno není.

Připomínka č. 4

Která verze platí, je po prostudování podrobnosti zpracování konceptu územního plánu zřejmé. Také lze pochopit, kde se ona „úspora“ vzala. Stačilo vyhnout se řešení prakticky jakéhokoli, v podrobnosti územního plánu relevantnímu detailu a odložit ho na později – po dokončení územního plánu. Projekční činnost zpracovatele se omezila jen na uvedení (v kartách lokalit) požadavku na zpracování územních studií. Těch je v územním plánu stanoveno řádově 250 – při ceně jedné 50-100 tis.Kč to tedy znamená 18,75 mil. Kč.

Jistě. Tyto územní studie nemusí zadávat a hradit město, nýbrž např. soukromý investor – jak silný vliv na podobu územní studie a na hájení veřejného zájmu bude ale v tomto případě město mít – je nad slunce jasné...

Je zde ale vážnější aspekt.

Stavební zákon zajišťuje právo podat v rámci projednání konceptu územního plánu námitku proti konkrétnímu návrhu, kterým jsou dotčena práva vlastníků a občanů. Podrobnost a úroveň zpracování projednávaného konceptu ale občanům a veřejnosti zastoupené zástupcem veřejnosti objektivní posouzení řešení navržených v konceptu a jejich dopadu na jejich práva a zájmy prostě neumožňuje !

Odkaz, že podrobnosti budou dořešeny v územní studii (jejíž zpracování – v době, kdy to bude aktuální - územní plán nařizuje) je podle mého názoru jasným odepřením práva občanů a veřejnosti objektivně posoudit faktické dopady návrhů pouze „naznačených“ v územním plánu v průběhu jeho řádného projednání a zejména práva hájit jejich oprávněné zájmy ! Územní studie má zcela jiný režim pořizování, projednávání, schvalování, než územní plán.

Moje připomínka č.4 : Popsaný princip podrobnosti konceptu ÚPN a přesunutí rozpracování m.j. i zcela zásadních záměrů územního plánu do až v budoucnosti zpracovávaných územních studií je podle mého názoru nezákonné. Je odepřením zákonem daného práva občanů příp. veřejnosti zastoupené zástupcem veřejnosti objektivně posoudit faktické dopady návrhů jen „naznačených“ v územním plánu a hájit tak své oprávněné zájmy. Město by podle mého názoru mělo mít jistotu, že pořídí a vydá územní plán, který v budoucnosti nebude příčinou soudních sporů.

Připomínka č. 5

Zadavatel a zpracovatel územního plánu proklamují, že zásadní změnou charakteristiky nového územního plánu Olomouce, je jeho „liberálnost“. Snaha, aby město získalo flexibilní územně plánovací nástroj, který při 100 % ochraně stěžejních urbanistických (ale také civilizační, kulturních, krajinných atd.) hodnot umožní co nejméně komplikovanou cestu k realizaci potřebných staveb, činností a dějů prospěšných :

- pro trvale udržitelný rozvoj města,
- pro vyvíjející se potřeby jeho obyvatel,
- a pochopitelně (a plnoprávně) pro prosperitu nositelů těchto záměrů – podnikatelů, investorů, developerů, stavebních firem atd.

S tím nelze, než souhlasit.

Zároveň se poukazuje na neliberálnost, „přeurčenost“ a zkonstatělost plánu současného a argumentuje se desítkami, či spíše stovkami „změn ÚPN“, které bylo nutno v uplynulém období pořídit. Nikdo ale nezkoumal a nespecifikoval důvody těchto změn a nekvantifikoval, jaké procento z nich bylo skutečně důsledkem oné „přeurčenosti“, a jaké procento z nich bylo motivováno jen a jen pozemkovou spekulací (nákup levných pozemků a protlačení do zastavitelného území územního plánu), anebo využitím vlivu a konexí k prosazení záměru, v území objektivně nežádoucího. Toto odlišení přitom není vůbec nesnadné.

Při veřejném projednání se konstatovalo jako fakt, že současný územní plán svazoval aktivitu developerů atd.

V době platnosti současného „přeurčeného“ a „ochranářského“ územního plánu bylo nicméně možné :

- zrušit tradiční sportovní, kulturní a společenské subcentrum Řepčína „Racek“ (dnes tam stojí soukromý rodinný dům),
- zastavět volný pozemek na sídlišti „Mačkalov“ s nejvyšší hustotou obyvatel na hektar a s kritickou situací v bilanci statické dopravy pro dostavbu dalšího 4-podlažního bytového domu,
- zrušit intenzivně využívané veřejné sportoviště (2 hřiště pro malou kopanou, později inline centrum) u Domu dětí a mládeže (dnes dostavba objektu DDM a soukromých garáží)
- úprava jednoho z nejdůležitějšího biokoridoru - řeky Moravy s městotvorným a rekreačním potenciálem – do formy betonového obtokového kanálu u Salzerovy reduty.

To je několik příkladů praktického uplatňování současného „přísného“ územního plánu.

Moje připomínka č.5 : po prostudování konceptu mám za to, že liberálnost nového územního plánu (a především absence účinných ochranných územně-plánovacích nástrojů) bude mít za následek ještě nesrovnatelně nižší ochranu klíčových hodnot území. Je třeba tyto nástroje vymezit – v co nejmenším rozsahu, ale co nejpřísněji.

Připomínka č. 6

Liberální přístup je výrazem svobody. Jsem pro svobodu za všech okolností. Ale ta musí být - jak známo - provázena morálkou, etikou, a hlavně zodpovědností. Nevidím nic špatného na tom, aby mocní tohoto světa ovlivňovali obraz tohoto města. Neudělají-li to oni, neudělá to (většinou) nikdo. Ale jsem hodně skeptický v tom, že nastala doba, kdy může město při hájení veřejných zájmů svých občanů naivně spoléhat na dobré úmysly, morálku, zodpovědnost developerů - těch domácích i těch z opačného konce globalizovaného světa. Ti totiž celkem logicky přicházejí do tohoto města ne proto, aby zde zanechali důstojnou stopu pro generace příští, aby nesli dlouhodobou odpovědnost, aby vytvářeli podmínky pro sociální integraci – nýbrž, aby udělali obchod – nic víc, nic míň. Třeba se to jednou změní. Já bych pro jistotu volil cestu územního plánu sice maximálně liberálního, ale také územního plánu prozíravé a nepřekročitelné ochrany vybraných hodnot kulturních, civilizačních, krajinných. Tím předložený koncept - zatím určitě není.

Moje připomínka č.6 : Celý bod 3 Textové část „výroku“ je (vedle proklamací, které nemají v územním plánu co pohledávat – územní plán není volební program !) plný správných, koncepčních a ušlechtilých zásad. Ty však vesměs nemají téměř žádnou odezvu v ostatních částech územního plánu – v grafické části (díky nedostatečné podrobnosti, vágním „překryvným“ a „klouzavým“ funkcím), ani v regulativech karet lokalit. Jak bude tento rozpor odstraněn ?

Na doložení svých slov několik příkladů :

*3.2.1.a) Vytvořit **kompaktní město** soustředěním rozvoje směrem dovnitř města prostřednictvím využití proluk a tzv. brownfields s postupným zastavováním území směrem zevnitř ven;* Faktická koncepce územního plánu ale činí pravý opak ! Nabízí cca 800 ha nových ploch na „zelené louce“. V územním plánu není zakotven žádný mechanismus, který by vedl k dosažení oné kompaktnosti (preferenci využití a konsolidace vnitřních, dnes zastavěných či zastavitelných ploch před výstavbou na zelené louce), a který by zajistil postupné zastavování nově navržených ploch (od dnešního okraje zastavěného území) směrem ven !

Návrh 50 ha technologického parku mezi Slavonínem a Hněvotínem (horečná změna územního plánu během zpracování nového ?!) je přesným opakem v konceptu proklamované zásady – jde o zábor volné krajiny nesouvisející se současným (dokonce ani navrženým zastavěným územím). Mimochodem způsob multikriteriálního hodnocení, kterým se podařilo změnu protlačit, je samo o sobě signifikantním dokladem o odborných hodnotách a profesionální cti autora změny ÚPN a současného zpracovatele nového územního plánu. A nesporně by stálo za dodatečné nezávislé odborné zhodnocení.

*„3.4.2. rozvíjet zázemí pro **každodenní rekreaci** všech věkových skupin obyvatelstva a okolí stávajících bytových domů.“* V kartě lokalit, tím méně v grafické části, však žádný konkrétní požadavek není. Ani jaká je minimální podoba tohoto zázemí (lavička, pískoviště, hřiště s umělou travou, nebo co ?). O zdravém životním stylu, který je mementem celé západní Evropy, zde není ani zmínka. Město je přitom partnerem mezinárodního výzkumného projektu evropských univerzit o zdravém životním stylu Impala...

*„3.3.4.a) Chránit a rozvíjet **pohledově dominantní prvky** zástavby historického jádra města.“* A při ulici Dlouhé, zcela v rozporu s touto proklamací umísťuje řadu bytových domů...

*„3.2.2.c) rozvíjet oblast podél železniční trati č. 270, východně od ní a u významných dopravních křižovatek po obvodu města jako **smíšené výrobní, administrativní a skladovací***

zóny s důrazem na vzdělanostní ekonomiku; Na žádném místě územního plánu se ale nelze dozvědět, co si lze představit pod pojmem „**skladovací zóna s důrazem na vzdělanostní ekonomiku**“. V kartách lokalit pak nelze nalézt žádné kritérium, které by zabránilo umístění a výstavbě „nevzdělanostní“ ekonomiky, ani tam není stanoven poměr „vzdělanostní a nevzdělanostní“ ekonomiky. O změnách staveb po dokončení a riziku jejich zneužití ani nemluvě.

Připomínka č. 7

Koncept územní plánu navrhuje zábor 382,92 ha plochy zemědělské půdy pro „Smíšené obytné území“ a 248,21 ha plochy zemědělské půdy „Smíšené výrobní území“. Kromě toho vymezuje infiltraci a rozvoj bydlení v dříve poměrně monofunkčně průmyslové východní části města (k.ú. Holice, Hodolany, Chválkovice, Bělidla) a kromě toho navrhuje dostavbu proluk v již zastavěné části města a využití brownfieldů.

Do úvahy o množství rozvojových ploch je třeba rovněž připočítat defenzivně nebo fragmentárně využitě plochy současného zastavěného území (např. bývalé průmyslové plochy, které ale nemají charakter ani proluk, ani brownfieldů).

Územní plán se nijak nezabývá kalkulací pro kolik obyvatel je určena (při vědomí zákonitého zlepšování podmínek bydlení současného obyvatelstva) konceptem navržená vize územního plánu – pro 150 000, nebo 180 000 obyvatel ? Zpracovatelem předpokládaný exodus obyvatel sídlišť do nových viladomů a rodinných domů situovaných v dnešních polích totiž neznamená konec existence opouštěných bytů – budou prodány ? Komu ? Budou opuštěny a zbourány ? Co bude na jejich místě ? Městské parky ? Nebo výroba, sklady, supermarkety ? Anebo znovu byty ? Ale pro koho ?

Středně optimistická sociologická prognóza (porodnost, úmrtnost, migrace) přitom předpokládá nárůst počtu obyvatel Olomouce do roku 2065 – o 2000 obyvatel nad současný stav.

Moje připomínka č. 7: Podle mého nejhlubšího přesvědčení je navržený masivní zábor nových ploch a extenzivní rozvoj města do krajiny neodůvodněný. A je v zásadním rozporu s bodem 3.2.1.a) textové části výroku.

Proč tomu tak je ? Nejde o nic jiného, než o „developerský urbanismus“ - v západní územně plánovací praxi známý řadu desetiletí. Jestli jde o progresivní tendenci, nebo trpkou zkušenost, to by mělo být pořizovateli i zpracovateli jasné.

Faktem je, že - každý metr pozemku proměněný z pole na stavební pozemek zvedne svoji tržní hodnotu třeba 10 x nebo 15 x... Je to sice jen teoretické zhodnocení - ve skutečnosti se tyto pozemky samozřejmě nepodaří dlouhodobě (spíše nikdy) zastavět. To zhodnocení spočívá v tom, že se pozemky sice zastavět nepodaří (taková potřeba ani v dlouhodobém časovém horizontu prostě neexistuje), ale bude možné je v rámci realitního překupnictví "obchodovat". A těm agilnějším z vlastníků se v ojedinělých případech může podařit pozemky skutečně využít pro výstavbu – bohužel ne tam, kde to má urbanistickou logiku a kontinuitu a logickou návaznost na dnešní zastavěnou část města, ale jen a jen podle toho, ve které části naddimenzovaných rozvojových lokalit jejich pozemky (zcela náhodně) leží. A odbor koncepce a rozvoje magistrátu města bude bezmocný – protože to bude v naprostém souladu s územním plánem. Maximálně ho developer ukonejší zcela nezávaznou územní studií, která onu kontinuitu fiktivně prokáže...

To může mít pro obraz města důsledky velmi neblahé - město bude obklopeno náhodně rozestými ostrovy (skvrnami) zástavby v příměstské krajině (většinou v polích) - prakticky bez šance na jejich budoucí vzájemné propojení (nebude pro to existovat potřeba a tudíž ani ekonomická síla), a bez šance na začlenění do stávající prostorové struktury města. Ještě

horším důsledkem je fakt, že nebude žádný důvod konsolidovat a kultivovat (rekonstruovat, bourat a přestavovat, využívat pro současné nebo nové funkce) vnitřní části města. Kdo by šel do takovéto nesmyslné komplikace, když může stavět na levné, "pohodlné a nekomplikované" zelené louce dnešních polí za městem...

A jaké to bude mít důsledky ?

Je jen otázkou času, kdy začne vnitřní město rezignovat na své tradiční funkce - začne se vyliďňovat, začnou odsud odcházet obchodní a podnikatelské aktivity. Že je to zbytečná obava ? Že to nenastane ? Ale vždyť už to dávno začalo - viz. satelity rodinných domů u tradičních vesnic, viz. supermarkety, viz. logistická centra, viz. technoparky v dosud volné příměstské krajině...

Je to skutečně urbanistická zákonitost ? Anebo nešvar a tragická (a velmi krátkozraká) dominance jednoho vytrženého aspektu urbanistického rozhodování : nákupní ceny pozemku ? Koncept nového ÚPN města Olomouce vytváří svou liberálností a neodůvodnitelným naddimenzováním rozvojových ploch ty nejlepší podmínky pro pokračování tohoto - podle mého názoru – krajně neblahého a v kontextu okolních vyspělých zemí nepochopitelně anachronického trendu. Je na místě otázka : Proč ? a Pro koho ?

Připomínka č. 8

K výškovému zónování. V rozšířeném centru (prostor kolem Tř. Kosmonautů) koncept navrhuje vyšší výškovou hladinu (pod falešnou thesí, že vysoká podlažnost je automaticky „centrotvorným“ atributem). Nemyslím si to, ale to není podstatné. Právě tento úsek olomouckého zalomeného diametru je prostorem, který vyžaduje detailní urbanistické posouzení a zpracování, které je za hranicí podrobnosti územního plánu. Vyslovit v této chvíli konečný verdikt, zda je zde únosná vyšší podlažnost (když na jiném místě zakotvuje zásadu 3.3.4.a) *Chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra města*) je nemožné. Zpracovatel není schopen garantovat, že se obě podmínky nevyklučují.

Moje připomínka č. 8: Pro výškovou podobu, ale také pro proklamovanou funkční, prostorovou, architektonickou rehabilitaci této části Olomouckého diametru musí být v územním plánu stanovena povinnost zpracování regulačního plánu a stanoveny základní these jeho zadání.

Připomínka č. 9

K výškovému zónování. Ve stejném prostoru jsou vyznačeny 3 výškové akcenty. Současný objekt RCO a další 2, o kterých bylo rozhodnuto bez jakéhokoliv komplexního územně plánovacího prověření. Budou zde 3 mrakodrapy, jen tyto a žádné jiné. Zpracovatel územního plánu (Ing.arch.Kynčl) komentuje : (MF DNES) „*Myslím, že je dobré jasně rozhodnout předem, protože pak snadno končí diskuse typu, proč on vedle jo a já ne ?* Kde je avizovaná liberálnost územního plánu ? Kde je rovnost šancí ? Proč jiný, než vyvolený vlastník pozemku na Tř. Kosmonautů už nemůže ? A jakým právem o tom předem rozhoduje územní plán ?

Moje připomínka č. 9: Citovaná věta vypovídá o autoru, jeho nezávislosti a profesionálním odstupu mnohé. Ale i kdyby jí nebylo, je nepřijatelné, aby v územním plánu byly fixovány 3

tmavé skvrny výškových dominant (RCO, soukromá vysoká škola, Šantovka). Není podstatné, jakým mechanismem bylo možné v době platnosti současného „přeurčeného“ a sešněrovaného územního plánu je zlegalizovat v územně-správním a stavebně-správním procesu. Není dokonce ani podstatné, zda je jejich lokalizace a výška pořádku. Nepříjemný je protekcionářský přístup takové podoby konceptu ÚPN. Náprava : V územním plánu nedeterminovat počet, umístění dominant, nýbrž zakotvit v těchto případech povinnost pořízení regulačního plánu, který účelnost, nebo naopak jejich nepříjemnost nade vší pochybnost prokáže (viz. Příp. 8).

Připomínka č. 10

K výškovému zónování. Obdobně „vstupní brány“. Chytlavá idea, která v některých případech skutečně funguje (kdysi Braunerův dům s vodojemem, dokud se jezdilo po staré Brněnské, dnes šťastně umístěný objekt RCO, situovaný v úběžníku dokonce několika příjezdových komunikací...).

Ale prostorové působení města je vnímáno nejenom při příjezdu, ale také (dokonce především) z interiéru městského prostoru. Odsud mohou působit jako věže bez jakékoliv možnosti pochopit jejich význam, narušující ustálenou okolní hladinu, měřítko, postrádající odstupy od ostatní zástavby. Hypertrofované prsty arogantně trčí z podnože okolní nízkopodlažní zástavby. Jediným vysvětlením bude to, co bylo možno vidět před několika desítkami let (a dnes – bohužel – i u nás) : snaha o maximální exploataci pozemku v době, kdy město není připraveno se jí bránit. Estetické a psychické působení podobných excesů na harmonický obraz města je mementem, které je velkým varováním...

Moje připomínka č. 10: Srovnání „slavobránových“ přínosů a naopak destruktivních účinků při pohledech z okolních zastavěných částí mě vede k závěru, že ty druhé převažují. Připouštím, že jde o subjektivní názor (což platí i pro názor zpracovatele). Právě proto je nesprávné je do územního plánu apriori vyznačovat. Maximálně lze do územního plánu zakotvit – v případě nalezení zájemce o podobnou stavbu - povinnost pořízení regulačního plánu (a stanovit hlavní these jeho zadání), který účelnost, nebo naopak nepříjemnost výškové dominanty nade vší pochybnost prokáže.

Připomínka č. 11

V textu územního plánu je uvedena formulace, že výhledová hranice města (rozsah navrženého zastavitelného území) je vlastně již historicky dána – prstencem fortů fortové pevnosti.

Moje připomínka č. 11: Přivítal bych, kdyby olomoucký územní plán neobsahoval podobné nesmysly, svědčící o absolutní neznalosti vztahu prostorové geneze města, vojenské obranné strategie, vývoje pevnostních systémů apod. Vztah mezi prstencem fortů a dnešním prahem plošného rozvoje města není žádný !

Podobný nesmysl je považovat fortů za místa, odkud je zapotřebí sledovat pohledy na město. V některých případech to skutečně platí 100%, jinde (spíše většinou) naprosto ne. Při elementární znalosti principů rozmístění a především osazení fortových pevností vůči okolnímu terénu je povýšení fortů za nejdůležitější místa pohledů na dnešní město nesmyslné. Zde rozhodují zcela odlišná kritéria - exponovanost místa, koncentrace lidí a četnost jejich pohybu na něm, příjezdy všemi dopravními prostředky apod.

Připomínka č. 12

V oblasti dopravy je celá řada nesrovnalostí – jen namátkou – ve výkrese dopravy není na Pražské východ (kód lokality .028) vyznačena páteří komunikace. Ta je přitom na jiném výkrese označena jako veřejně prospěšná stavba ?! V textové části „Odůvodnění“ jsou rozděleny komunikace na tradiční funkční kategorie A (nadměstského významu), B (sběrné – základní komunikační síť města) a C (zajišťující obsluhu jednotlivých objektů uvnitř funkčního území). Severní spoj je přitom zařazen do funkční třídy „C“, což neodpovídá ani jeho poslání, ani přepravním parametrům ?! Na straně 54. je přitom Severní spoj označen jako komunikace nadměstského významu... Ve vnitřních plochách „zájmového území“ se doprava naprosto neřeší („s novým, nebo variantním řešením není v konceptu ÚP uvažováno“. Konstatuje se, že nebyly zjištěny střety vylučující z hlediska předpokládaného vlivu na obyvatele a veřejné zdraví (hluk, znečištění ovzduší) navrhované funkční využití řešených ploch dopravní infrastruktury – ale nikdo je nezjišťoval... Snižování hlukového znečištění odkazuje koncept na Akční hlukové plány a strategické hlukové mapování území sídelních útvarů, které se (možná) někdy zpracují – po odevzdání územního plánu (viz. str. 54 Odůvodnění).

Bilance statické dopravy (str. 116 Odůvodnění) je zpracována jen pro vybraná území. Co ostatní ? Na straně 117 Odůvodnění je výpočet bilance, který se ovšem nepromítá v kartách lokalit. „Snižujícího koeficient“ ve výpočtech bilance statické dopravy pro historické jádro je využít i v některých nově navržených plochách zástavby ?!

Moje připomínka č. 12: Oblast dopravy, parkování, odstavování vozidel atd. je pro chod města a spokojenost obyvatel často dominantním aspektem. Uvedené, spíše náhodně nalezené nesrovnalosti nevzbuzují důvěru, že tato klíčová oblast územního plánu byla zpracována kvalifikovaně. Považuji za nezbytné, aby si město nechalo zpracovat její odbornou oponenturu.

Připomínka č. 13

Vzhledem k závažnosti projednávaného dokumentu považuji za nezbytné, aby její oponentura nebyla postavena jen na náhodných poznatcích občanů, právnických osob, dotčených orgánů apod., ale aby byl podroben systematické odborné oponentuře. Tu by měl v první řadě udělat pořizovatel – Odbor Koncepcie a rozvoje, ale především odborná komise rady města pro architektury a územní plánování – jinak bych považoval její existenci za zbytečnou. Pokud to není v jejich silách, očekávám, že si tuto oponenturu zajistí externě.

Připomínka č. 14

V textové části výroku jsem si přečetl :

*3.3.4.d) chránit a rozvíjet tzv. první zelený polookruh tvořený souborem **historických parků** (**Čechovovy**, **Smetanovy** a **Bezručovy sady**) podél hranice historického jádra;*

Vím, že jde o překlep. Nicméně :

Moje připomínka č. 7: V Olomouci máme Čechovy a nikoliv Čechovovy sady. Prosím o opravu.

A jen pro úplnost – nemám nic proti Antonu Pavlovičovi, mám rád jeho povídky - a ta skvěle obsazená inscenace Višňového sadu Divadla na Vinohradech v režii Vladimíra Morávka je skutečně vynikající.

Višňový sad je poslední hrou Antona Pavloviče Čechova. I když o ní tvrdil, že ji psal jako komedii, je to hra sice groteskní, ale také velmi smutná. Je to hra o konci světa tradičních jistot a pevných morálních hodnot, po kterém nastupuje věk pragmatismu a bezohlednosti. Předložený koncept územního plánu mi ji v mnohém připomíná.

Závěr :

Olomouc na (roz)scestí ? Bude-li návrh dopracován v intencích předloženého konceptu, a neuvědomí-li si zastupitelé města, že loajalita zpracovatele vůči zadavateli není vyšší hodnotou, než jeho odbornost a profesionalita, uvolní tím stavidla prostorové a později sociální destrukce města.

Město získá vynikající nástroj - nikoliv však pro trvale udržitelný, nýbrž pro extenzivní rozvoj, nástroj pro zabírání krajiny a zemědělské půdy, která by – v prstenci kolem města měla sloužit pro rehabilitaci krajiny a rekreaci obyvatel. Získá vynikající nástroj - pro realitní kanceláře, pro developery, majitele polností kolem Olomouce. Ale ne pro občany a pro kultivaci obrazu města. Ne pro průběžnou rehabilitaci morálně, funkčně a prostorově dožívajících částí města současného.

Pokud nevezmou zastupitelé a občané města tuto hrozbu vážně, pokud nade vši pochybnost nevyvrátí mylnost a zaujatost mých tvrzení, jsme městem zbabělých hlupáků a autorit bez zodpovědnosti.

V Olomouci 30.7.2010

Ing.arch. Stašek Žerava

Ing. arch. Stanislav ŽERAVA

Járy da Cimrmana 10

779 00 OLOMOUC

IČO 115 71 837