



STATUTÁRNÍ MĚSTO OLMOUC

ODBOR KONCEPCE A ROZVOJE

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak – 326.4, skartační znak/skart. lhůta – S/10

Č. j. SMOL/290551/2017/OKR/UPA/Kre
 Spisová značka: S-SMOL/290551/2017/OKR
Uvádějte vždy v korespondenci

INTERNÍ VYPRAVENÍ

V Olomouci 03.01.2018

72.11.2.

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. arch. Jana Křenková, dveře č. 5.33
 Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Marek Černý
 Telefon: 588488387
 E-mail: jana.krenkova@olomouc.eu

Statutární město Olomouc

Doručeno: 09.01.2018

SMOL/007246/2018

listy: 1

přílohy: 1

druh:



smoles6e44e310

Váš dopis ze dne: 15.12.2017
 Vaše č.j.: S-SMOL/200435/2017/OMAJ/Cih

Věc: Nájem a prodej k.ú. Olomouc-město část pozemku p.č. 123/1 Office Park Šantovka s.r.o.

Společnost Office Park Šantovka s.r.o. žádá o nájem části pozemku parc.č. 132/1 ostatní plocha o výměře 334 m² v k.ú. Olomouc-město na dobu neurčitou k připravovanému územnímu řízení a následně žádá o prodej předmětné části pozemku za účelem zřízení a užívání staveb budovy GALERIE ŠANTOVKA 2 (1.PP – parkoviště, 1.NP a 2.NP – obchody, třech – parkoviště) a souvisejících staveb (sjezdové rampy, chodník, areálové osvětlení, sadové a terénní úpravy).

Požadovaná část předmětného pozemku je dle Územního plánu Olomouc součástí přestavbové plochy smíšené obytné 03/056P. Pro plochu 03/056P je stanovena bloková struktura zástavby, zastavěnost do 55% a minimální podíl zeleně 15%. Maximální výška zástavby byla v ploše 03/056P na pozemcích ve vlastnictví žadatele zrušena rozsudkem Krajského soudu a v současné době je rozpracována změna č. II Územního plánu Olomouc, která řeší maximální výšku zástavby v předmětné ploše (ve fázi vyhodnocení výsledků veřejného projednání a následného předložení změny k vydání zastupitelstvem).

V celém území lze dle Územního plánu Olomouc v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem a vztahy v krajině realizovat terénní úpravy a umisťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek. V plochách smíšených obytných je podmíněně přípustné využití pozemků staveb a zařízení mj. pro obchod nad 2500 m² hrubé podlažní plochy určené pro vícepodlažní objekty s nezbytným parkováním situovaným minimálně ze 70 % v rámci objektu a s venkovním parkováním vybaveným rastrovými stromy, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury. Podmíněně přípustné pozemky, stavby či zařízení lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (viz body 3.3. a 4.10.) a na pohodu bydlení, nemá negativní vliv na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a jejich řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území zejména v dané ploše.

Předmětné plochy jsou dle koncepce polycentrického systému města součástí plochy vymezené jako městské centrum zahrnující zejména historické jádro vymezené městskou památkovou rezervací a rozvojovou oblast směrem k hlavnímu nádraží mezi zástavbou podél Masarykovy třídy a třídy Kosmonautů určené k rozvoji zástavby posilující centrální městský charakter území (zejména vícepodlažní kompaktní polyfunkční zástavby s komerčním parterem orientovaným do městských tříd) a ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu centrální části města (nároky statické dopravy u novostaveb je nutné řešit přednostně v rámci objektů).

Upřesňujícím požadavkem Územního plánu Olomouc na rozvoj lokality je dle kap.4 rozvíjet charakter městského centra formou rozšíření centra zejména městskou smíšenou funkcí v polyfunkčních domech s bydlením mj. v ploše 03/056P, rozvíjet funkčně smíšený městský charakter lokality přednostně ve prospěch celoměstských funkcí mj. na ploše 03/056P, rozvíjet mateřskou školu mj. na ploše 03/056P, rozvíjet veřejné prostranství o minimální velikosti 0,1 ha a poměru stran 1:1 až 1:4 mj. v rámci plochy 03/056P, propojit ul. Wittgensteinovu s nábřežím Mlýnského potoka formou pěšího průchodu, rozvíjet koridory cyklistické dopravy, rozvíjet liniovou zeleň podél obou břehů Mlýnského potoka.

Mezi požadavky na ochranu a rozvoj hodnot města, uvedené v kap.3. „Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“ územního plánu patří mimo jiné:

- chránit nivy vodních toků před zástavbou a rozvíjet vhodné využití jejich přírodního a rekreačního potenciálu,
- chránit a rozvíjet morfologii urbanizované krajiny, tj. součinnost působení tvaru zemského povrchu, (např. nivy vodních toků, kopců) a zásahů člověka (např. stavebních dominant, výsadby stromořadí), zejména chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra,
- chránit a rozvíjet zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva v okolí stávajících a nově stavěných bytových domů,
- chránit veřejná prostranství a zázemí pro každodenní rekreaci preferováním výstavby odstavných parkovacích míst v rámci objektů,
- chránit a rozvíjet hodnotnou strukturu zástavby, mj. blokový typ zástavby
- chránit a rozvíjet prostupnost území – chránit a rozvíjet prostupnost zastavěného území, včetně ploch přestaveb a zastavitelných ploch, zajistit způsobem odpovídajícím charakteru území dostatečně široký pás podél vodních toků umožňující jejich údržbu a průchodnost podél nich.

Upřesňujícím požadavkem na ochranu a rozvoj hodnot lokality je dle kap.4 mj. chránit a rozvíjet prostupnost podél Mlýnského potoka (a všech jeho ramen) formou městských nábřeží v celé lokalitě, chránit a rozvíjet strukturu veřejných prostranství a její prostupnost zejména směrem k řece Moravě a k Mlýnskému potoku, chránit a posilovat pohled na historické jádro (kostel sv. Michala) z mostu přes Moravu na ul. Wittgensteinovu (MP-27).

Předmětný součástí plochy podmíněné zpracováním územní studie US-18. Územní studie US-18 „Šantova“ je vložena do evidence územně plánovací činnosti od října 2015. Dle územní studie je předmětná část pozemku součástí veřejného prostranství v prodloužení ulice Šantova s pěším propojením veřejných prostranství ulice Šantova a nábřeží Mlýnského potoka. Územní studie je neopominutelný podklad, navržené řešení musí být navrženo v souladu s územní studií nebo v případě přípustné odchylky tuto zdůvodnit s tím, že navrhované řešení je z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné.

Na základě předloženého výřezu situace záměru nelze vyhodnotit jeho soulad s územním plánem ani posoudit, zda se jedná z hlediska veřejných zájmů o zdůvodněnou odchylku od územní studie. Vzhledem k výše uvedenému odbor koncepce a rozvoje považuje za možný pouze nájem části pozemku parc.č. 132/1 ostatní plocha o výměře 334 m² v k.ú. Olomouc-město, jeho případný odprodej odbor koncepce a rozvoje doporučuje vyhodnotit až v případě vydání územního rozhodnutí, tzn. dle konkrétního řešení.

Toto vyjádření nenahrazuje vyjádření odboru koncepce a rozvoje k záměru pro žádné následné řízení.

Ing. Marek Černý
vedoucí odboru koncepce a rozvoje
Magistrátu města Olomouce

Příloha: výřez Územního plánu Olomouc a územní studie US-18 „Šantova“

**MAGISTRÁT MĚSTA
OLOMOUCE**
odbor koncepce a rozvoje
771 27 Olomouc

Rozdělovník:

Statutární město Olomouc, Odbor majetkoprávní - Oddělení majetkových řízení, Hynaisova 34/10,
Olomouc, 779 00 Olomouc 9 (interní listinná)

Spis



