

## Bytový dům na zeleném trávníku v Topolové stát bude

Ekonomice se daří podle předpokladů, meziroční růst HDP byl v loňském třetím čtvrtletí nejvyšší za poslední dva roky. Poptávka po bydlení roste, a tak se staví a staví. A staví se i v Olomouci, překotně, bez rozmyslu. Konkrétním příkladem bude další z bytových domů v ulici Topolová v městské části Slavonín v Olomouci. V těsné blízkosti zahrad slavonínských starousedlíků brzy vzroste 17m vysoký bytový dům s překrásným výhledem do zeleně. Do zeleně zahrad místních obyvatel.

### Příliš velký dům? Navrhne ještě větší

Odbor koncepce a rozvoje MMOI obdržel v loňském roce k posouzení dva návrhy od investora, přičemž jeden z nich zcela nesplňoval podmínky Územního plánu města Olomouce, druhý návrh by bylo možné vyhodnotit jako v souladu s územním plánem za splnění konkrétních podmínek, a to dořešení výšky objektu a půdorysných rozměrů. Ovšem v loňském roce nebylo dle platné legislativy stanovisko Odboru koncepce a rozvoje závazné. Pracovníci sice mohli s výstavbou bytového domu neúměrných rozměrů nesouhlasit, ale nebylo to nic platné. Vyjádření bylo pouze prezentací odborného názoru správního orgánu, nemělo však povahu samostatného správního rozhodnutí. A tak investor předložil odboru stavebnímu, který již rozhoduje o konkrétním udělení územního rozhodnutí a následně stavebního povolení, projektovou dokumentaci bytového domu o půdorysných rozměrech ještě větších, než těch, které byly předloženy odboru koncepce a rozvoje. Namísto doporučeného zmenšení půdorysných rozměrů došlo k jejich zvětšení. Jestli se ptáte, jak je to možné, čtěte dále.

### Podat připomínky nestačí

V této věci bylo zahájeno územní řízení a jak už to tak bývá, je-li účastníků územního řízení podle stavebního zákona více než třicet, doručuje se dokument veřejnou vyhláškou. Jinými slovy vydané zahájení územního řízení pro bytový dům A v ulici Topolová vyvěsil odbor stavební MMOI na úřední desce na jaře loňského roku. Ruku na srdce, máte-li poblíž vašeho bydliště zelený trávník – sledujete pravidelně úřední desku, abyste se včas dozvěděli o výstavbě, která nahradí zezeleň a volný veřejný prostor?

I přesto se podařilo jedné z místních obyvatelek podat včas připomínky, které ovšem stavební odbor bez mrknutí oka v územním rozhodnutí zamítl. Následovala stěžejní doba, kdy bylo možné podat proti územnímu rozhodnutí odvolání. Územní rozhodnutí bylo vydáno v květnu loňského roku, jak jinak než veřejnou vyhláškou. Nelze samozřejmě očekávat, že by alespoň místní obyvateľka, která podala připomínky, obdržela územní rozhodnutí poštou, případně byla jinak informována, že bylo územní rozhodnutí vydáno. A tak ona stěžejní doba, po kterou bylo možné podat odvolání, velmi rychle uplynula a již bylo pozdě na vše.

### Pomůže Krajský úřad?

V srpnu loňského roku bylo v tichosti vydáno stavební povolení. Následovala stížnost na Krajský úřad Olomouckého kraje, jenž v prosinci loňského roku ve vydaném stanovisku neshledal ani jeden důvod k zahájení přezkumného řízení.

Jedním z bodů, který byl uveden v Žádosti o přezkum, byl i bod týkající se parkovacích stání, kde jednoznačně nebyla splněna podmínka územního plánu města Olomouce. Krajský úřad Olomouckého kraje k tomuto uvedl: „V daném případě je v rámci objektu situováno 67,2 % potřeby součtu parkovacích stání, což sice nesplňuje podmínku přípustného využití, nicméně lze konstatovat, že se jedná o rozdíl dvou parkovacích stání, aby byla podmínka splněna, což je rozdíl velmi malý, nemající podstatný vliv na celkové řešení záměru. V daném případě jsou splněny podmínky pro využití

podmíněné, kdy je venkovní parkování doplněno vzrostlou zelení (živým plotem z keřů tavelníku), a navrhovaný záměr tak podmínky územního plánu splňuje.“

Pozastavujeme se nad tím, jak může Stavební odbor MmOl i Krajský úřad Olomouckého kraje uvést, že jakýkoli počet chybějících parkovacích míst je možné ignorovat, a vycházet tak jednoznačně vstřícně investorovi. Podmínka podmíněně přípustná pro parkování také nebyla splněna. Samotné slovní spojení „vzrostlá zeleň“ evokuje pocit vyšších dřevin než keřů z tavelníku, jak Krajský úřad uvedl. V samotném Územním plánu města Olomouce, v dokumentu A. Pojmy a zkratky je navíc uvedena definice pro vzrostlou zeleň: skupina vzrostlých stromů. Nikoli tedy keře, ale stromy, pro které již pochopitelně není ve stavebním záměru místo.

### Co na to ombudsmanka?

Následovaly schůzky s právníky, kteří tvrdili totéž, co následně v červenci letošního roku obdržel místní spolek Pro Slavonín z. s. od zástupce veřejné ochránkyně práv, JUDr. Stanislava Křečka: „Na základě shromážděných listin dovozují, že **stavební úřad rozhodl o umístění bytového domu v rozporu s územním plánem města** v rozsahu závazného limitu, který stanoví minimální potřebu součtu parkovacích a odstavných stání v rámci objektu v plochách smíšených obytných.“ Dále cit.: „Dle mého soudu **stavební úřad přesvědčivým způsobem neodůvodnil odchýlení se od požadavků a cílů územní studie**, která řeší i pozemek p. č. 812/30. Bytový dům neodpovídá požadavku na šířku a výšku stavby, který stanoví územní studie. **Výhradu neúplného odůvodnění vznáším i směrem ke krajskému úřadu.**“

Přes to všechno JUDr. Stanislav Křeček, zástupce veřejné ochránkyně práv, závěrem uvádí: „Za daného právního stavu věci nemohu naplnit očekávání stěžovatele a zamezit výstavbě bytového domu v souladu s podmínkami územního rozhodnutí o jeho umístění. Jelikož stavebník disponuje nezrušitelným územním rozhodnutím o umístění bytového domu, které mu založilo oprávnění umístit na pozemku p. č. 812/30 bytový dům stanovených objemových parametrů, rozhodl jsem se šetření ukončit a dále v něm nepokračovat.“

V tuto chvíli nám nezbývá než pobídnout Olomoučany, aby nebyli lhostejní ke svému okolí, naopak byli ostražití a nebáli se vznášet dotazy na veřejnou správu, protože ta je tady (chce se nám věřit) proto, aby hájila práva nás občanů a nikoliv investorů, jak by se mohlo v tomto případě zdát. Stávajícím obyvatelům ulice Topolové přejeme pevné nervy s další, pokračující výstavbou.

Pro Slavonín z. s., Mgr. H. Macháčková

[www.proslavonin.cz](http://www.proslavonin.cz)

[www.facebook.com/ProSlavonin/](https://www.facebook.com/ProSlavonin/)