



# ŠKODA PLZNĚ

platforma pro informace, nápady a  
diskuzi za lepší budoucnost Plzně

## **Vystoupení Ing. Jiřího Balihara, vedoucího odboru Stavebně správního, na jednání zastupitelstva města Plzně 16.6.2011 ohledně Domu kultury, přílehlého bloku Sirková, Denisovo nábřeží, Americká; a území nábřeží Radbuzy.**

### Vystoupení 1:

Otázka: Proč nevyužijete zcela legální nástroj, kterým je regulační plán? Nevidím jediný důvod, proč by tento regulační plán nemohl být vytvořen a nevidím jediný důvod, proč by na toto území nemohl platit, nejenom na území současného Domu kultury Inwest, ale i na území ohraničeném ulicí Sirková, Denisovo nábřeží, Americká?

Ing. Balihar: „Dobré odpoledne, ještě jednou, dámy a pánové, já bych rád, kdyby jsme si ... [Ing. Balihar je vyzván k opuštění svého místa a jde dopředu k řečnickému pultu.] Hezké odpoledne, dámy a pánové, já bych rád nejdřív si vyjasnil terminologii. Co si kdo pod pojmem regulační plán představuje. Já se domnívám, že tady může dojít k mýlce. My můžeme hovořit o regulacích, regulačních podmínkách, územních studiích a o různých takovýchto materiálech, dokumentech, které jsou vhodnými pomůckami pro stavební úřad, ale nejsou to závazné dokumenty. A jediným závazným dokumentem, kterým se musí investor řídit, je v obecné rovině územní plán, tam musí respektovat ty funkce, které tam jsou, a může jím být i regulační plán. A regulační plán, v duchu zákona, je de facto skupinové územní rozhodnutí. Je to vlastně hodně zjednodušeně řečeno územní rozhodnutí, které přesně definuje, co by tam mělo být, v jakých hmotách, v jakých funkcích, a ten proces daný zákonem, odúřadovat takovýto regulační plán, trvá přes rok. A připadá mně, ze zkušenosti které mám, velmi žinantní, navrhopat něco bez součinnosti s vlastníky nemovitostí v území. Protože vlastník nemovitosti, když je to de facto územní rozhodnutí, které by měl respektovat, je účastníkem toho procesu, který je tříkolový, a musí se k tomu vyjadřovat, vyjadřuje se k tomu, může klást odpor a podobně, takže já předpokládám, že pokud by případný regulační plán výrazně měnil představy investora o použití jeho majetku, tak proces projednávání a pořizování, jak říká zákon, toho regulačního plánu, by mohl trvat i víc než rok, možná dva, tři, možná skončíme někde u soudu. Takže to je můj pohled na regulační plán.“

### Vystoupení 2:

Otázka: Proč se neudělá regulační plán na území nejen pod touto investicí [Domem kultury], ale i vedle Lázně a blíže k Sirkové ulici? Tam potom ten argument investora, že omezujeme jeho investici, ztrácí o hodně na síle.

Ing. Balihar: "Já bych rád k tomu řekl ještě tolik. Vy jste se zmínil o časovém horizontu před čtyřmi lety, před třemi lety nebo tak nějak, proč jsme už po tom nešli a nezajímali se vo toto území a nepřipravovali regulační plán. My se, a vy znáte ten můj názor, do regulačních plánů nehrneme právě z toho důvodu, že to je de facto dokument závazný na úrovni územního rozhodnutí. A do regulačních plánů jako připouštíme nebo se do nich pouštíme v územích prostých výstavby, čili v rozvojových územích. Tam jako si myslíme, že to má smysl a vlastně regulační plán nahrazujeme územním rozhodnutím na infrastrukturu a tak dále, podobnými instituty závaznými, které nám to území stabilizují. Ale v tomto místě, konkrétně před čtyřmi lety, my jsme vůbec nevěděli, že přijde investor, nebo že by mohl přijít investor, který přijde s návrhem, že stávající objekty zbourá. A postaví tam úplně něco jiného. My jsme měli jasnou představu, nebo my jsme měli názory na to nebo regulace na to, co provést v těch prolukách, v těch prázdných místech nezastavěných, ale nepředpokládali jsme, že přijde někdo, kdo třetinu toho bloku zbourá a bude tady chtít postavit úplně něco jiného. Taktéž jsme nevěděli o tom, že, a to je teďka novinka, která se ke mně oficiálně ještě nedostala a mám ji neoficiálně, že výrazným způsobem chce Tesco zrekonstruovat, upravit svůj objekt. Před rokem jsme vydávali územní rozhodnutí na výraznou rekonstrukci bývalých lázní italskému investorovi nebo navrhovateli. Takže pokud bychom před čtyřmi lety vytvořili regulační plán pro to území, jsem stoprocentně přesvědčen, že už ten Ital, nebo teďka Amadeus, později Tesco, by požadovalo jeho úpravu, takže my bychom šli permanentně do rok trvajících změn regulačních plánů."

### Vystoupení 3:

Otázka: Pokud by nedošlo k dohodě s investorem, co je možno regulovat? Co můžeme nařídit, zařídit, blokovat, a když ne regulačním plánem, tak čím? A jakými instrumenty a co si můžeme vymínit ve vztahu k dopravě v té lokalitě?

Ing. Balihar: „Pane doktore, mě tato debata není popravdě řečeno příjemná, protože jako šéf tří úřadů, de facto, úřadu vyvlastňovacího, úřadu územního plánování, a stavebního, pracuji s návrhovými podáními, zcela konkrétními, z hlediska toho, co ten dotyčný žadatel chce, kde to chce a proč to chce. A tady já opravdu nevím, akorát se domnívám, kam všechny ty aktivity směřují. Co de facto třeba ty petítanti nebo ty podpisovatelé té petice chtějí. Jestli chtějí zbořit nebo nechtějí zbořit. Jestli chtějí zachovat Kulturní dům nebo ten sál nebo nechtějí zachovat. Já opravdu nevím. Proto

taky nemohu přesně říkat, co můžeme nebo nemůžeme regulovat. Takže pouze jako úředník podle zákona Vám mohu říct, až mě na stole přistane žádost o územní rozhodnutí, tak pro mě nepřekonatelná budou stanoviska dotčených orgánů, mezi jinými to budou orgány dopravní, čili na nich leží to bedro, jaksi jasných mantinelů těch dopravních podmínek, a pak pro mě k diskuzi budou stanoviska účastníků řízení, o kterých jako stavební úřad mohu rozhodnout kladně, záporně, ale musím to řádně odůvodnit a musím jim pak dát možnost toho odvolání nebo tak. Čili o tom to je. Ale já opravdu jsem na rozpacích, protože já nevím, k čemu konkrétnímu ty dotazy nebo ty petice směřují, co vlastně chtějí.“

#### Vystoupení 4:

Otázka: Co jsme schopni tím regulačním plánem ovlivnit ve smyslu toho, co požaduje město a ve smyslu toho, co řekl pan náměstek Rund, to by bylo asi to podstatné, vy se v regulačním plánu vyznáte, a zda na nějaké takové území už nějaký takový regulační plán existuje?

Ing. Balihar: „Takže já bych tady začal odzadu, platný regulační plán, poslední, který byl schválen asi před šesti lety, se týkal Zeleného trojúhelníku jih, velkého území. Po dvou měsících jsme dostali ataky, aby jsme tento regulační plán změnili, z nějakých důvodů, takže pak jsme dostali mandát zastupitelstva, rozjeli jsme změnu číslo jedna, a když jsme byli v půlce, tak výrazně tam přišel zase další investor, podobně chtěl něco jiného, s ohledu s možnostmi nakládání svého majetku, takže jsme zastavili pořizování změny číslo jedna, rozjeli jsme změnu číslo dva, a když jsme byli v půlce, tak jsme zjistili, že to nemá cenu, a nedávno zastupitelstvo odtroubilo pořizování změny číslo dva Regulačního plánu Zelený trojúhelník jih, takže jeho platnost je na omezeném území, kde už jsou vydána asi dvě územní rozhodnutí a zbývá tam pouze malé územíčko, kde bude uplatněn. Jinak z celého toho území prostě nezbylo nic z toho původního regulačního plánu.

Tady k té možné regulaci. Ta regulace by se právě odehrála na základě akceptování nebo neakceptování konkrétních podmínek města jako účastníka územního řízení. Takže město když naformuluje a ono se na to chystá, jak bylo několikrát řečeno, jasně do toho případného územního řízení dát podmínky, a pokud už nebudou zohledněny v té projektové dokumentaci, pokud je nebude chtít investor akceptovat, tak o nich my budeme rozhodovat jako úřad, a tam pak bude ta moje nezáviděníhodná role, jestli tu připomínku města nebo to stanovisko budeme respektovat nebo nebudeme respektovat. Takhle bych řekl k té regulaci. A to samé je o těch dopravních podmínkách. Tam rozhodující slovo má ten dotčený orgán, orgán dopravy, ten nesmíme překonat, čili jde o to, aby i tyto orgány v tom řízení kvalitně připomínkovaly, jasně se vyjádřily, aby my jako úřad jsme měly roli orgánu, který pracuje s konkrétními požadavky. O to jde.“