

ZMĚNA Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC		
Pořizovatel	Magistrát města Olomouce, Odbor koncepce a rozvoje Statutární město Olomouc Ing. arch. David Mareš (třiarchitekti), Ing. Eduard Žaluda (ŽALUDA, projektová kancelář)	Paré
Objednatel		Datum VII/2015
Zhotovitelé		
Etapu	NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ (§ 50)	
Část	GRAFICKÁ PŘÍLOHA TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ	

Obsah

Vývoj zástavby, urbanistická kompozice města	3
ČÁST A	

Reliéf terénu olomoucké krajiny.....	4
Schema vývoje zástavby města vč. možného budoucího doplnění.....	5
Plán rozšíření města.....	6
Plán města olomouce v 19. století	7
Velký Olomouc- návrh základního plánu upravovacího a zastavovacího, schválen 1932.....	8
Směrný územní projekt města, 1955 – výřez	9
Územní plán sídelního útvaru Olomouc, 1985 – výřez	10
Územní plán sídelního útvaru Olomouc, 1999 – výřez	11
I/S1 Schema výškové regulace a polycentrického systému (výřez platného ÚP Olomouc).....	12
Schema urbanistické kompozice města.....	13
Celkové řezy městem se Specifickou dominantou 40 m	14
Celkové řezy městem se záměrem Šantovka Tower.....	15
Katalog výškových dominant	16
Schema proporcí historických dominant a Šantovka Tower	17

Stanovení max. výšky na ploše 03/056P (kap. 9.3. Odůvodnění)	18
ČÁST B	

Řezy ulicemi: třída Svobody- třída Kosmonautů	20
Řezy ulicemi: Na Střelnici- Švýcarské nábřeží.....	21
Pohled MP-10- varianta 21/27m + specifická dominanta 40m	23
Pohled MP-11- var. 19/23m	24
Pohled MP-11- varianta 21/27m + specifická dominanta 40m	25
Pohled MP-11- varianta 29/29m	26
Pohled MP-12- varianta 19/23m	27
Pohled MP-12- varianta 21/27m + specifická dominanta 40m	28
Pohled MP12- varianta 29/29m	29
Pohled Nábřeží U Rybářských stavů- varianta 19/23m	30
.....	
Pohled Nábřeží U Rybářských stavů- varianta 19/23m se zvýšením o 1/5	31
Pohled Nábřeží U Rybářských stavů- varianta 21/27m se zvýšením o 1/5	32
Pohled Nábřeží U Rybářských stavů- varianta 21/27m + specifická dominanta 40m	33
Pohled Nábřeží U Rybářských stavů- varianta 29/29m	34

Posouzení záměru stavby Šantovka Tower (kap. 9.4. Odůvodnění)	35
ČÁST C	

Schema města se záměrem Šantovka Tower	36
Řezy ulicemi se záměrem ŠTW	38
Pohled MP-02- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	40
Pohled MP-03- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	41
Pohled MP-04- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	42
Pohled MP-08- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	43
Pohled MP-09- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	44
Pohled MP-10- varianta 21/27m- Šantovka Tower 75m.....	45
Pohled MP-11- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	46
Pohled MP-12- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	47
Pohled MP-25- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	48
Pohled Severní zelený klín- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	49
Pohled Severní zelený klín- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	50
Pohled Nábřeží U Rybářských stavů- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	51
Pohled Dolní náměstí- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m.....	52
klášter Hradisko- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	53

Ostatní	
ČÁST D	54

Výpočet převažující výšky zástavby- tř. Svobody	55
Výpočet převažující výšky zástavby- tř. 17. list, tř. Kosmonautů	56
Schéma řezu administrativní budovou tř. A.....	57

Reliéf terénu olomoucké krajiny4

Schema vývoje zástavby města vč. možného budoucího doplnění5

Plán rozšíření města6

Plán města olomouce v 19. století7

Velký Olomouc- návrh základního plánu upravovacího a zastavovacího, schválen 1932.....8

Směrný územní projekt města, 1955 – výřez9

Územní plán sídelního útvaru Olomouc, 1985 – výřez 10

Územní plán sídelního útvaru Olomouc, 1999 – výřez 11

I/S1 Schema výškové regulace a polycentrického systému (výřez platného ÚP Olomouc).....12

Schema urbanistické kompozice města.....13

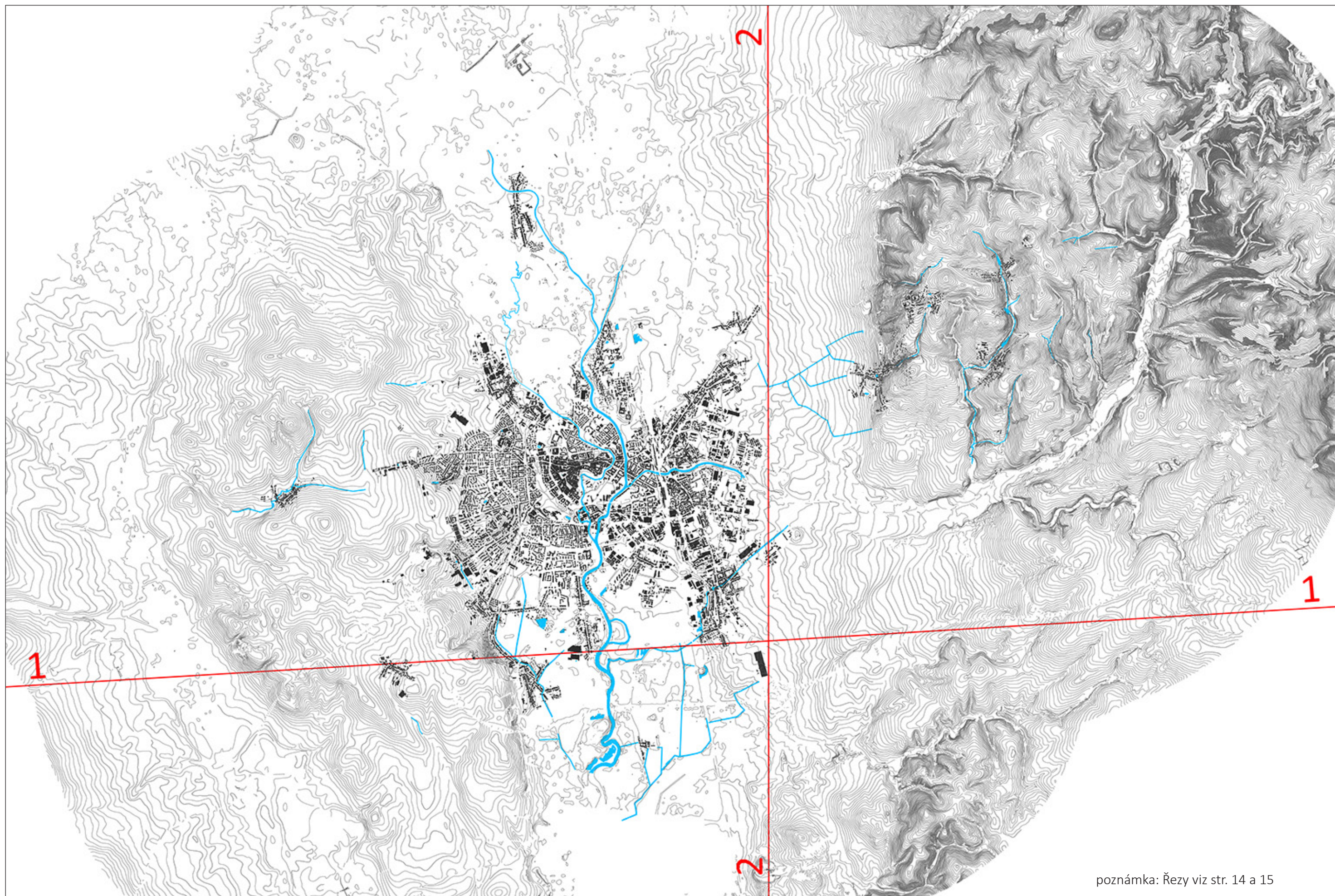
Celkové řezy městem se Specifickou dominantou 40 m 14

Celkové řezy městem se záměrem Šantovka Tower 15

Katalog výškových dominant.16

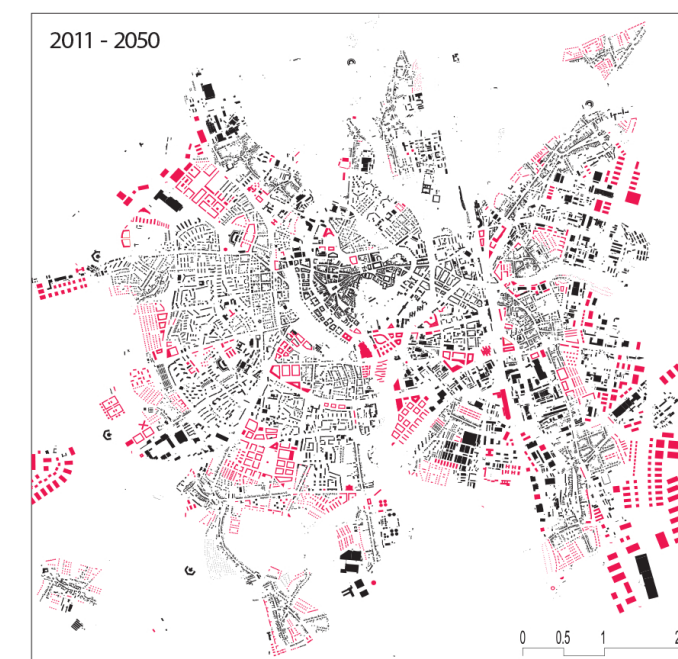
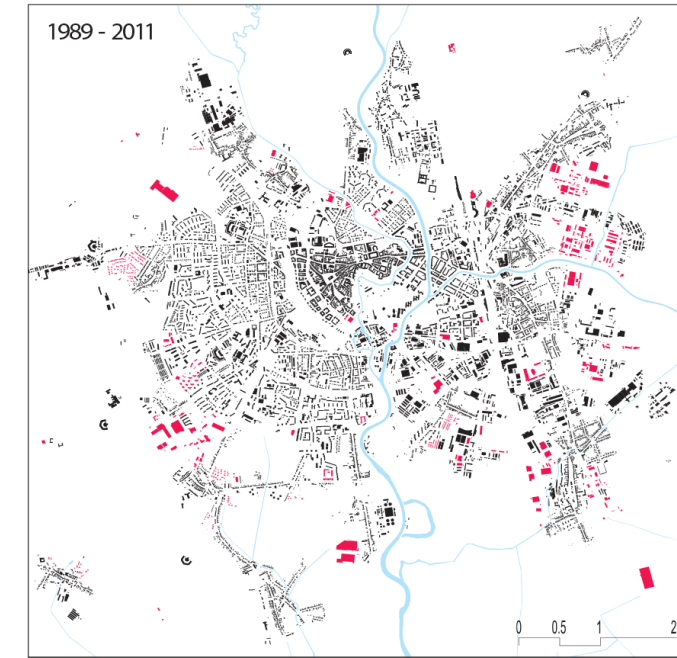
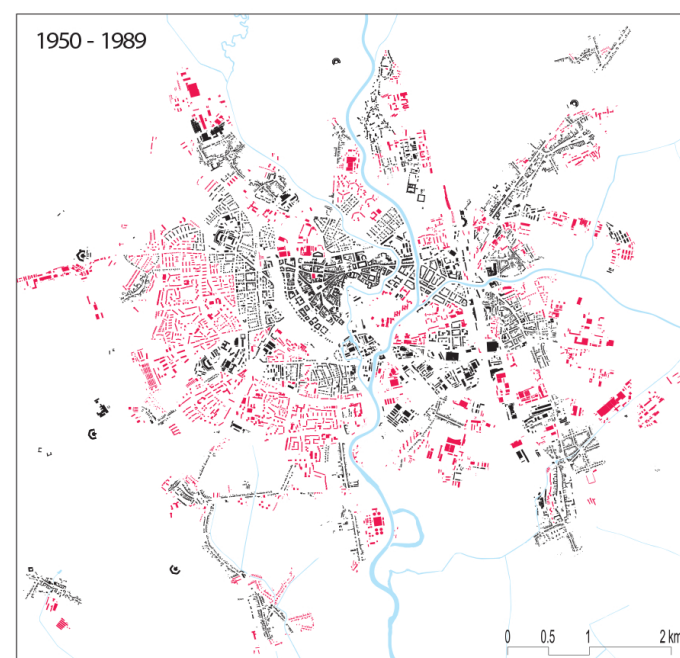
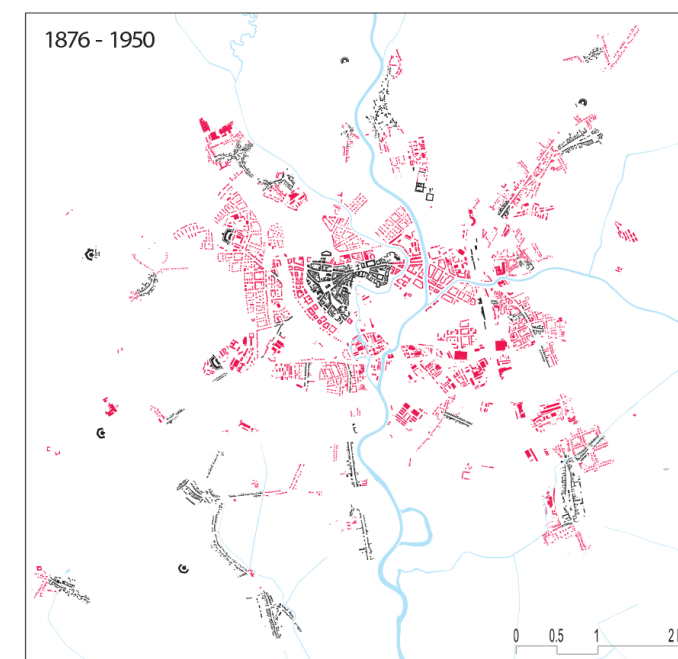
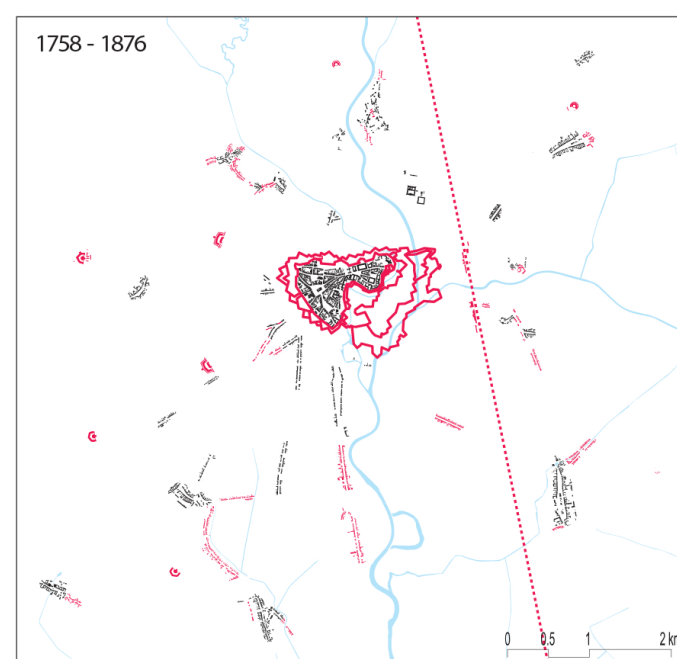
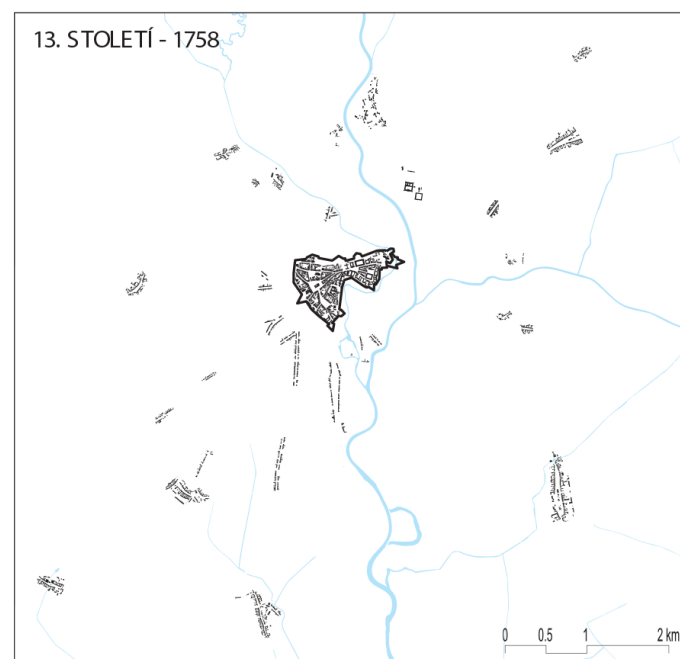
Schéma vztahu výšky a objemu- hlavní dominanty a ŠTW 17

ČÁST A



poznámka: Řezy viz str. 14 a 15

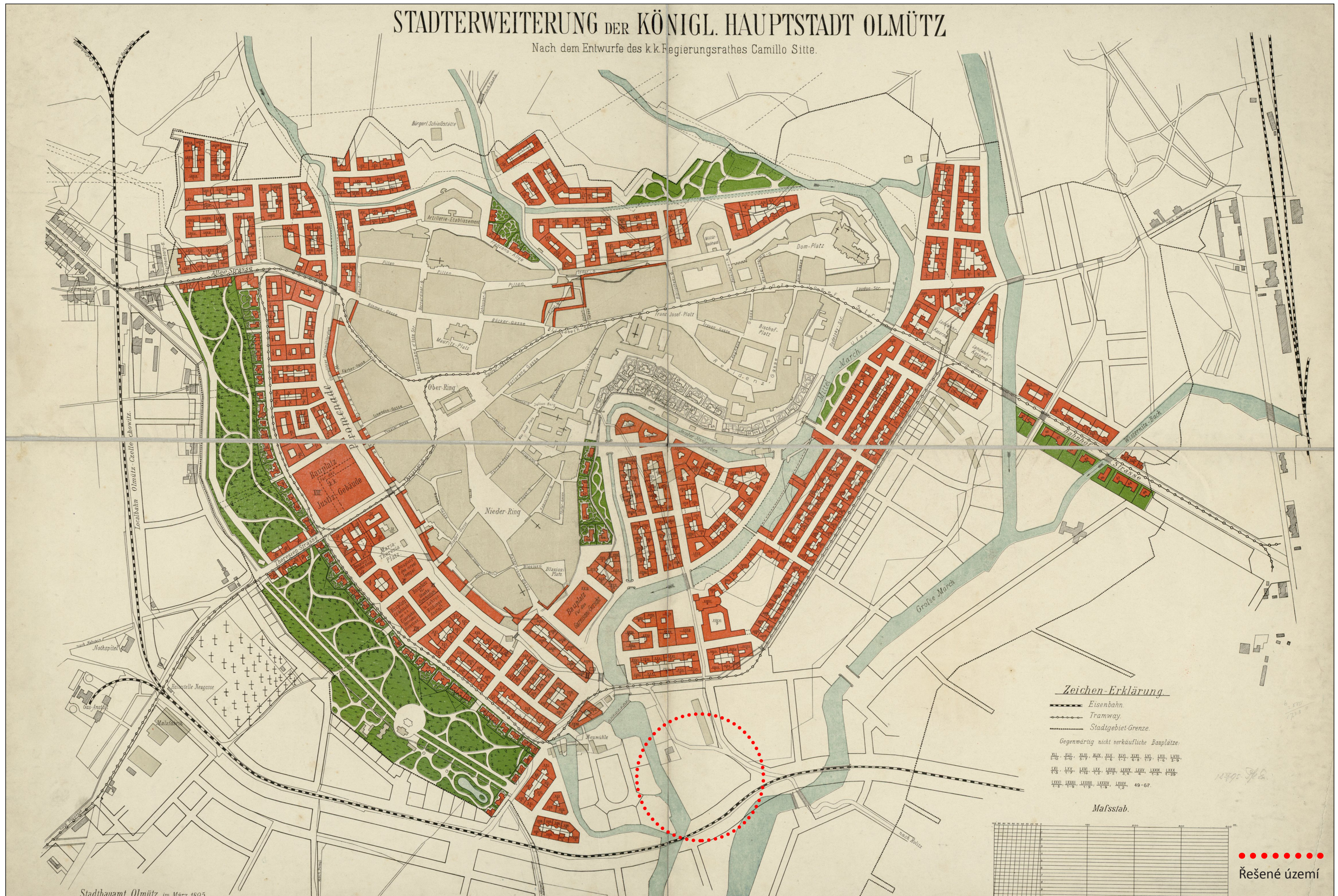
Reliéf terénu olomoucké krajiny

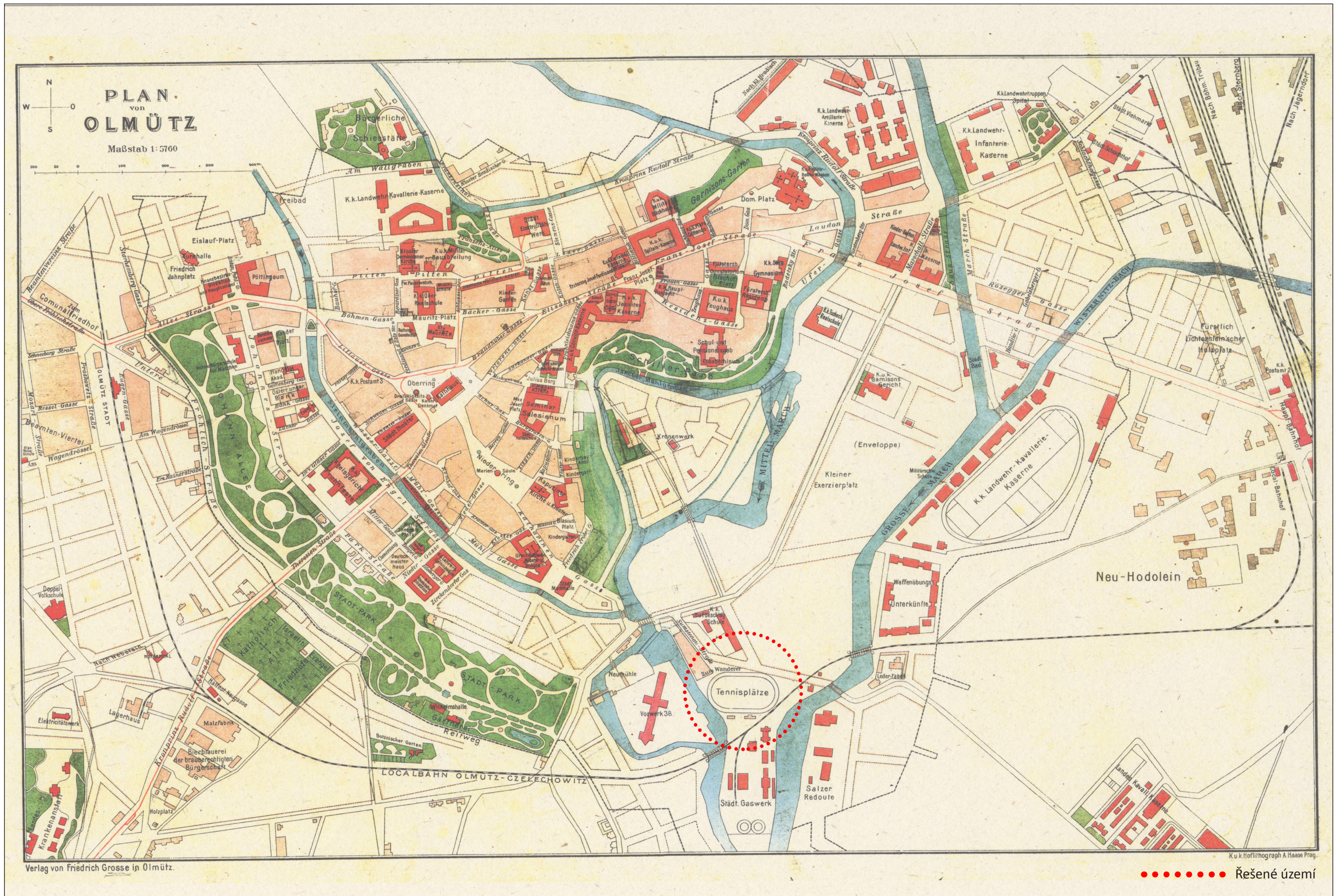


Schema vývoje zástavby města vč. možného budoucího doplnění
zdroj: odůvodnění ÚP Olomouc, KNESL+KYNČL s.r.o.

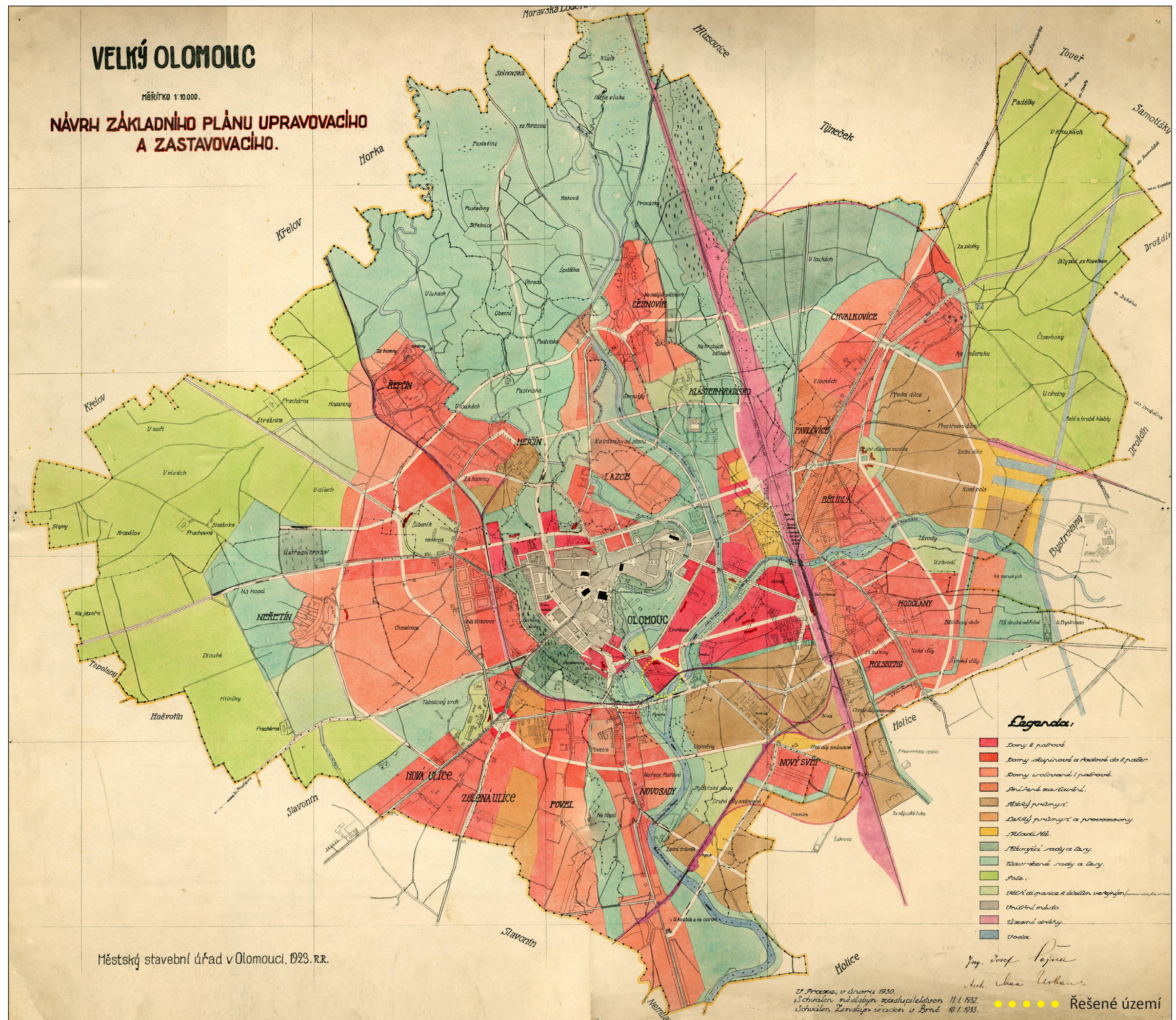
STADTERWEITERUNG DER KÖNIGL. HAUPTSTADT OLMÜTZ

Nach dem Entwurfe des k.k. Regierungsrathes Camillo Sitte.

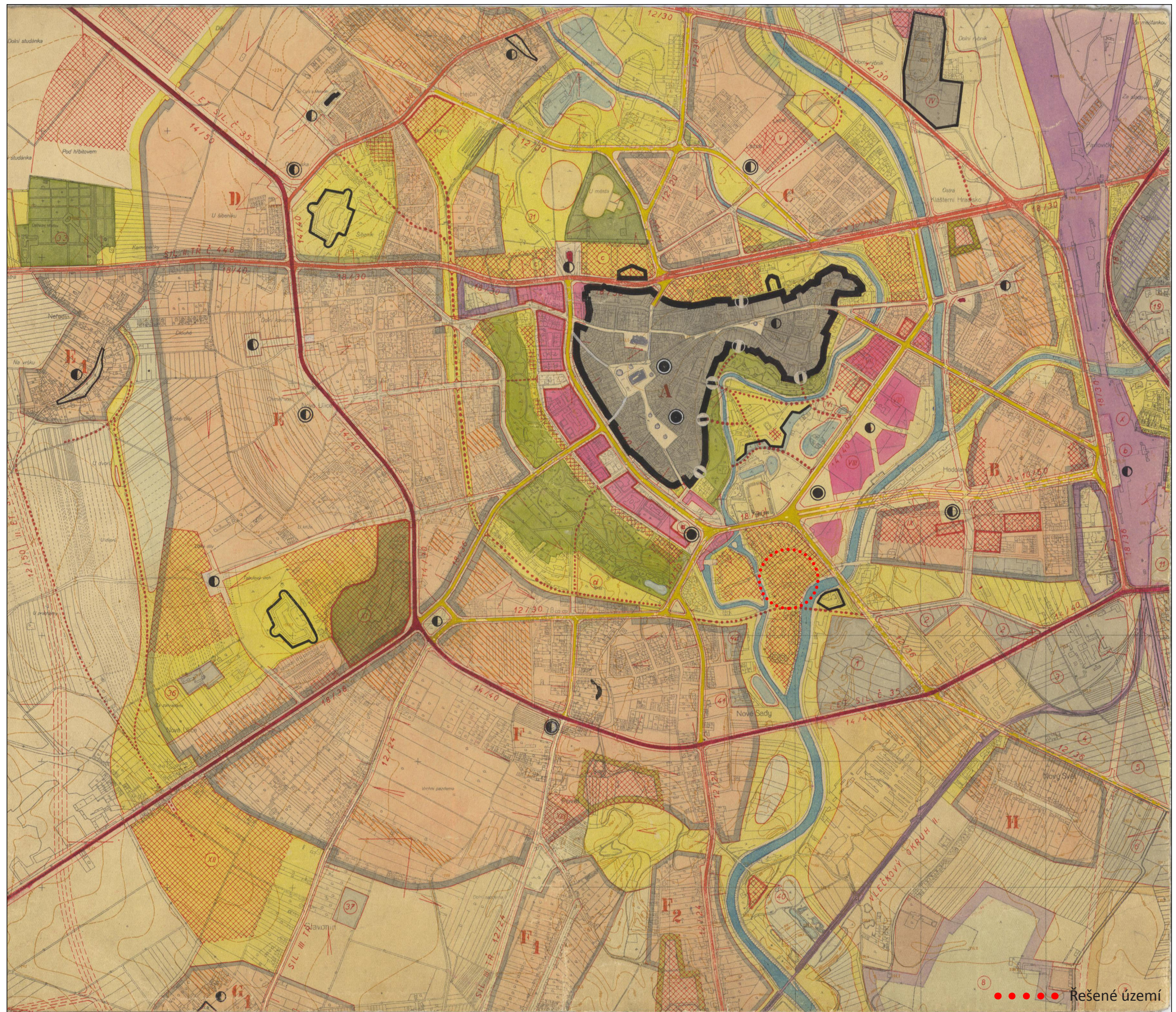




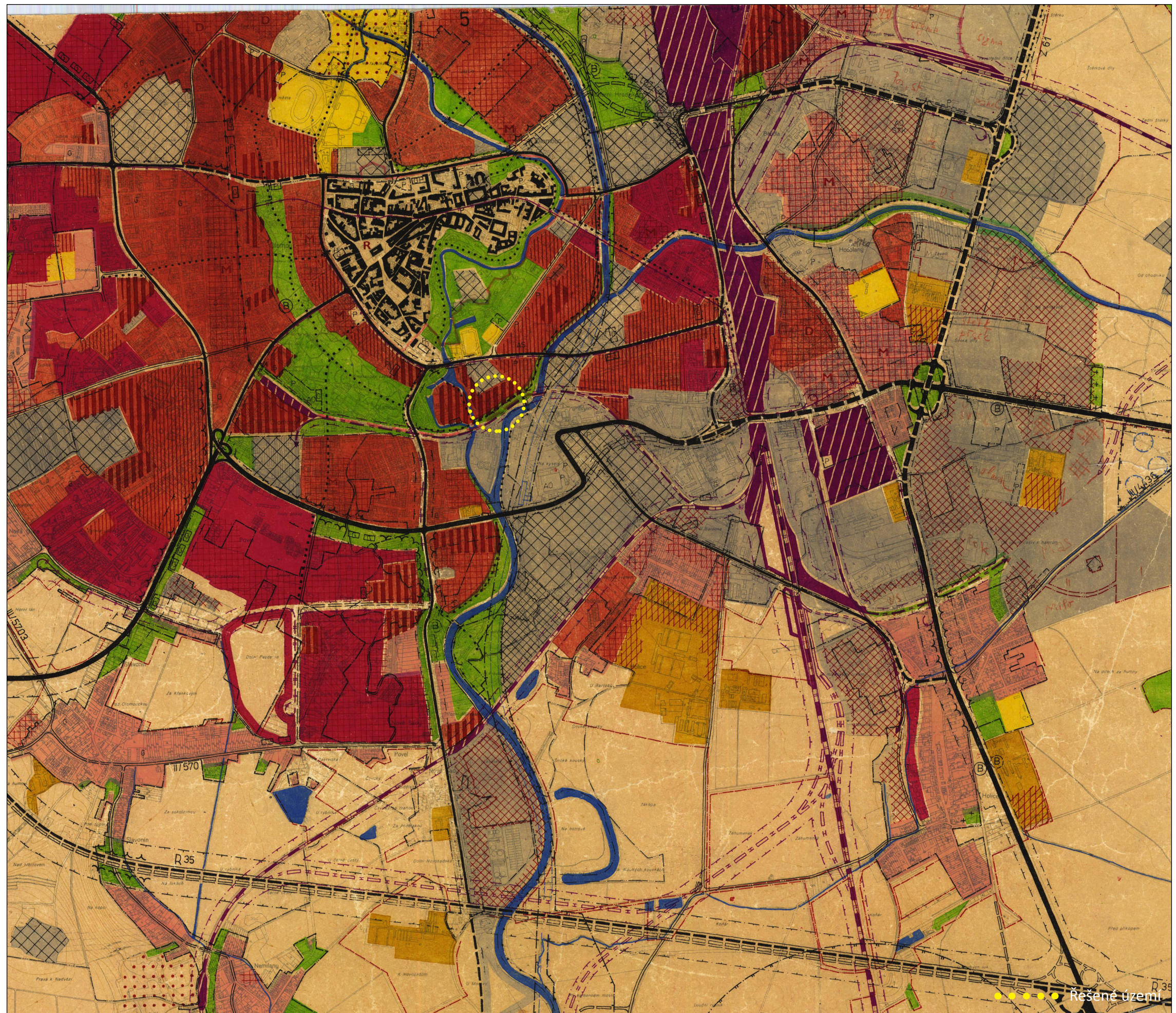
Plán města olomouce v 19. století
nakladatel Fr. Gross Olomouc, zdroj Státní okresní archiv Olomouc



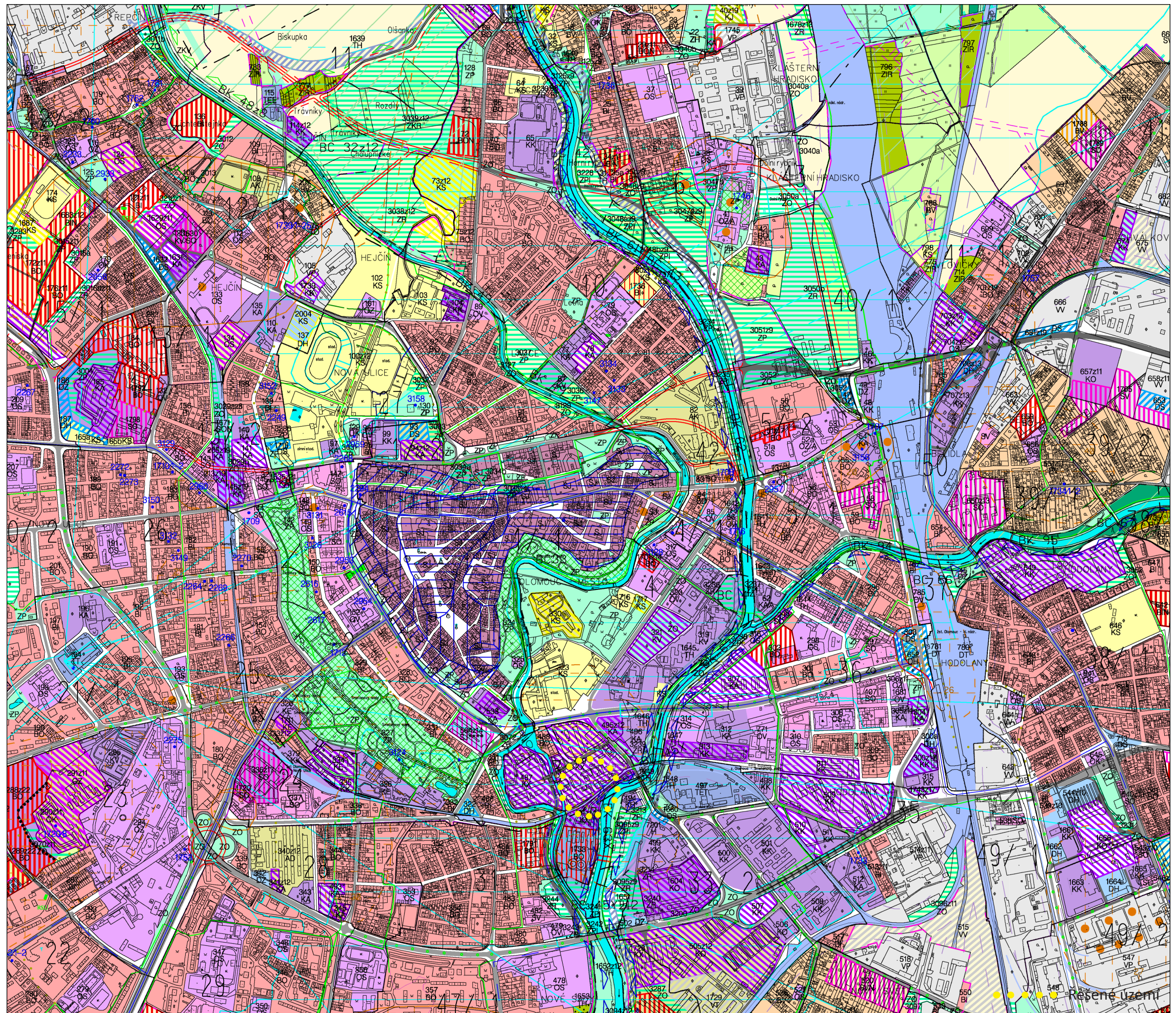
Velký Olomouc - návrh základního plánu upravitelského a zastavovacího, schválen 1932



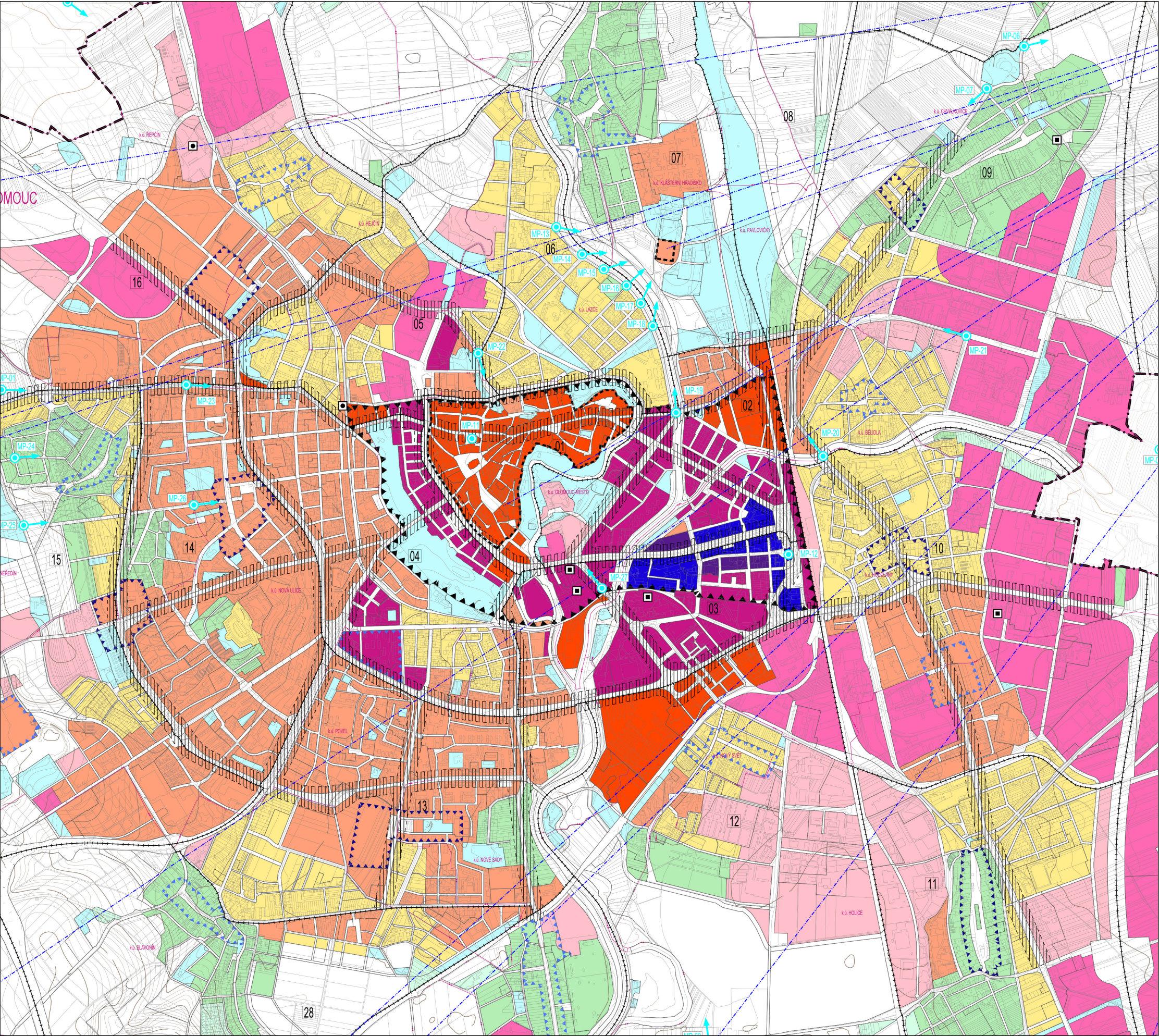
Směrný územní projekt města, 1955 – výřez



Územní plán sídelního útvaru Olomouc, 1985 – výřez



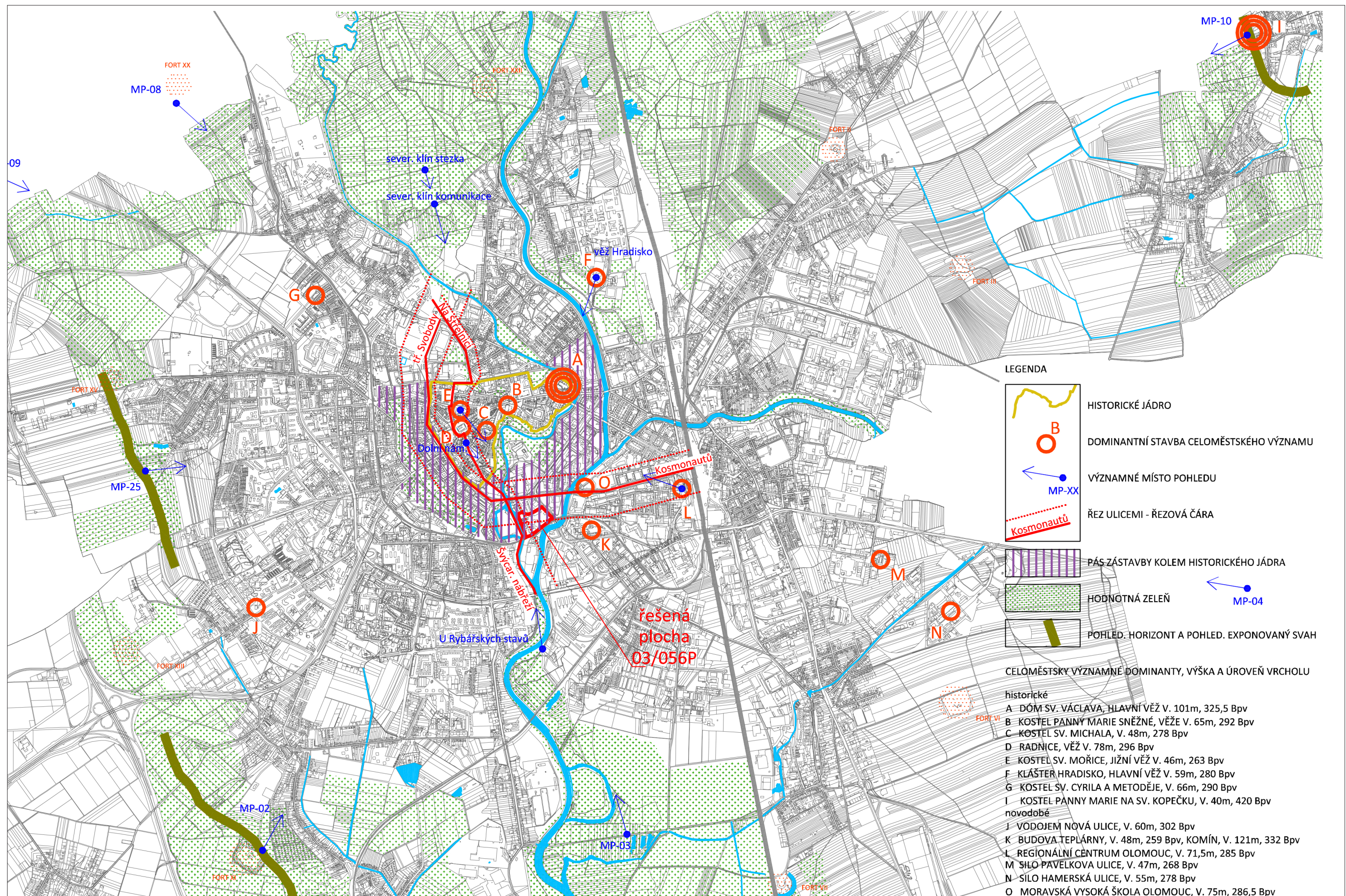
Územní plán sídelního útvaru Olomouc, 1999 – výřez



Legenda

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY		– viz bod 7.12.2. výrokové části Územního plánu
	3 / 5 m	
	5 / 7 m	
	7 / 10 m	
	10 / 14 m	
	11 / 11 m	
	13 / 17 m	
	15 / 15 m	
	17 / 21 m	
	19 / 23 m	
	25 / 29 m	
	29 / 29 m	
	SPECIFICKÁ VÝŠKA 1	
	SPECIFICKÁ VÝŠKA 2	
POHLEDY		– viz bod 3.3.2. výrokové části Územního plánu
	MÍSTO DŮLEŽITÉHO POHLEDU A SMĚR POHLEDU	
	MÍSTO DŮLEŽITÉHO POHLEDU (PANORAMATICKÝ POHLED)	
	KÓD MÍSTA DŮLEŽITÉHO POHLEDU	
	MARIÁNSKÉ OSY	
	POHLEDOVÉ DOMINANTNÍ PRVEK	
POLYCENTRICKÝ SYSTÉM		– viz bod 4.4. výrokové části Územního plánu
	MĚSTSKÉ CENTRUM	
	MĚSTSKÉ SUBCENTRUM HLAVNÍ	
	MĚSTSKÉ SUBCENTRUM DOPLŇKOVÉ	
	PŘIMĚSTSKÉ SUBCENTRUM	
	MĚSTSKÁ TRÍDA	

I/S1 Schema výškové regulace a polycentrického systému (výřez platného ÚP Olomouc)
stav před vynesemím rozsudku 79/A 6/2014- 193 KS Ostrava



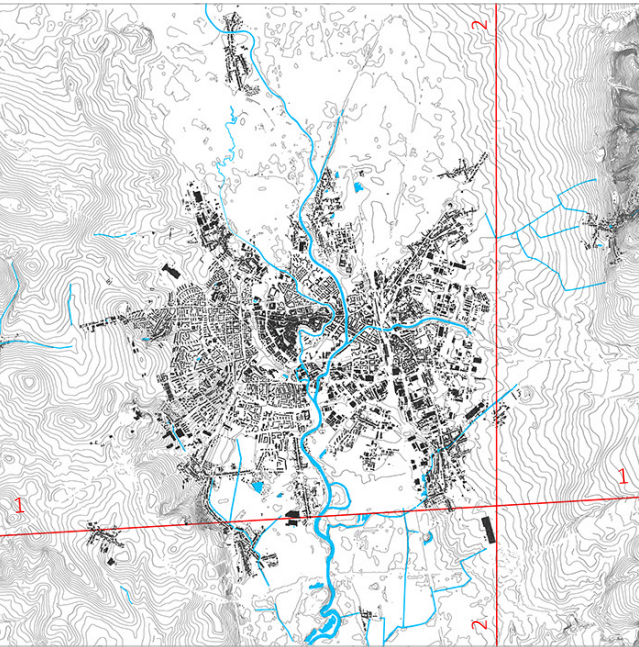
Schema urbanistické kompozice města



Řez 1-1



Řez 2-2



Celkové řezy sice nejsou reálným pohledem na město - nejde o pohled z jednoho stanoviště, ale o ortogonální průmět - přesto jsou významné pro pochopení reliéfu krajiny a celkového výškového uspořádání zástavby města.

Řez 1-1 lze pro vnímání panoramatu Olomouce považovat za charakteristický - jde o pohled podél toku řeky Moravy z jihu. Je to dáno tím, že podél řeky proniká nezastavěná krajina - tzv. severní a jižní zelený klín - téměř až k samému centru města, což umožňuje poměrně volné pohledy na jeho panorama.

Z řezů je evidentní, že Specifická dominanta v 40 m, stanovená Změnou č. II ÚP Olomouc, do celkového panoramatu města díky své malé výšce nevstupuje - jde o dominantu lokální. Nekonkuruje tedy výškovým dominantám historického jádra, což je žádoucí.

poznámky:

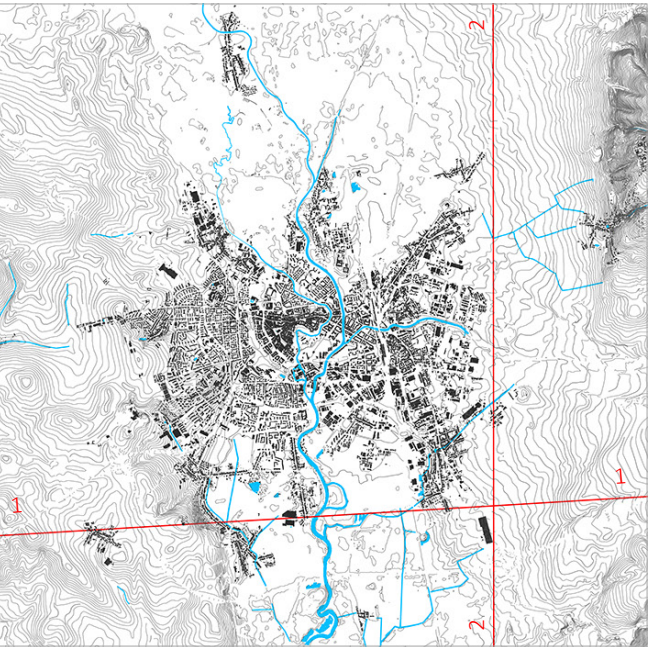
1. Jsou popsány pouze stavby, které hrají významnou roli v panoramatu města.



Řez 1-1



Řez 2-2



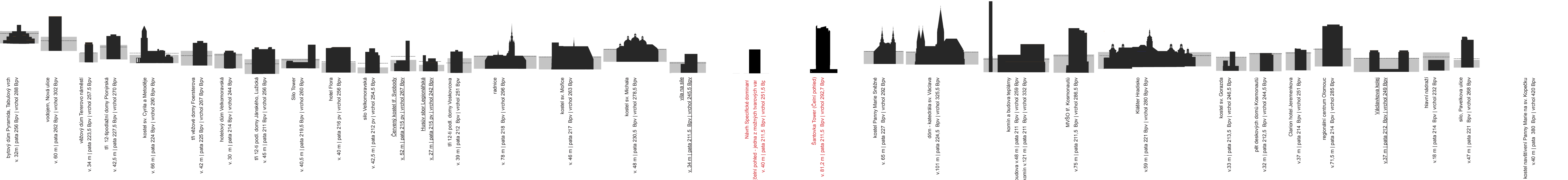
Z celkových řezů jsou patrné proporce jednotlivých výškových dominant, jejich vzájemné prostorové vztahy a působení v panoramatu města.

Rozdíl mezi objemem novodobých výškových staveb (RCO, MVŠO, navrhované budovy Šantovka Tower) a subtilních věží dominant historického jádra města je markantní. Schematické porovnání objemů a výšek viz též str. 17.

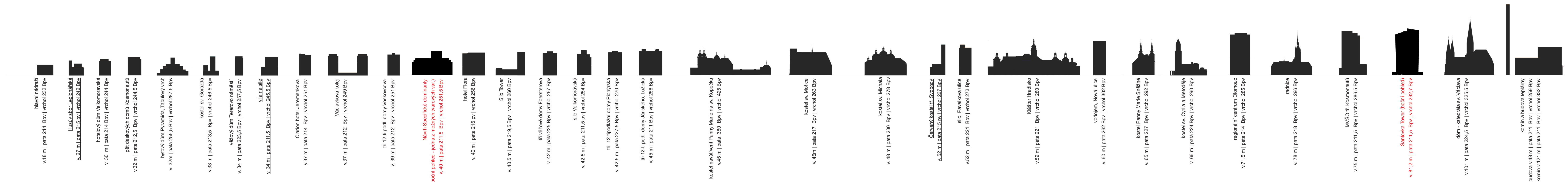
--- poznámky:

1. Jsou popsány pouze stavby, které hrají významnou roli v panoramatu města.
2. Na tomto výkrese je budova Šantovka Tower znázorněna dle údajů v DÚR o výšce 78 m. To je asi o 3 m méně než v digitálním modelu zpracovaném kanceláří Benoy. Tento rozdíl není pro celkové působení budovy v panoramatu města podstatný.
3. Stavba Šantovka Tower je popsána červeně.

Výškové stavby ve skutečné poloze a výšce terénu při pohledu z jihu



Výškové stavby seřazené podle velikosti



Legenda

Převažující výška stávající zástavby okolí

Maximální výška zástavby dle ÚP

M 1:3000

Katalog výškových dominant

Ve zobrazení dominant v horní části je znázorněna převažující výška okolní zástavby i maximální výška zástavby dle ÚP Olomouc- díky tomu je patrné, o kolik výšková dominanta tyto hladiny přesahuje.

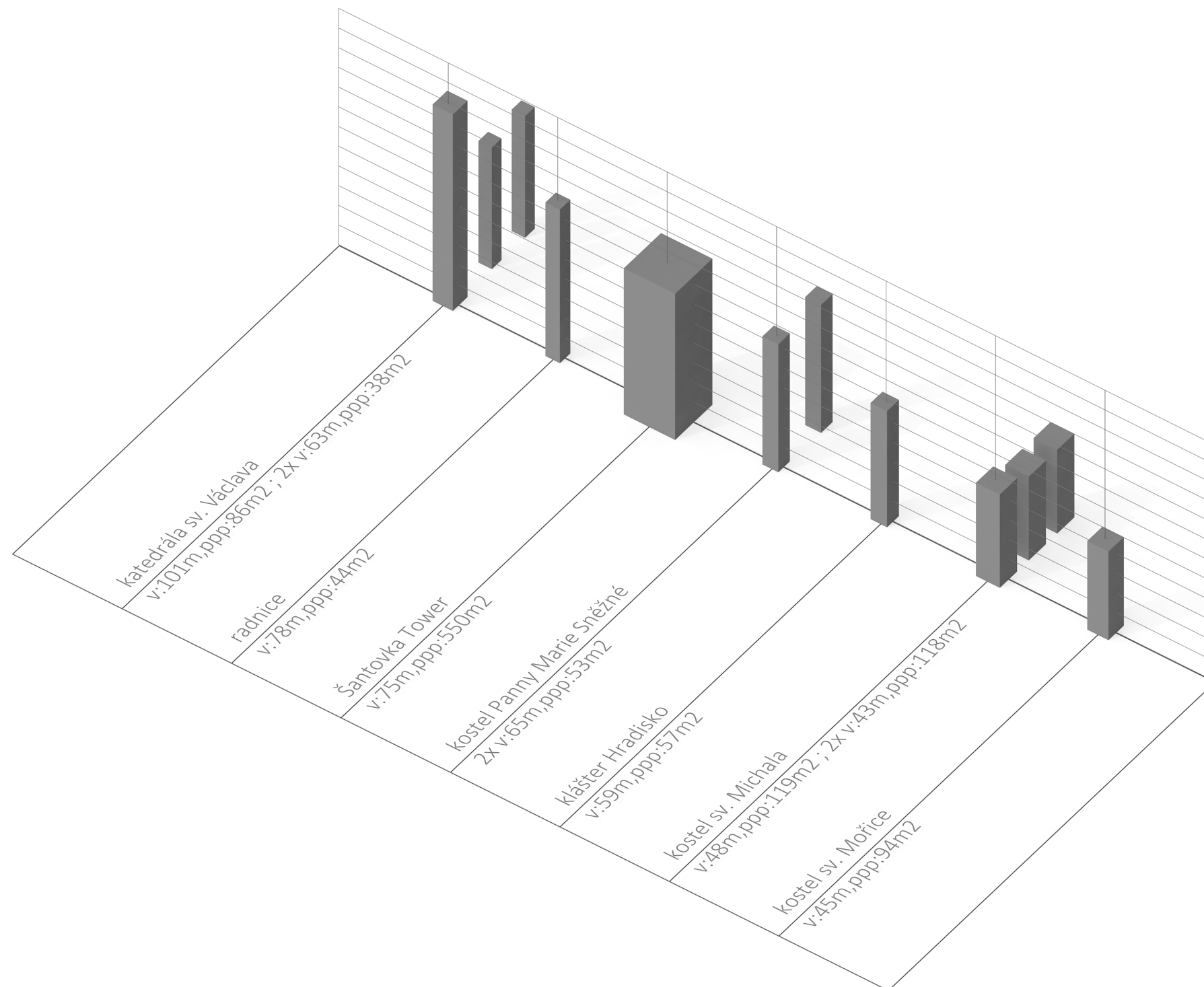
Rozdíl mezi objemem novodobých výškových staveb (RCO, MVŠO, navrhované budovy Šantovka Tower) a subtilních věží dominant historického jádra města je markantní. Schematické porovnání objemů a výšek viz též str. 17.

--- poznámky:

1. Na tomto výkrese je budoba Šantovka Tower znázorněna ve výšce dle digitálního modelu zpracovaného kancelář Benoy 81,2 m, což je cca o 3 m více než výška uvedená v DÚR (78 m). Tento rozdíl není pro celkové působení budovy v panoramatu města podstatný.

2. Lokální výškové dominanty "první vrstvy" zástavby kolem historického jádra jsou podtrženy.

3. Navrhované stavby jsou psány červeně.



Na tomto schématu jsou porovnány průměrná plocha průřezu (**ppp**) a výška (**v**) hlavních dominant historického jádra města a záměru Šantovka Tower.

Schema ukazuje štíhlostní poměr jednotlivých staveb.

Pro účely tohoto schématu jsou znázorněny pouze věže (resp. kopule kostela sv. Michala) historických staveb, protože ty tvoří hlavní vertikální akcent a jsou tedy z hmotového hlediska pro porovnání směrodatné. Jejich výška byla počítána od terénu.

Výpočet se řídil vzorcem: **ppp = (o/v)**, kde **o** je objem stavby (nebo její části - věže) a **v** je její výška.

Ze schématu je jasné vidět, že Šantovka Tower by byla mnohonásobně objemnější než ostatní výškové dominanty: její **ppp** je více než šestinásobná než **ppp** hlavní věže dómu sv. Václava. Současně by byla druhou nejvyšší budovou. Díky své objemnosti a výšce by tedy velmi výrazně zasáhla do panoramatu města a pro historické výškové kominanty by se stala silnou konkurencí.

poznámka:

Pokud bereme zjednodušené tvary staveb, které jsou na tomto schématu prezentovány, jako stavební objekty, je pojem průměrná plocha průřezu (**ppp**) shodný s pojmem zastavěná plocha.

Schema proporcí historických dominant a Šantovka Tower

Rozvinuté řezy ulicemi

Řez : třída Svobody- Kosmonautů 20

Řezy ulicemi: Na Střelnici- Švýcarské nábřeží 21

Pohledy z důležitých míst ve vztahu ke stanovení max. výšky na ploše 03/056P

Pohled MP-10 - varianta 21/27m + specifická dominanta 40m..... 23

Pohled MP-11 - var. 19/23m 24

Pohled MP-11- varianta 21/27m + specifická dominanta 40m 25

Pohled MP-11- varianta 29/29m 26

Pohled MP-12- varianta 19/23m 27

Pohled MP-12- varianta 21/27m + specifická dominanta 40m 28

Pohled MP12- varianta 29/29m 29

Pohled Nábřeží U Rybářských stavů- varianta 19/23m 30

Pohled Nábřeží U Rybářských stavů- varianta 19/23m se zvýšením o 1/5 31

Pohled Nábřeží U Rybářských stavů- varianta 21/27m se zvýšením o 1/5 32

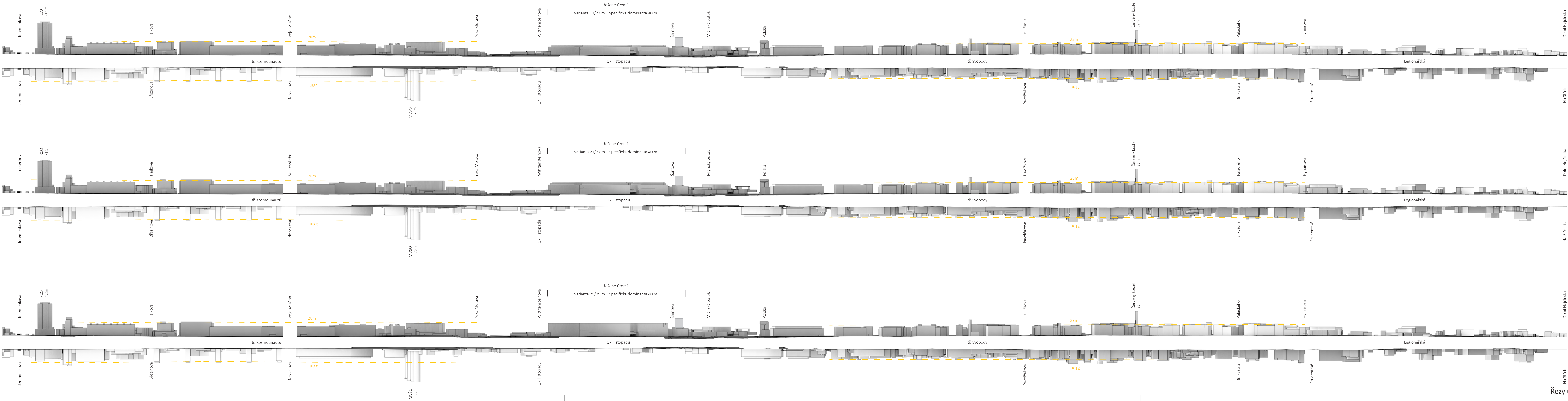
Pohled Nábřeží U Rybářských stavů- varianta 21/27m + specifická dominanta 40m 33

Pohled Nábřeží U Rybářských stavů- varianta 29/29m 34

ČÁST B

Stanovení max. výšky na ploše 03/056P (kap. 9.3. Odůvodnění)

Rozvinuté řezy ulicemi



Legenda

- Řezová čára
- Hranice viditelné části zástavby v řezu
- xx m
- Převažující výška hřebenů střech

Tento řez je vedený nejvýznamnějšími městskými třídami - "první vrstvou" zástavby kolem jádra na jeho východní straně a pokračuje k hlavnímu nádraží. Zobrazuje postupnou změnu výšky zástavby a vztah, jaký k ní mají zkoumané varianty maximální výšky zástavby na ploše 03/056P a na sousední ploše 03/052P.

"První vrstva" má od ul. Legionářské až tržnici poměrně vyrovnanou hladinu bez velkých výkyvů. Lokálními akcenty v části viditelné na tomto řezu jsou štíhlá věž Červeného kostela a vila na síle.

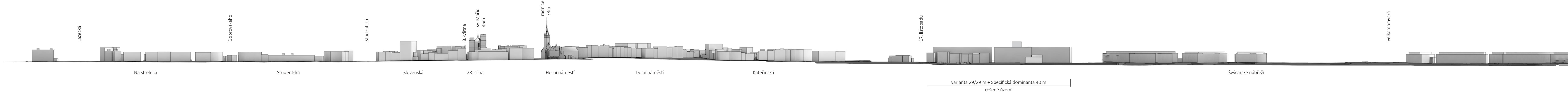
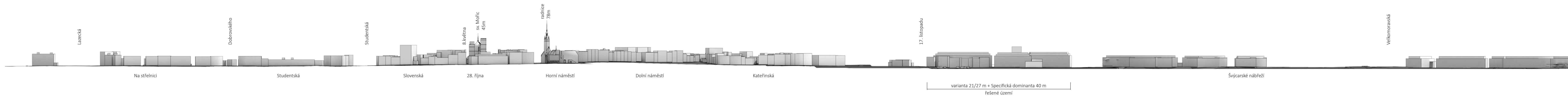
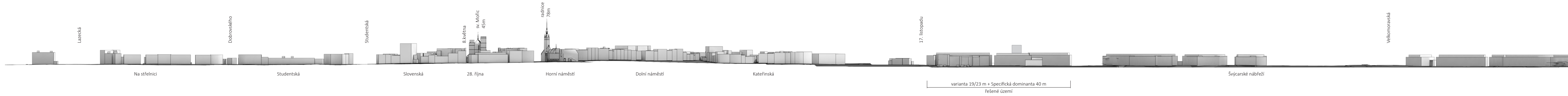
Zvolená varianta maximální výšky 21/27 m + Specifická dominanta 40 m je vzhledem k této části města kontextuální- nepřevyšuje výrazně její hladinu. Úroveň hlavní římsy (okapní hrany) 21 m odpovídá římsě v "první vrstvě", která je ve výšce cca 20- 21 m. Úroveň atiky (hřebene střechy) 27 m odpovídá výšce nejvyšších budov "první vrstvy" a současně umožňuje realizaci dostatečně vysoké zástavby (7-mi podlažní administrativní budovy tř. A), která odpovídá významu plochy 03/056P jakožto důležitému přestavbovému území v centru města.

Varianta 19/23 m je rovněž vzhledem k okolí kontextuální, neumožňuje však zástavbu vysokou dostatečně na to, aby byl plně využit potenciál území. Varianta 29/29 m je vzhledem k "první vrstvě" nepřiměřeně vysoká, je s ní v nepřijatelném konkurenčním a konstrastním vztahu; tato hladina odpovídá moderní zástavbě tř. Kosmonautů v úseku mezi řekou Moravou a hlavním nádražím, kde výška v rámci centra města kulminuje.

poznámky:
Vedle areálu MVŠO a na tržnici je schematicky zachycena nová zástavba v rozsahu, který umožňuje územní plán.

Na schématu města je plnou červenou čarou znázorněna řezová čára. Čárkovanou čarou je znázorněna hranice oblasti, která je v řezuch zobrazena v pohledu. Je to oblast, která prostorově souvisí se zkoumaným prostorem- je při pohybu městem vnímána společně s prostorem zkoumaných městských tříd.

Metoda výpočtu převažující výšky zástavby viz str. 55 a 56 této



Legenda

- Řezová čára
- Hranice viditelné části zástavby v řezu

Na tomto radiálním řezu, kerý je veden přes obě hlavní náměstí, je nejlépe vidět vztah řešené plochy 03/056P k jádru města.

Je zřejmé, že varianta maximální výšky zástavby 21/27 m + Specifická dominanta 40 m stanovená Změnou č. II ÚP Olomouc je v souladu s urbanistickým kontextem okolní zástavby.

Výšková hladina 21/27 m odpovídá vyšší zástavbě "první vrstvy" kolem historického jádra. Tato hladina je přirozeně vyšší než hladina zástavby v samotném jádře, současně však není vůči němu vysoká nepřiměřeně.

Maximální výška Specifické dominanty je navržena tak, aby nekonkurovala výškovým dominantám historického jádra, což by nebylo žádoucí. Díky takto stanovené výšce je dominantou pouze lokální.

poznámky:
Na polostrově Šantovka a v areálu VOP je schematicky zachycena nová zástavba v rozsahu, který umožňuje územní plán.

Na schématu města je plnou červenou čarou znázorněna řezová čára. Čárkovanou čarou je znázorněna hranice oblasti, která je v řezích zobrazena v pohledu. Je to oblast, která prostorově souvisí se zkoumaným prostorem - je při pohybu městem vnímána společně s prostorem zkoumaných městských tříd.

Pohledy z důležitých míst ve vztahu ke stanovení max. výšky na
ploše 03/056P



a) Návrh zástavby dle platného UP (zákres do fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Specifická dominanta 40m (zákres do fotografie)



c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Specifická dominanta 40m (digitální model)

komentář:

Zástavba v maximální výšce 21/27 m vč. Specifické dominanty 40 m, která je stanovena Změnou č. II ÚP Olomouc, má na urbanistickou kompozici i panorama města neutrální účinek.

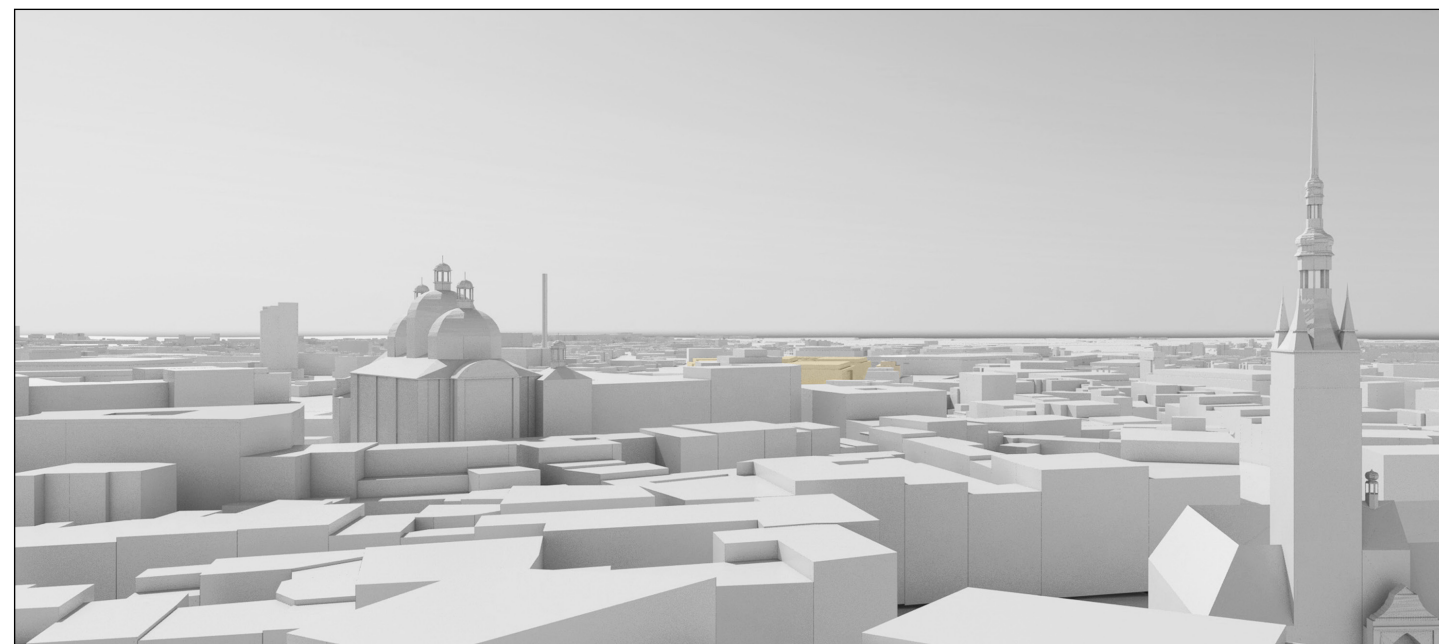
Pohled MP-10 - varianta 21/27m + specifická dominanta 40m
pohled na historické jádro od poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku



a) Návrh zástavby dle platného UP (zákres do fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 19/23m (zákres do fotografie)



c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 19/23m (digitální model)

komentář:

Zástavba v této variantě výšky má na urbanistickou kompozici města i na jeho panorama neutrální účinek.

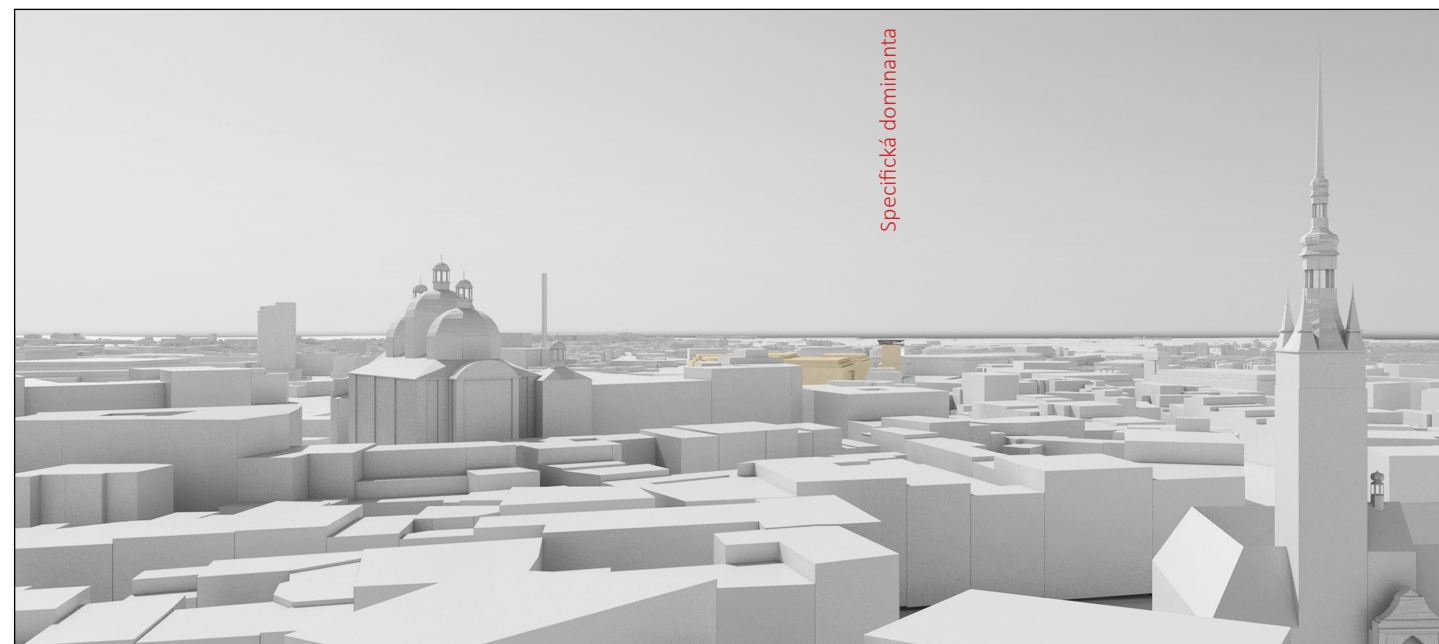
Pohled MP-11 - var. 19/23m
panoramatický pohled na město a jeho okolí z věže kostela sv. Mořice



a) Návrh zástavby dle platného ÚP (zákres do fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného ÚP + Varianta 21/27m + Specifická dominanta 40m (zákres do fotografie)



c) Návrh zástavby dle platného ÚP + Varianta 21/27m + Specifická dominanta 40m (digitální model)

komentář:

Zástavba v maximální výšce 21/27 m vč. Specifické dominanty 40 m, která je stanovena Změnou č. II ÚP Olomouc, má v obrazu města neutrální účinek. Na hodnotné panorama nemá negativní vliv.

Zobrazení dokládá, že Specifická dominanta v. 40 m je dominantou lokální a nedostává se do konkurečního vztahu s dominantami historického jádra.

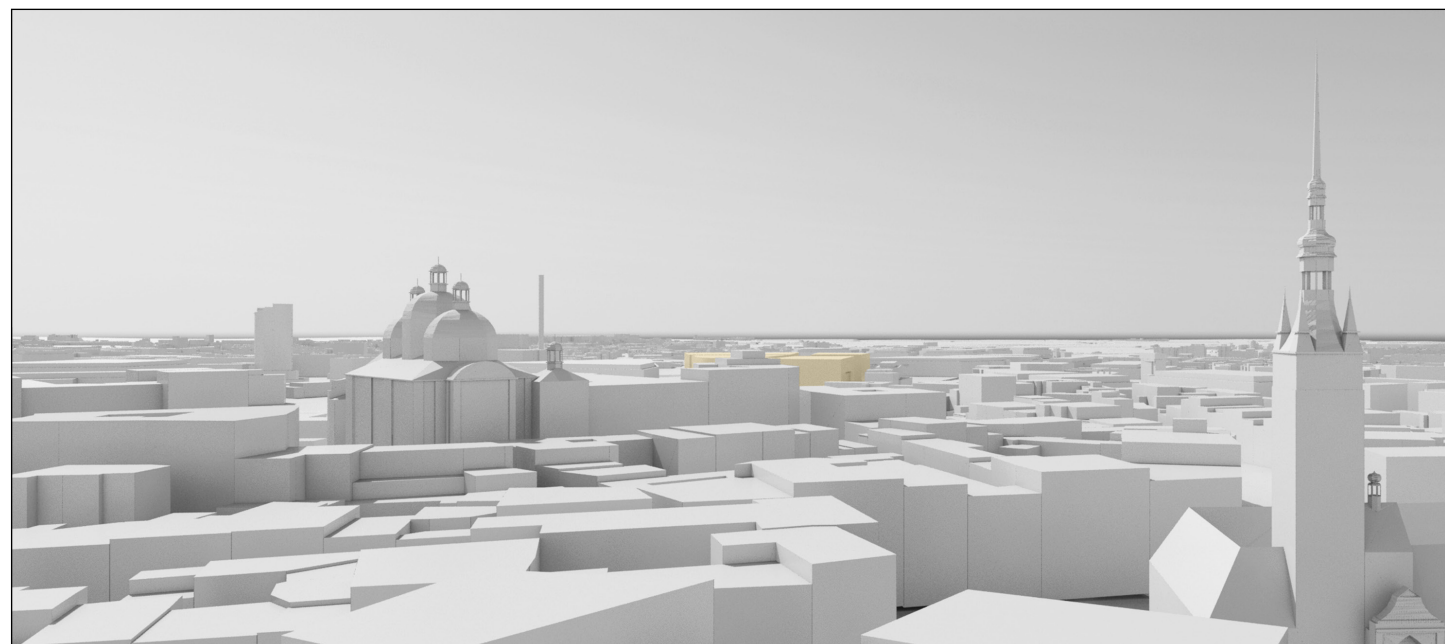
Pohled MP-11 - varianta 21/27m + specifická dominanta 40m
panoramatický pohled na město a jeho okolí z věže kostela sv. Mořice



a) Návrh zástavby dle platného UP (zákres do fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 29/29m (zákres do fotografie)



c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 29/29m (digitální model)

komentář:

Zástavba v této variantě maximální výšky 29/29 m již kontrastuje s výškou "první vrstvy" zástavby kolem historického jádra, nezapojuje se do ní a tím porušuje princip její kontinuity. Na urbanistickou kompozici města má tedy tato varianta negativní vliv.

Pohled MP-11 - varianta 29/29m
panoramatický pohled na město a jeho okolí z věže kostela sv. Mořice



a) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 19/23m (zákres do fotografie/digitální model)

komentář:

Zástavba v této variantě výšky má na urbanistickou kompozici města i na jeho panorama neutrální účinek.

Pohled MP-12 - varianta 19/23m
panoramatický pohled na město a jeho okolí z restaurace RCO



a) Návrh zástavby dle platného ÚP + Varianta 21/27m + Specifická dominanta 40m (zákres do fotografie/digitální model)

komentář:

Zástavba v maximální výšce 21/27 m vč. Specifické dominanty 40 m, která je stanovena Změnou č. 2 ÚP Olomouc, má v obrazu města neutrální účinek. Na hodnotné panorama nemá negativní vliv.

Zobrazení dokládá, že Specifická dominanta v. 40 m je dominantou lokální a nedostává se do konkurečního vztahu s dominantami historického jádra.

Pohled MP-12 - varianta 21/27m + specifická dominanta 40m
panoramatický pohled na město a jeho okolí z restaurace RCO



a) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 29/29m (zákres do fotografie/digitální model)

komentář:

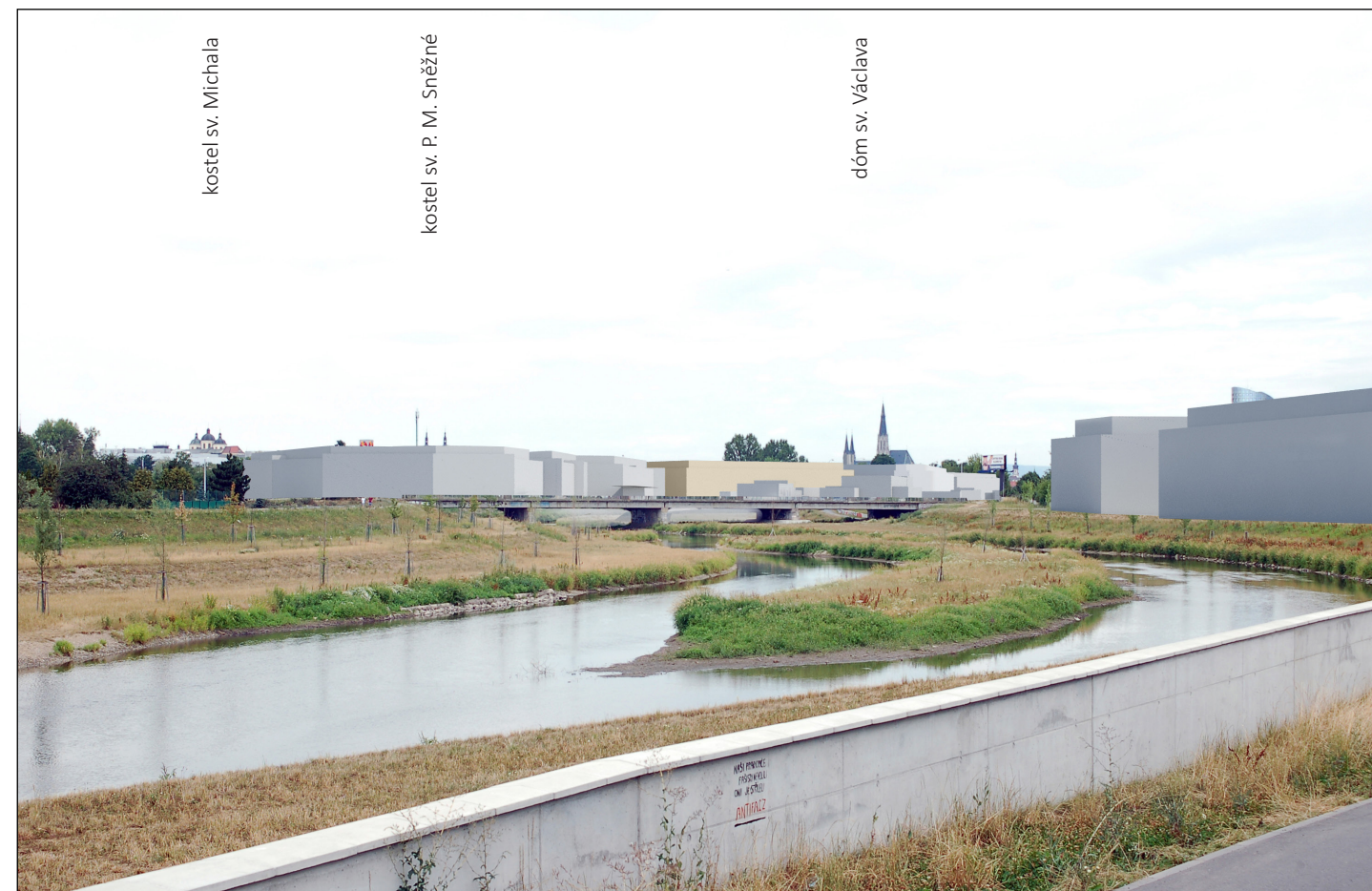
Zástavba v této variantě maximální výšky 29/29 m již kontrastuje s výškou “první vrstvy” zástavby kolem historického jádra, nezapojuje se do ní a tím porušuje princip její kontinuity.

Na urbanistickou kompozici města má tedy tato varianta negativní vliv.

Pohled MP12 - varianta 29/29m
panoramatický pohled na město a jeho okolí z restaurace RCO



a) Současný stav (fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 19/23m (zákres do fotografie)



c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 19/23m (digitální model)

komentář:

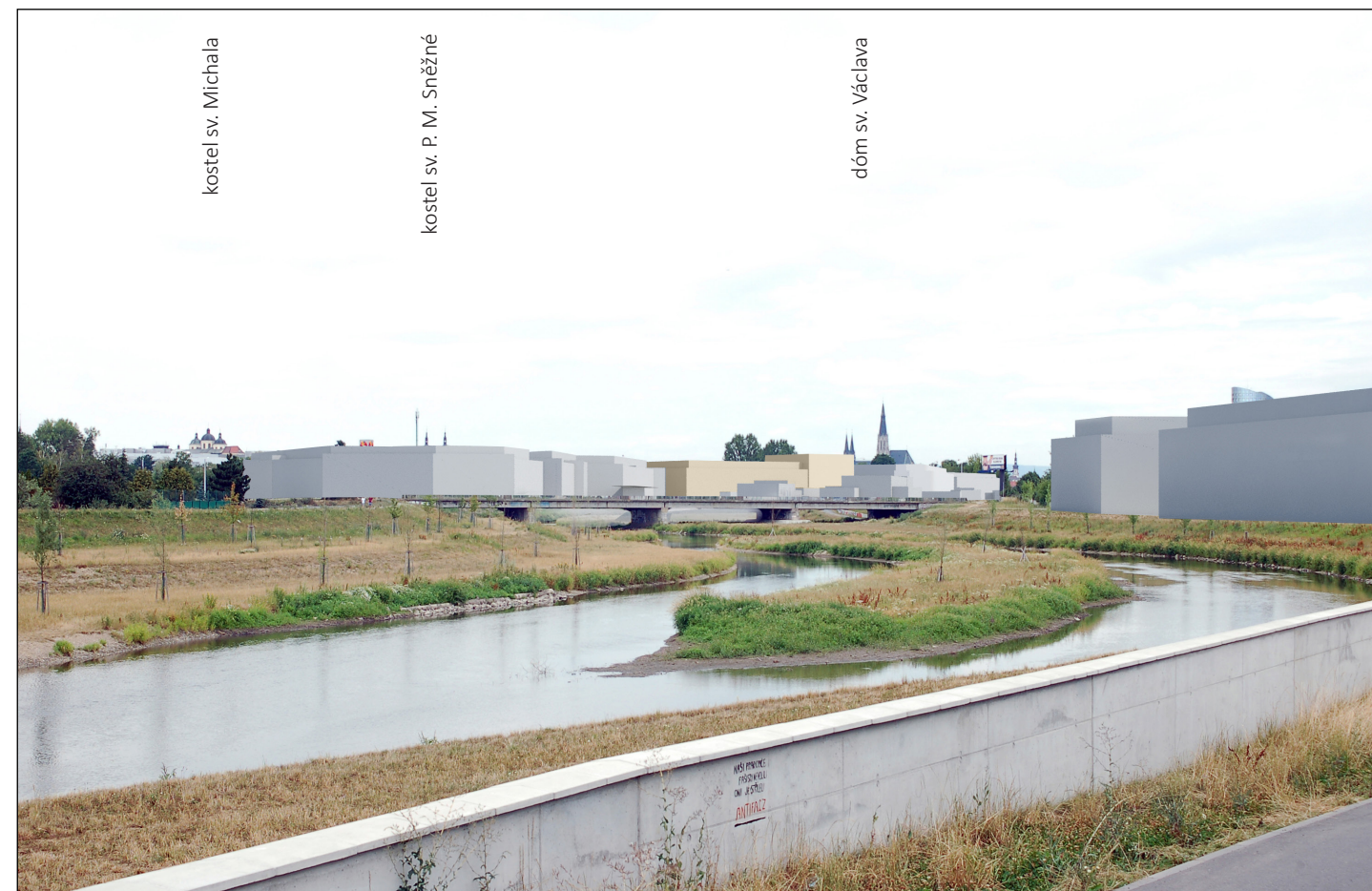
Zástavba v této variantě výšky má na urbanistickou kompozici města i na jeho panorama neutrální účinek.

Tato varianta předpokládá podmínku neuplatnění pravidla o překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd, které obsahuje ÚP Olomouc v rámci kap. 7.12.2. Zpřesnění podmínek využití.

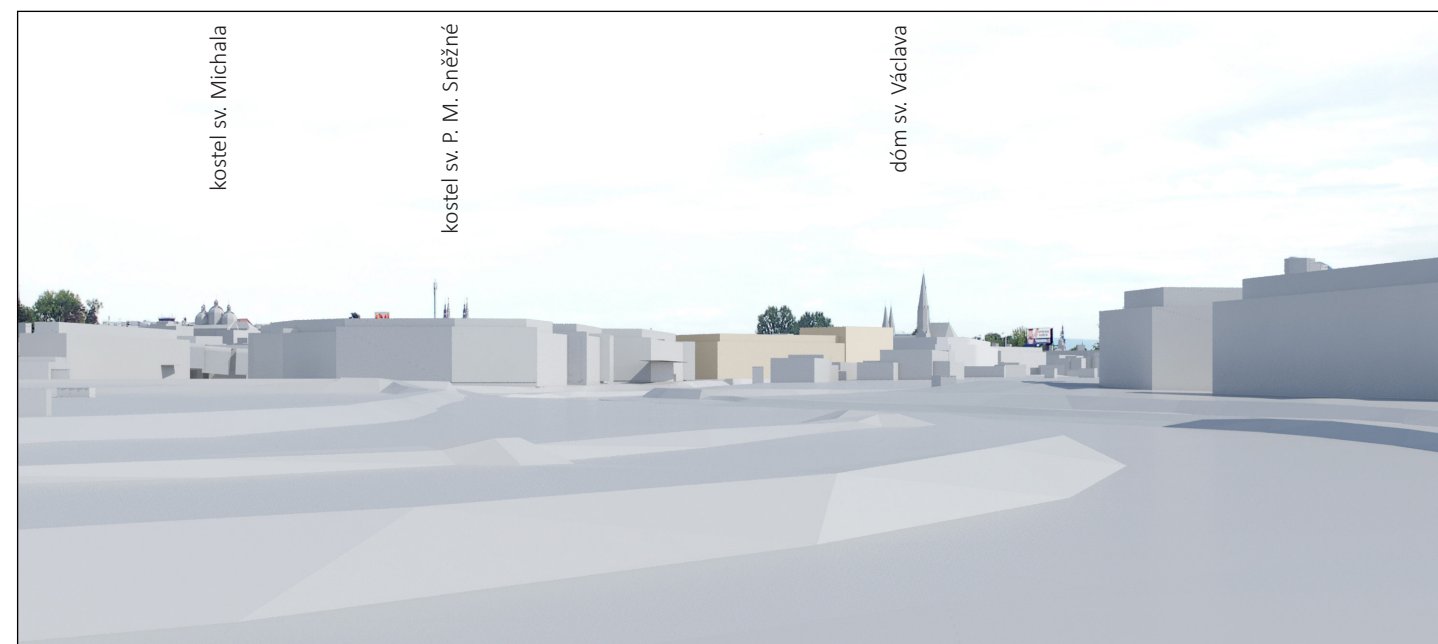
Pohled Nábřeží U Rybářských stavů - varianta 19/23m



a) Současný stav (fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného ÚP + Varianta 19/23m se zvýš. o 1/5 u Wittgensteinovy ul. (zákres do fotografie)



c) Návrh zástavby dle platného ÚP + Varianta 19/23m se zvýš. o 1/5 u Wittgensteinovy ul. (digitální model)

komentář:

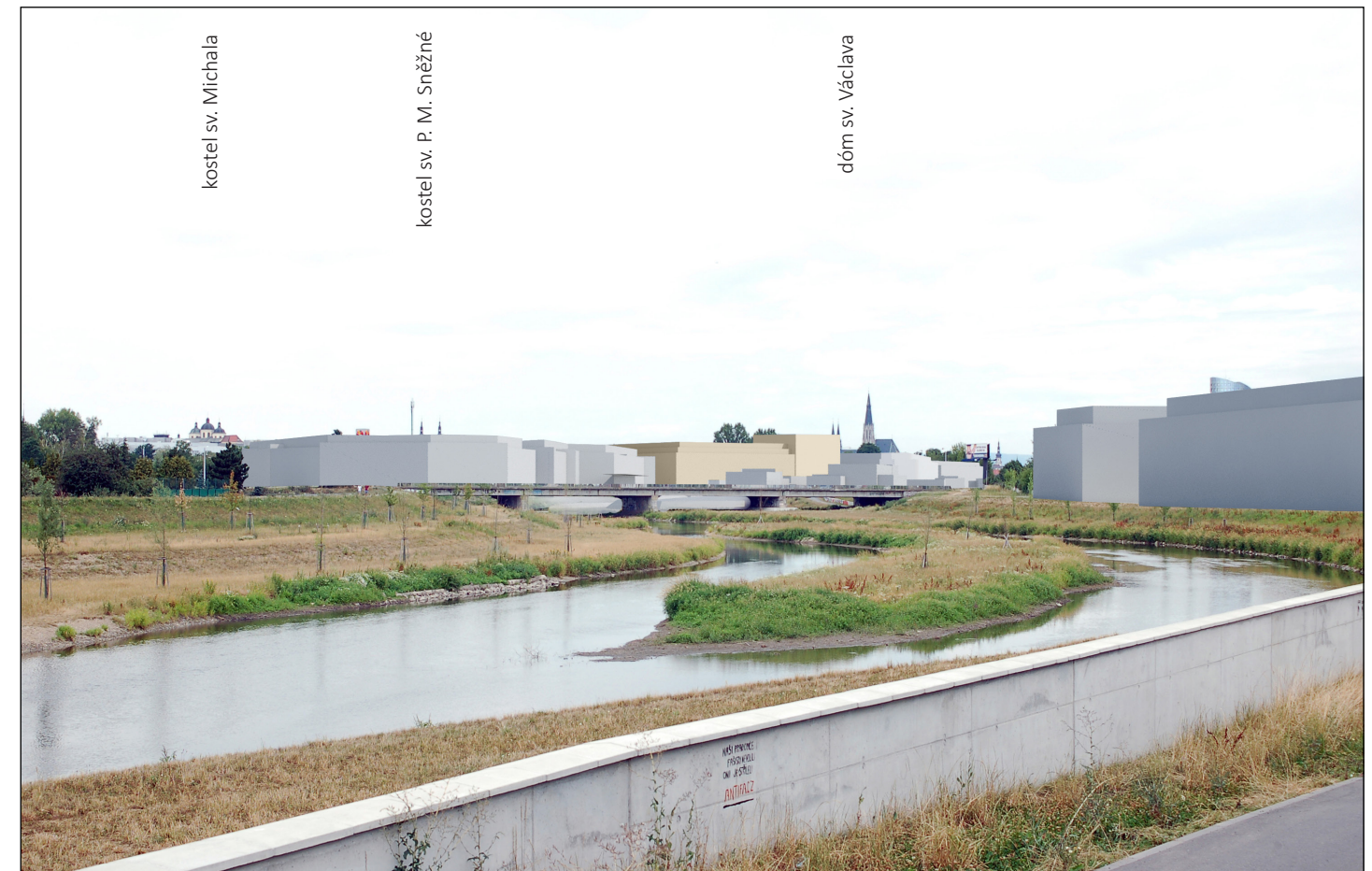
V této variantě se při uplatnění pravidla o překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd o 1/5, které obsahuje ÚP Olomouc v rámci kap. 7.12.2. Zpřesnění podmínek využití, vizuálně dostává nároží u tř. Wittgensteinovy a železniční trati (tj. jihovýchodní nároží plochy 03/056P) do kolize s dvojicí věží vstupního portálu dómu sv. Václava.

Vliv na charakteristický obraz dómu je natolik negativní, že je tato varianta nepřijatelná.

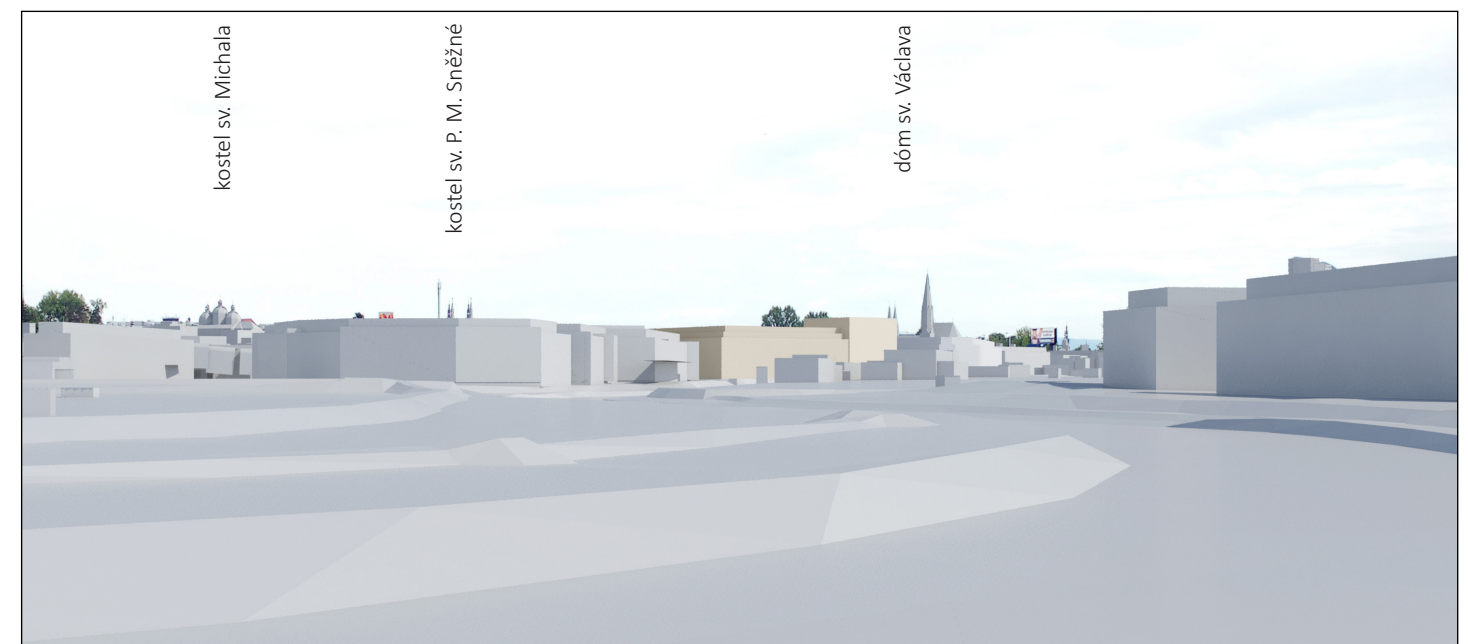
Pohled Nábřeží U Rybářských stavů - varianta 19/23m se zvýšením o 1/5



a) Současný stav (fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného ÚP + Varianta 21/27m se zvýš. o 1/5 u Wittgensteinovy ul. (zákres do fotografie)



c) Návrh zástavby dle platného ÚP + Varianta 21/27m se zvýš. o 1/5 u Wittgensteinovy ul. (digitální model)

komentář:

V této variantě se při uplatnění pravidla o překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd o 1/5, které obsahuje ÚP Olomouc v rámci kap. 7.12.2. Zpřesnění podmínek využití, vizuálně dostává nároží u tř. Wittgensteinovy a železniční trati (tj. jihovýchodní nároží plochy 03/056P) do kolize s dvojicí věží vstupního portálu dómu sv. Václava.

Vliv na charakteristický obraz dómu je natolik negativní, že je tato varianta nepřijatelná.

Pohled Nábřeží U Rybářských stavů - varianta 21/27m se zvýšením o 1/5



a) Současný stav (fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Specifická dominanta 40m (zákres do fotografie)

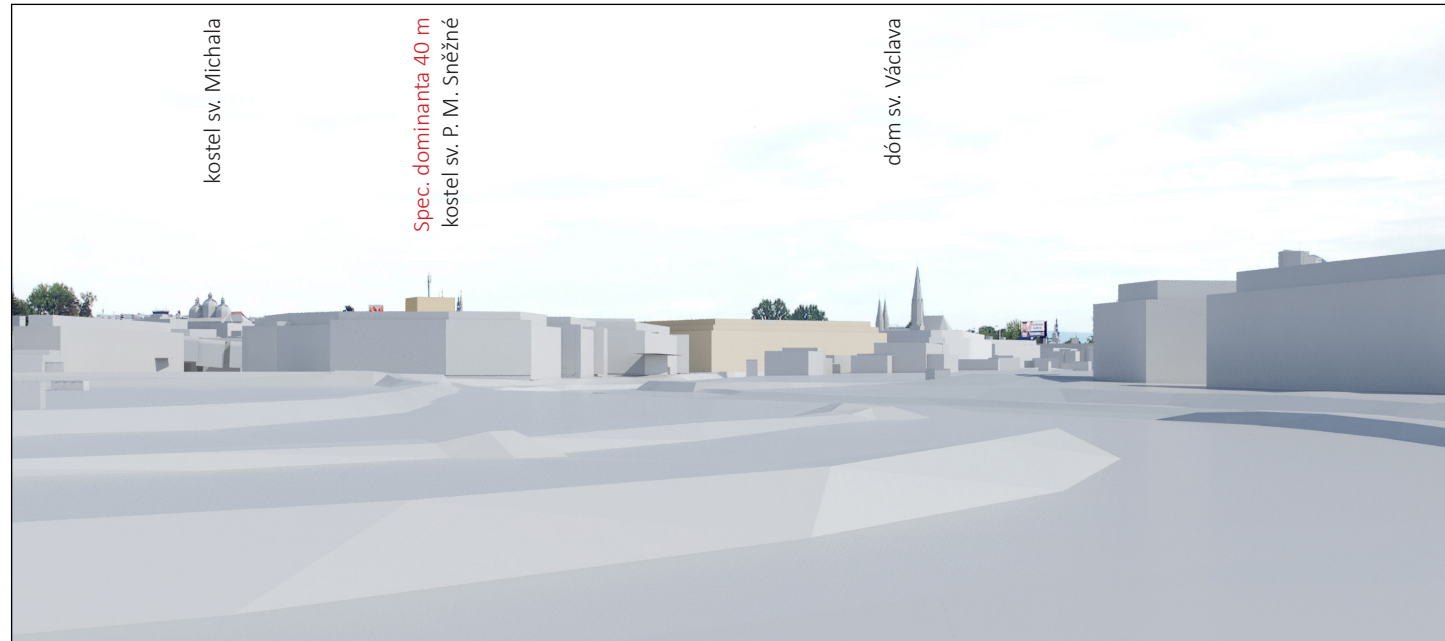
komentář:

U zástavby v maximální výšce 21/27 m vč. Specifické dominanty 40 m, která je stanovena Změnou č. II ÚP Olomouc, se nároží u tř. Wittgensteinovy a železniční trati (tj. jihovýchodní nároží plochy 03/056P) vizuálně dostává do bezprostřední blízkosti dvojice věží vstupního portálu dómu sv. Václava. Zásah do pohledu na tyto věže je však nevýznamný a neruší charakteristický obraz a siluetu dómu.

Je to dáno tím, že se neuplatní pravidlo překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd o 1/5, které obsahuje ÚP Olomouc v rámci Zpřesnění podmínek využití.

Zásah Specifické dominanty v. 40 m do pohledu na špičky věží kostela Panny Marie Sněžné, které zůstanou nezakryty budoucí zástavbou na ploše 03/067P na poloostrově Šantovka (dle územního plánu max. 17/21 m) nepovažujeme za problém, protože míra zakrytí pohledu na kostel výše zmíněnou zástavbou bude tak velká, že z pouhých špiček věží běžný člověk nerozezná, že jde o tento kostel. Navíc případné antény nebo komíny, které pravděpodobně budou mít stavby na poloostrově Šantovka na střeše, by pohled na zbytky věží ještě více znejasnily.

Z výše uvedených důvodů je tato varianta maximální výšky zástavby na ploše 03/056P - jako maximálně možná - z hlediska urbanistické kompozice i ochrany panoramatu města přijatelná.

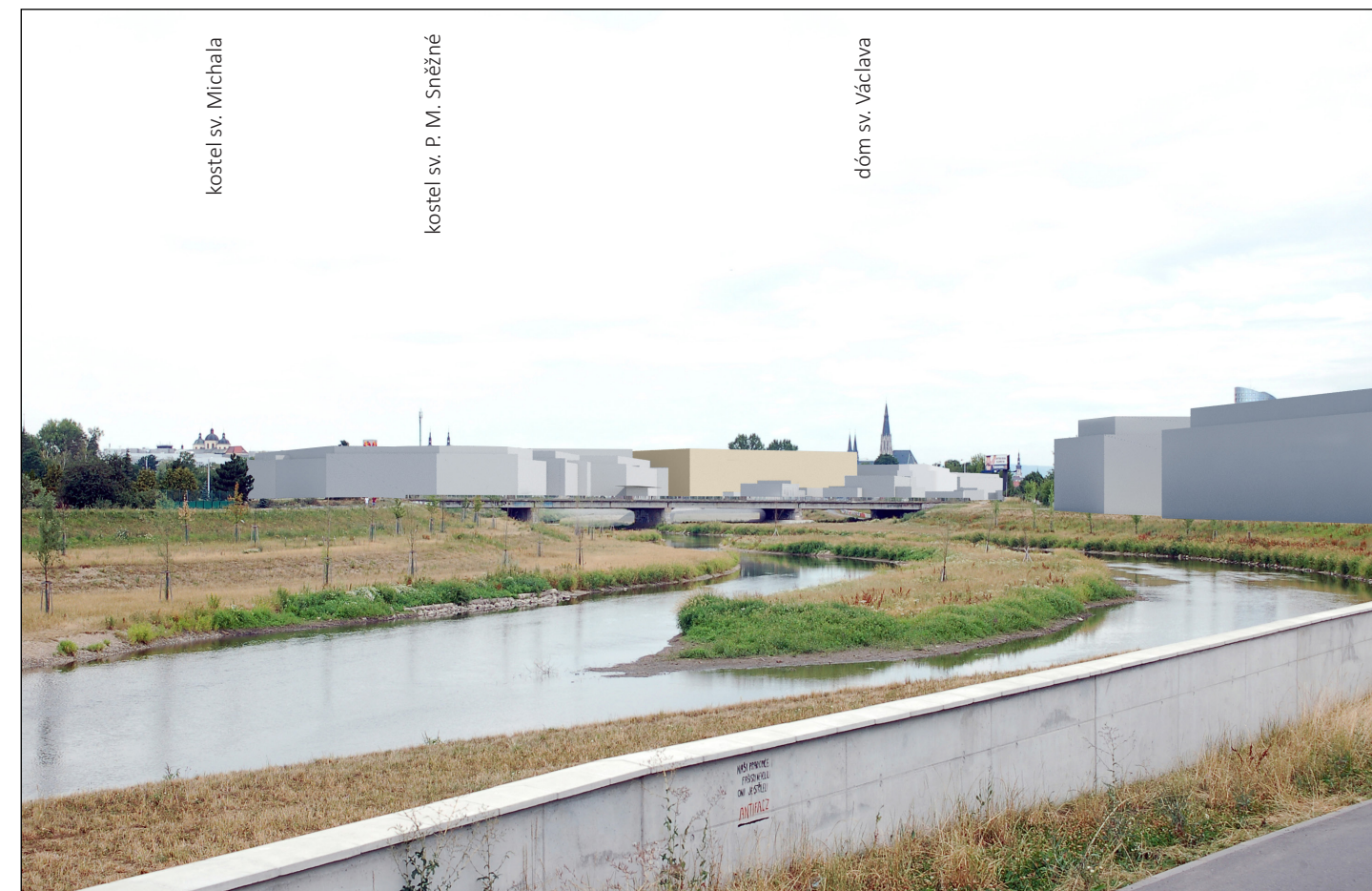


c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Specifická dominanta 40m (digitální model)

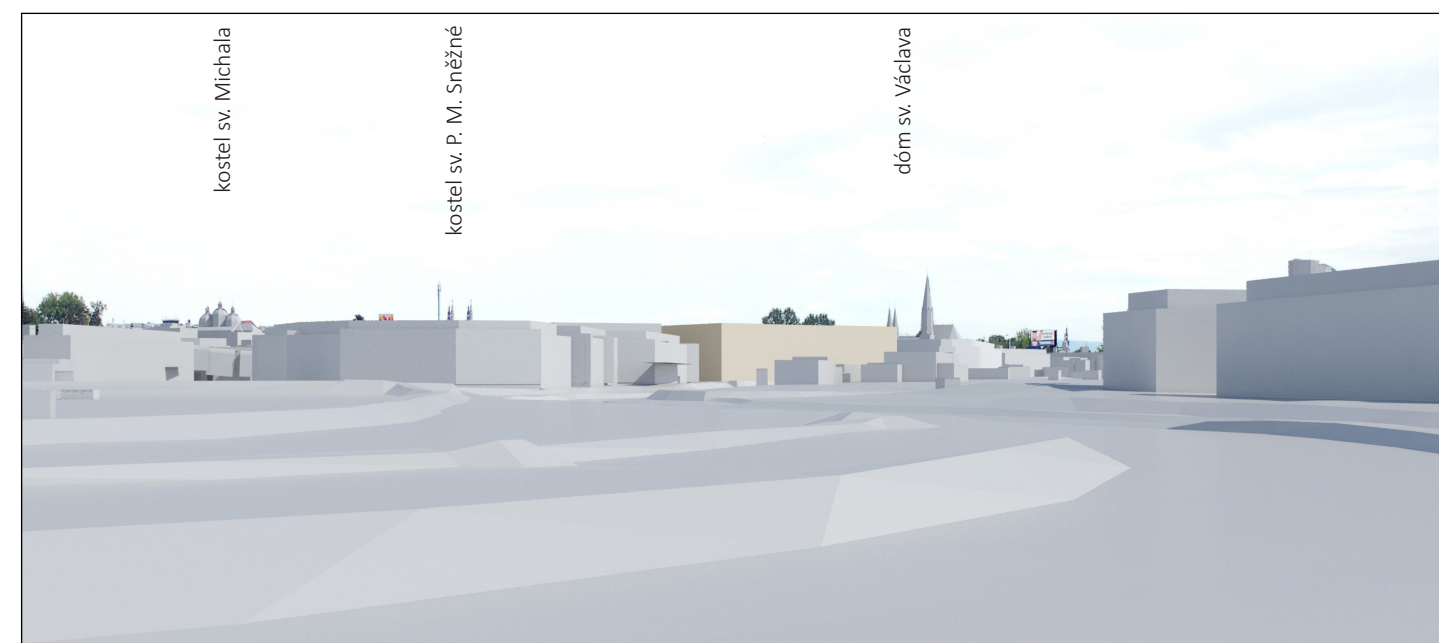
Pohled Nábřeží U Rybářských stavů - varianta 21/27m + specifická dominanta 40m



a) Současný stav (fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 29/29m (zákres do fotografie)



c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 29/29m (digitální model)

komentář:

Zástavba v této variantě maximální výšky 29/29 m- i bez uplatnění pravidla o zvýšení maximální výšky podém městských tříd o 1/5- negativně zasahuje do pohledu na dvojici věží vstupního portálu dómu sv. Václava a ruší jeho charakteristický obraz a siluetu.

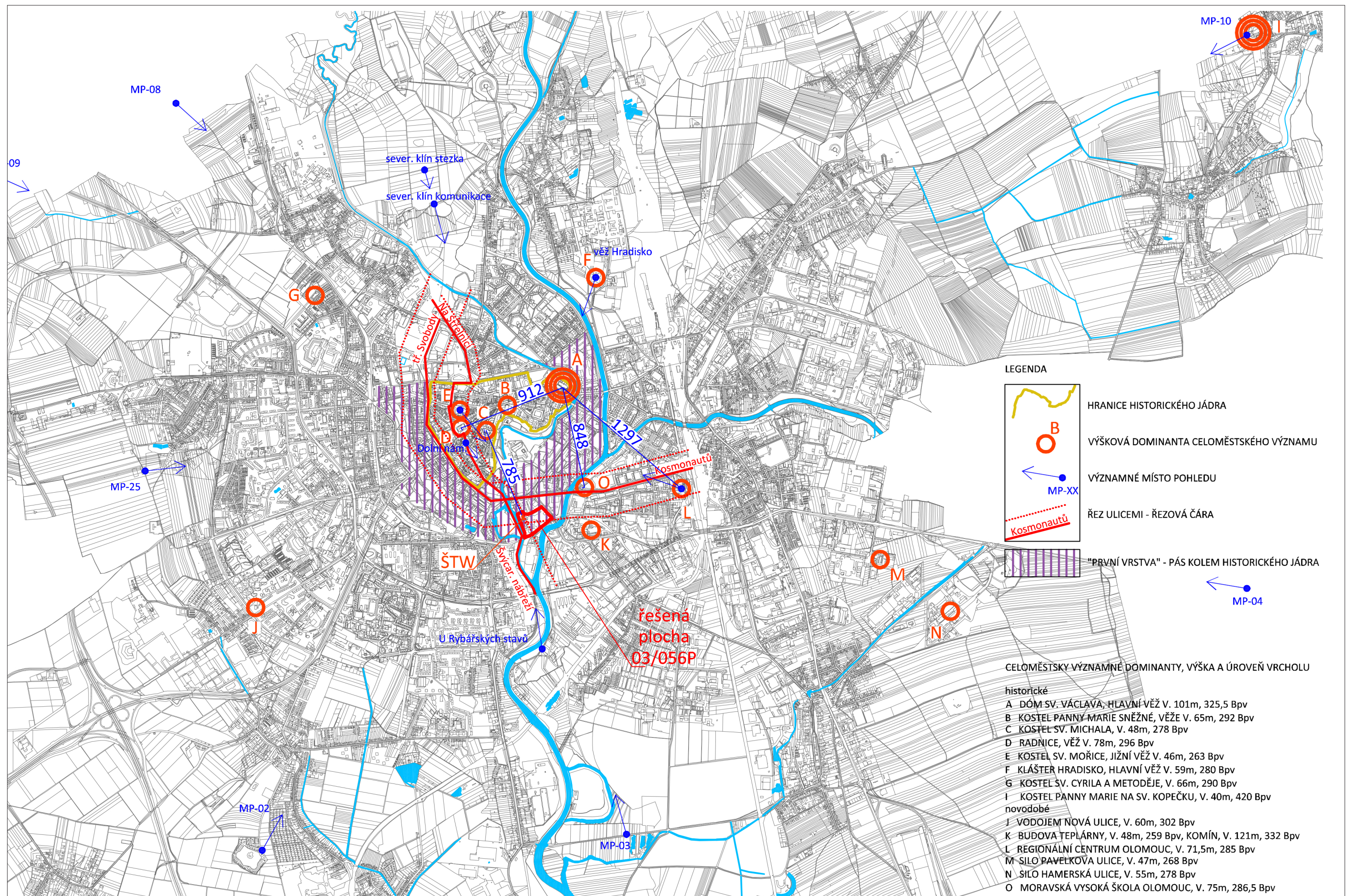
Tato varianta se neslučuje s principem ochrany hodnotného panoramatu města a je tedy nepřijatelná.

Pohled Nábřeží U Rybářských stavů - varianta 29/29m

Schema města se záměrem Šantovka Tower	36
<i>Rozvinuté řezy ulicemi</i>	
Řezy ulicemi se záměrem ŠTW	38
<i>Pohledy z důležitých míst ve vztahu k záměru stavby Šantovka Tower</i>	
Pohled MP-02 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	40
Pohled MP-03 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	41
Pohled MP-04 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	42
Pohled MP-08 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	43
Pohled MP-09 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	44
Pohled MP-10 - varianta 21/27m - Šantovka Tower 75m	45
Pohled MP-11 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	46
Pohled MP-12 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	47
Pohled MP-25 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	48
Pohled Severní zelený klín- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	49
Pohled Severní zelený klín- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	50
Pohled Nábřeží U Rybářských stavů- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	51
Pohled Dolní náměstí- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m.....	52
klášter Hradisko- varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m	53

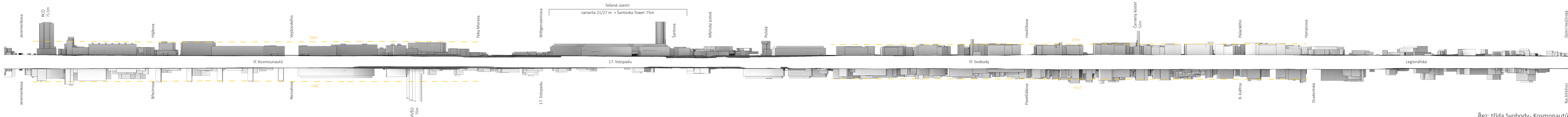
ČÁST C

Posouzení záměru stavby Šantovka Tower (kap. 9.4. Odůvodnění)



Schema města se záměrem Šantovka Tower

Rozvinuté řezy ulicemi



Řez: třída Svobody- Kosmonautů



Legenda

- Řezová čára
- Hranice viditelné části zástavby v řezu
- Převažující výška hřebenů střech

Řez tř. Svobody- Kosmonautů je veden nejvýznamnějšími městskými třídami - začíná "první vrstvou" zástavby kolem jádra a pokračuje k hlavnímu nádraží. Je na něm vidět postupná změna výšky zástavby a vztah, jaký k ní má posuzovaný záměr Šantovka Tower. Řez na Střelnici- Švýcarské nábřeží zobrazuje vztah objektu Šantovka Tower k jádru města.

"První vrstva" má od Legionářské až tržnici poměrně vyrovnanou hladinu zástavby bez velkých výkyvů. Lokálními akcenty v části viditelné na tomto řezu jsou štihlá věž Cerveného kostela a vila na síle. Z urbanistického hlediska jde o jednu z nejhodnotnějších částí města.

Zobrazení dokládá, že by se Šantovka Tower kvůli své výšce cca 75 m a - v porovnání se štihlou dominantou historického jádra - velkému objemu stala dominantou celoměstského významu. Její velikost odpovídá objektům MVŠO a RCO, které stojí na tř. Kosmonautů v části za řekou Moravou.

Objekt Šantovka Tower je kvůli své velikosti a proporcím z hlediska urbanistické kompozice v "první vrstvě" zcela nevhodný - natolik přesahuje měřítko a výškovou hladinu zástavby této části města, že by se stal konkurentem a narušil její celistvost a kontinuitu. Vzhledem k bezprostřední blízkosti k jádru města by se stal negativním konkurentem i subtilním věžím historických dominant, které tvoří charakteristický obraz olomouckého panorámatu. Tím by objekt Šantovka Tower toto panorama poškodil.

poznámky:
Vedle areálu MVŠO a na tržnici je schematicky zachycena nová zástavba v rozsahu, který umožňuje územní plán.

Na schématu města je plnou červenou čarou znázorněna řezová čára. Čárkovanou čarou je znázorněna hranice oblasti, která je v řezích zobrazována v pohledu. Je to oblast, která prostorově souvisí se zkoumaným prostorem - je při pohybu městem vnímána společně s prostorem zkoumaných městských tříd.

Metoda výpočtu převažující výšky zástavby viz str. 55 a 56.

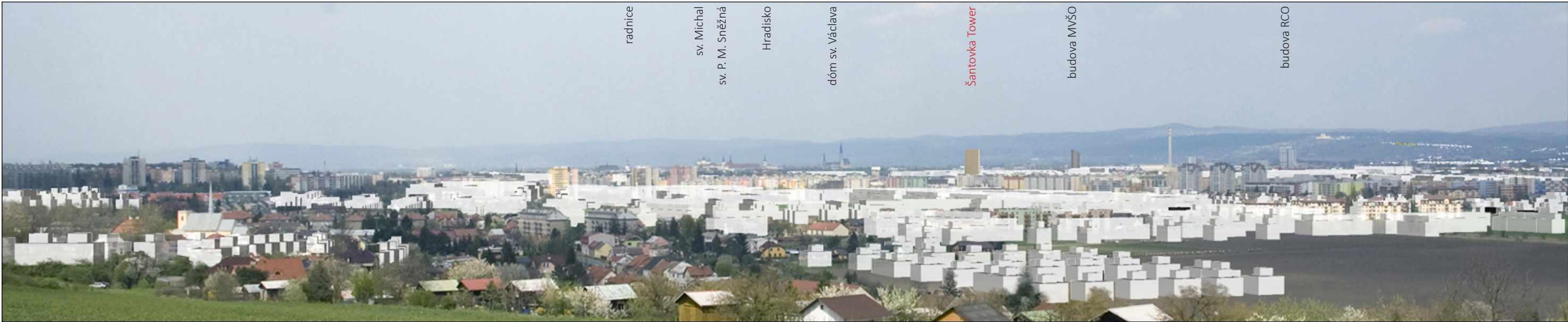
M 1:3000

Řezy ulicemi se záměrem ŠTW

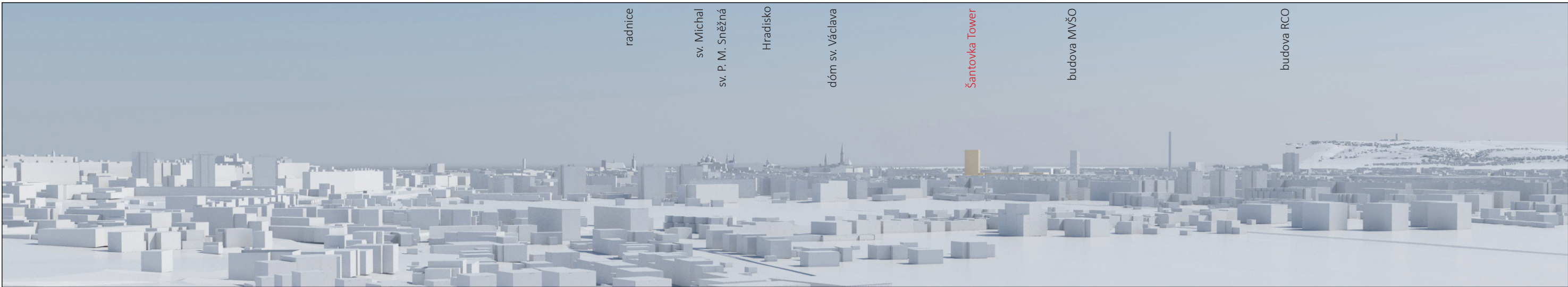
Pohledy z důležitých míst ve vztahu k záměru stavby Šantovka Tower



a) Návrh zástavby dle platného UP (zákres do fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie)



c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (digitální model)

komentář:

Ze zobrazení je zřejmé, že by se Šantovka Tower stala jednou z hlavních výškových dominant Olomouce. Díky svému objemu a výšce má vzhledem k dominantám historického jádra silně konkurenční vztah.

poznámka: Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75 m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78 m.

Pohled MP-02 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m
pohled na historické jádro od fortu č. XI v k.ú. Slavonín



a) Návrh zástavby dle platného UP (zákres do fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie)



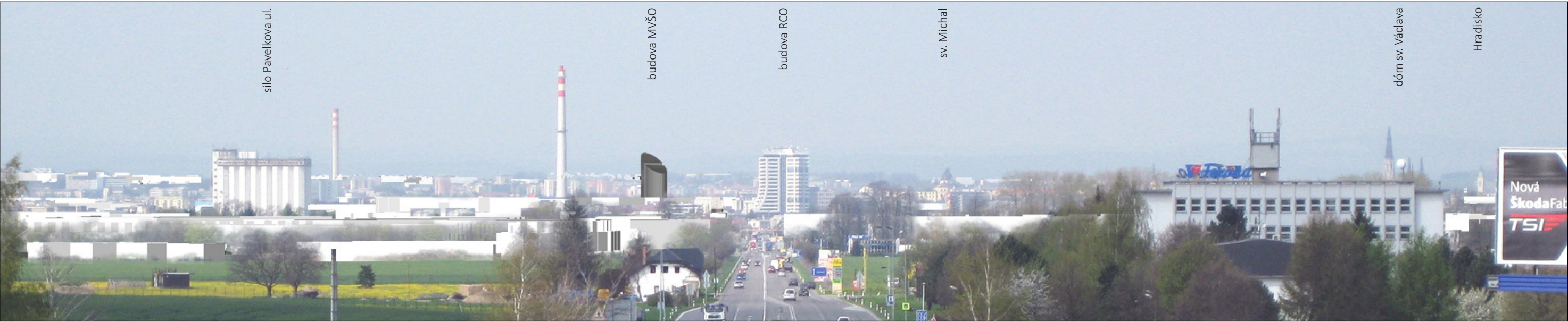
c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (digitální model)

komentář:

Ze zobrazení je zřejmé, že by se Šantovka Tower stala jednou z hlavních výškových dominant Olomouce. Díky svému objemu a výšce má vzhledem k dominantám historického jádra silně konkurenční vztah.

poznámka: Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75 m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78 m.

Pohled MP-03 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m
pohled na historické jádro z Holického lesa, nedaleko fortu č. VIII v k.ú. Holice



a) Návrh zástavby dle platného UP (zákres do fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie)



komentář:

Ze zobrazení je zřejmé, že by se Šantovka Tower stala jednou z hlavních výškových dominant Olomouce. V tomto pohledu však nelze považovat její vliv na panorama za negativní, protože obraz města je tvořen novodobými výškovými stavbami v popředí, které díky tomu, že jsou v popředí, dominují, kdežto vertikály historického jádra nejsou jsou až v druhém plánu.

poznámka: Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75 m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78 m.

c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (digitální model)

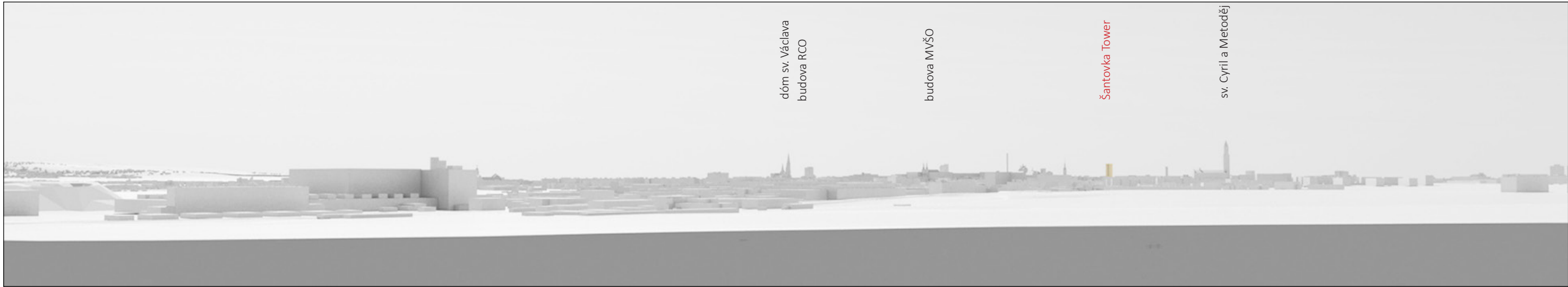
Pohled MP-04 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m
pohled na centrum města z mostu nad Lipenskou, na západ od Velké Bystřice v k.ú. Velká Bystřice



a) Návrh zástavby dle platného UP (zákres do fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie)



c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (digitální model)

komentář:

Ze zobrazení je zřejmé, že by se Šantovka Tower stala jednou z hlavních výškových dominant Olomouce. V tomto pohledu však není její vliv na panorama města příliš významný, protože stanoviště v poměrně velké vzdálenosti od města.

poznámka: Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75 m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78 m.

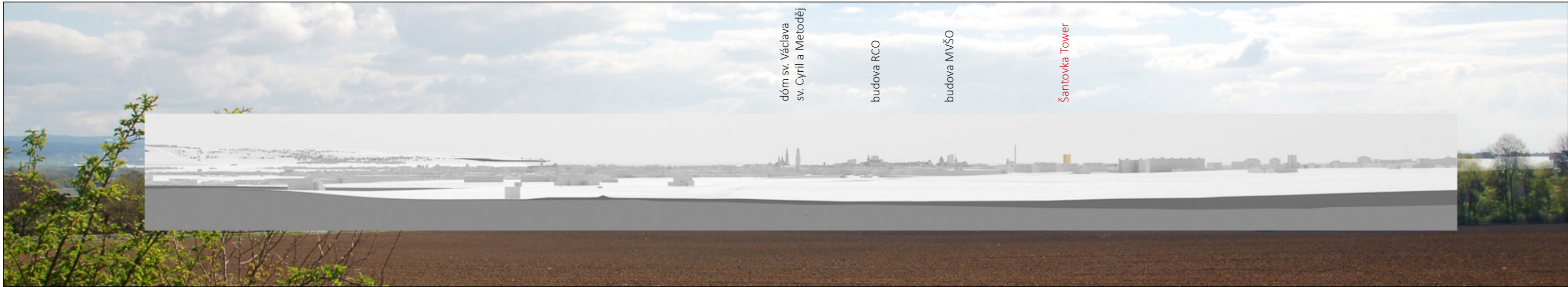
Pohled MP-08 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m
pohled na historické jádro od fortu č. XX v k.ú. Křelov



a) Návrh zástavby dle platného UP (zákres do fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie)



c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (digitální model)

komentář:

Ze zobrazení je zřejmé, že by se Šantovka Tower stala jednou z hlavních výškových dominant Olomouce. V tomto pohledu však není její vliv na panorama města příliš významný, protože stanoviště v poměrně velké vzdálenosti od města.

poznámka: Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75 m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78 m.

Pohled MP-09 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m
pohled na historické jádro od fortu č. XVII v k.ú. Křelov



a) Návrh zástavby dle platného UP (zákres do fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie)



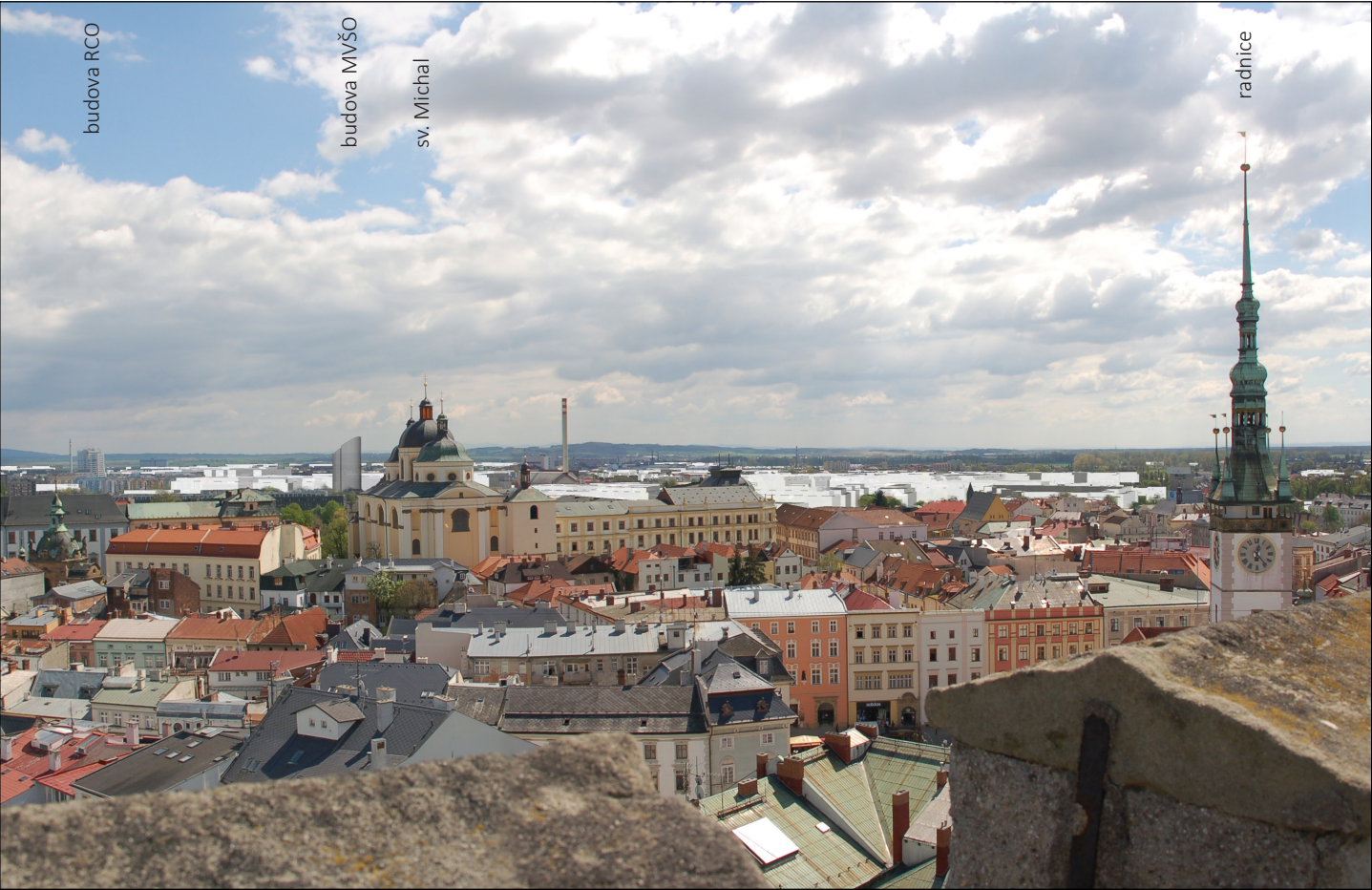
c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (digitální model)

komentář:

Toto stanoviště je vyjímecné tím, že jde o nadhled. Díky tomu je z něj vidět celé město a v základních rysech je čitelná celková urbanistická kompozice a reliéf krajiny.

Je zřejmé, jak silně se novodobé výškové stavby díky svému objemu a výšce v celkovém obrazu města uplatňují a to na úkor subtilních věží historického jádra- jde o budovy RCO, MVŠO a Šantovka Tower, z nichž poslední dvě mají vliv negativní. Budovu RCO považujeme z hlediska urbanistické kompozice za vhodně umístěnou, protože je od historických dominant v dostatečné vzdálenosti a tudíž jim přímo nekonkuruje.

Pohled MP-10 - varianta 21/27m - Šantovka Tower 75m
pohled na historické jádro od poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku



a) Návrh zástavby dle platného UP (zákres do fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie)

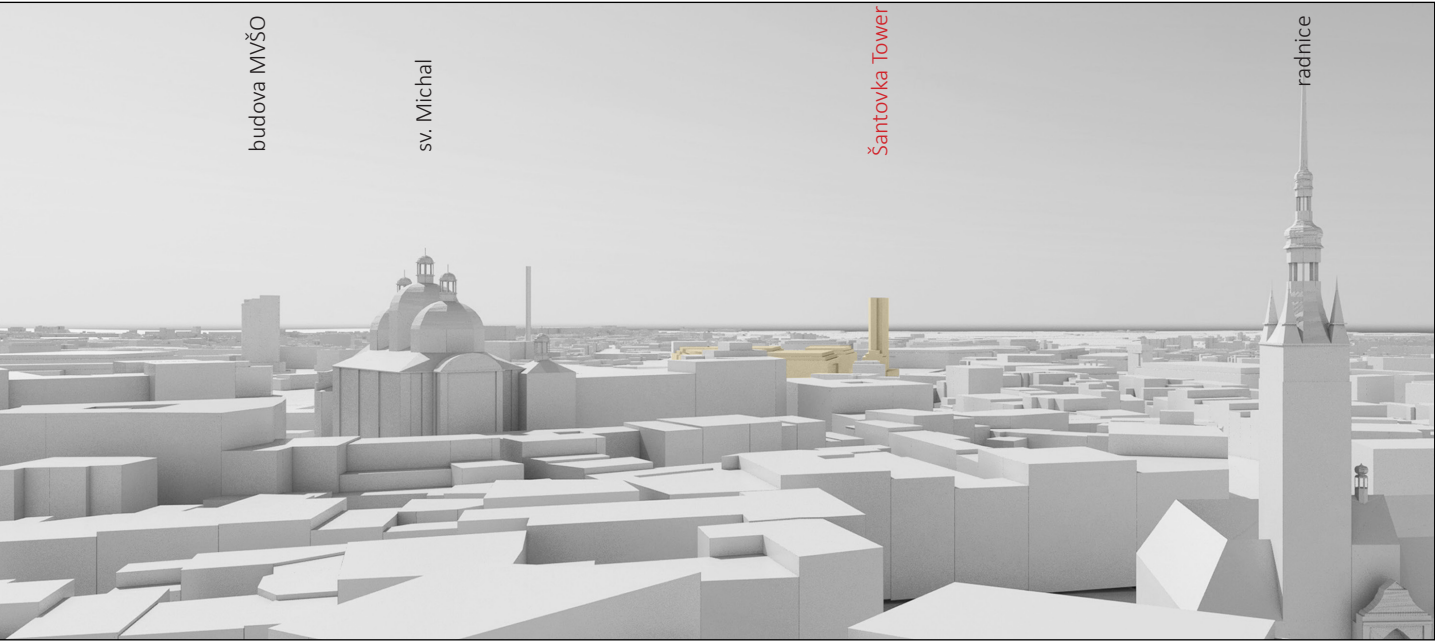
komentář:

Jde o jeden z pohledů zevnitř jádra města směrem k jeho okraji. Je odtud čitelný výsek urbanistické kompozice a reliéfu krajiny- jde o pohled na rovinu Hané přibližně v ose toku řeky Moravy. Díky poloze stanoviště lze odtud posoudit vztah zástavby k historickému jádru města.

Je zřejmé, jak silně se novodobé výškové stavby díky svému objemu a výšce v celkovém obrazu města uplatňují. Z tohoto pohledu je evidentní, jak malá je vzdálenost budov MVŠO a Šantovka Tower od historického jádra. Díky této malé vzdálenosti a svému relativně velkému objemu jsou tyto novodobé výškové stavby vůči subtilním historickým dominantám v silně konkurenčním vztahu. Tento vztah je z hlediska ochrany urbanistické kompozice a panoramatu města zcela nepřijatelný.

Budova RCO sice do obrazu města vstupuje také, ale díky své větší vzdálenosti od jádra není její vliv vnímán negativně- nepůsobí vůči historickým dominantám jako přímý konkurent.

poznámka: Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75 m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78 m.



c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (digitální model)

Pohled MP-11 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m
panoramatický pohled na město a jeho okolí z věže kostela sv. Mořice



a) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie/digitální model)

komentář:

Je zřejmé, jak silně se novodobé výškové stavby díky svému objemu a výšce v celkovém obrazu města uplatňují. Z tohoto pohledu je evidentní, jak malá je vzdálenost budov MVŠO a Šantovka Tower od historického jádra. Díky této malé vzdálenosti a svému relativně velkému objemu jsou tyto novodobé výškové stavby vůči subtilním historickým dominantám v silně konkurenčním vztahu. Tento vztah je z hlediska ochrany urbanistické kompozice a panoramatu města zcela nepřijatelný.

poznámka: Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75 m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78 m.

Pohled MP-12 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m
panoramatický pohled na město a jeho okolí z restaurace RCO



a) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie/digitální model)

komentář:

Z tohoto pohledu nelze považovat vliv Šantovka Tower na panorama města za negativní, protože je vizuálně v dostatečné vzdálenosti bokem.

poznámka: Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75 m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78 m.

Pohled MP-25 - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m
pohled na historické jádro z východního okraje Letiště Olomouc



a) Současný stav



b) Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie)



c) Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (digitální model)

komentář:
Pohledy ze severního zeleného klínu jsou významné tím, že se lze díky nezastavěné krajině dostat do blízkosti jádra města- jde tedy o pohledy z poměrně malé vzdálenosti. Je zřejmé, že by se Šantovka Tower stala jednou z hlavních výškových dominant Olomouce. Sice by byla až na druhé straně za jádrem města, přesto by její vliv na panorama byl v tomto pohledu významný. Tento vliv by byl shodný s vlivem budovy MVŠO- obě budovy jsou stejně vysoké, podobně objemné a jsou od tohoto stanoviště ve stejné vzdálenosti. Vliv budovy MVŠO na panorama města je přitom silně negativní, protože konkuruje subtilním dominantám historického jádra.
poznámka: Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75 m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78 m.

Pohled Severní zelený klín - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m
komunikace mezi Řepčínem a Černovírem

a) Současný stav (fotografie)

b) Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie)



c) Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (digitální model)

komentář:
Pohledy ze severního zeleného klínu jsou významné tím, že se lze díky nezastavěné krajině dostat do blízkosti jádra města - jde tedy o pohledy z poměrně malé vzdálenosti. Je zřejmé, že by se Šantovka Tower stala jednou z hlavních výškových dominant Olomouce. Sice by byla až na druhé straně za jádrem města, přesto by její vliv na panorama byl v tomto pohledu významný a vůči subtilním dominantám historického jádra by byla v nepřijatelném konkurenčním vztahu.
poznámka: Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75 m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78 m.

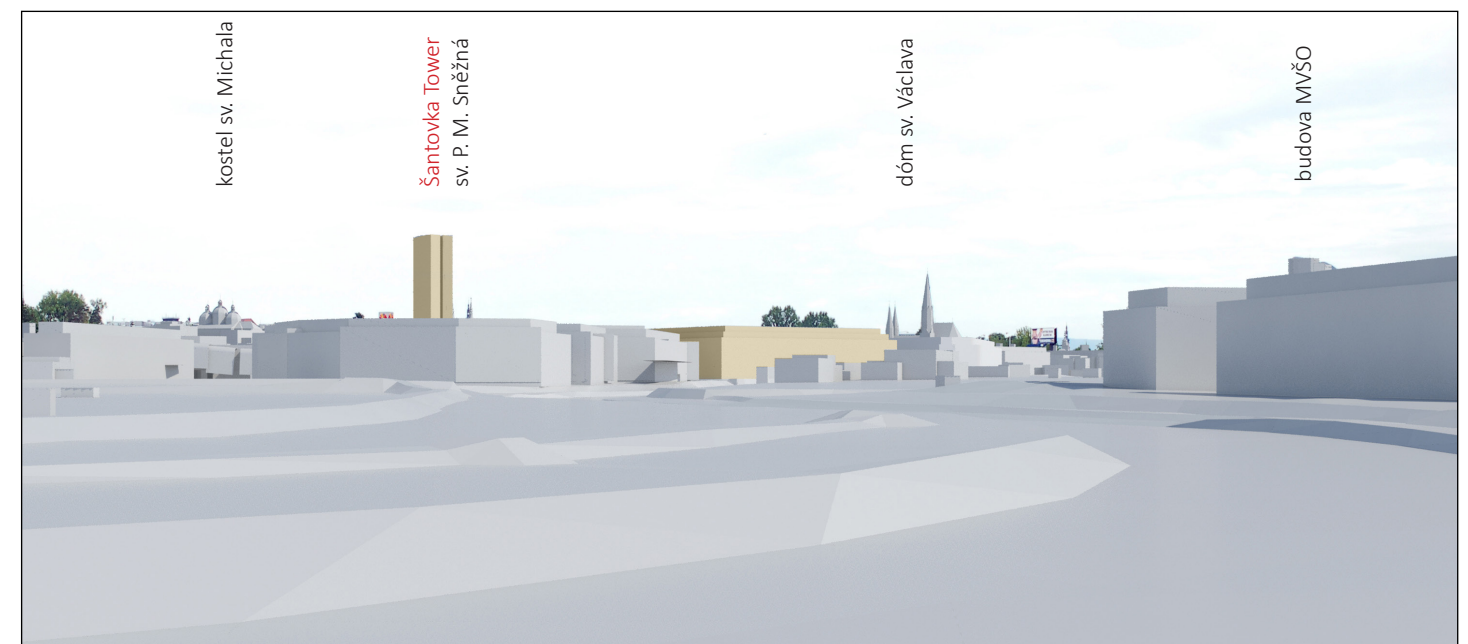
Pohled Severní zelený klín - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m
stezka severně od komunikace mezi Řepčínem a Černovírem



a) Současný stav (fotografie)



b) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie)



c) Návrh zástavby dle platného UP + Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (digitální model)

komentář:

Tento pohled z jižního zeleného klínu je zřejmě nejbližším pohledem na jádro města, odkud je vidět více dominant historického jádra současně. Je zřejmé, že by se Šantovka Tower stala jednou z hlavních výškových dominant Olomouce. Její vliv na panorama je v tomto pohledu intenzivní. Je evidentní, že je vůči subtilním dominantám historického jádra v nepřijatelném silně konkurenčním vztahu.

Z hlediska urbanistické kompozice a kompozice krajiny považujeme takto vysokou stavbu za nevhodnou i kvůli její poloze v samotné ose nivy řeky Moravy. Budova MVŠO má z tohoto hlediska podobně negativní vliv.

poznámka: Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75 m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78 m.

Pohled Nábřeží U Rybářských stavů - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m



a) Současný stav (fotografie)



b) Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie)

komentář:

Jde o pohled zevnitř historického jádra města, z jeho nejdůležitější části- krčku mezi Dolním a Horním náměstím. Při tomto pohledu jsou vnímány domy v jádru města z bezprostřední blízkosti, je tedy vidět nejen struktura zástavby, ale i detaily fasád, dlažeb, apod.

Z intenzity vstupu budovy Šantovka Tower do tohoto pohledu je evidentní, v jak malé vzdálenosti od historického jádra by tato budova byla. Díky takto malé vzdálenosti a svému relativně velkému objemu by byla Šantovka Tower v kontextu jádra města vnímána jako zcela cizorodý a silně konkurenční stavba. Měřítko a velikost domů v historickém jádru i míra detailu jejich fasád je totiž zcela odlišná od charakteru novodobých výškových budov.

Vstup takto objemné a vysoké budovy do vnitřního pohledu na historické jádro v jeho nejvýznamnější části je z hlediska ochrany urbanistické kompozice zcela a naprosto nepřijatelný.

poznámka: Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75 m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78 m.



c) Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (digitální model)

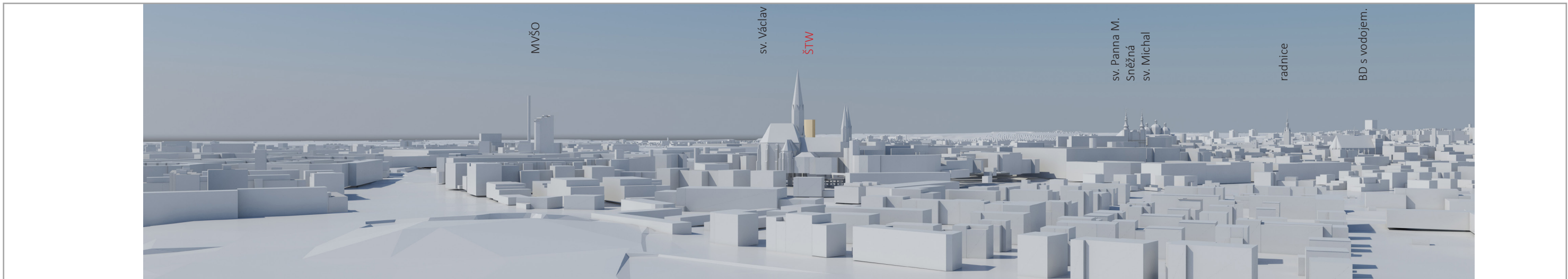
Pohled Dolní náměstí - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m



a) Současný stav (fotografie)



b) Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (zákres do fotografie)



c) Varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m (digitální model)

komentář:

Jde o pohled z veřejně přístupné věže Hradiska- národní kulturní památky a dle ÚP jednoho ze tří pohledově dominantních prvků Olomouce. Objekt Šantovka Tower se dostává do silné vizuální kolize s hlavní věží domu sv. Václava- nejvýznamnějším prvkem panoramatu města. Kolize způsobuje zcela nepřijatelné poškození charakteristického obrazu domu a jeho siluety.

poznámka: Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75 m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78 m.

klášter Hradisko - varianta 21/27m + Šantovka Tower 75m

Výpočet převažující výšky zástavby- tř. Svobody 55

Výpočet převažující výšky zástavby- tř. 17. list, tř. Kosmonautů 56

Schéma řezu administrativní budovou tř. A..... 57

Řez mariánskou osou 58

TŘ. SVOBODY – VÝCHODNÍ STRANA

úsek od Studentské k Polské

**převažující výška
hřebene** **21 m**

počet domů celkem 27

počet 2/3 domů	18
----------------	----

[illegible]

TŘ. SVOBODY – ZÁPADNÍ STRANA

Úsek od Hynaisovy k Polské

**převažující výška
hřebene** **23 m**

počet domů celkem 28

počet 2/3 domů 19

[illegible]

TŘ. 17. LISTOPADU

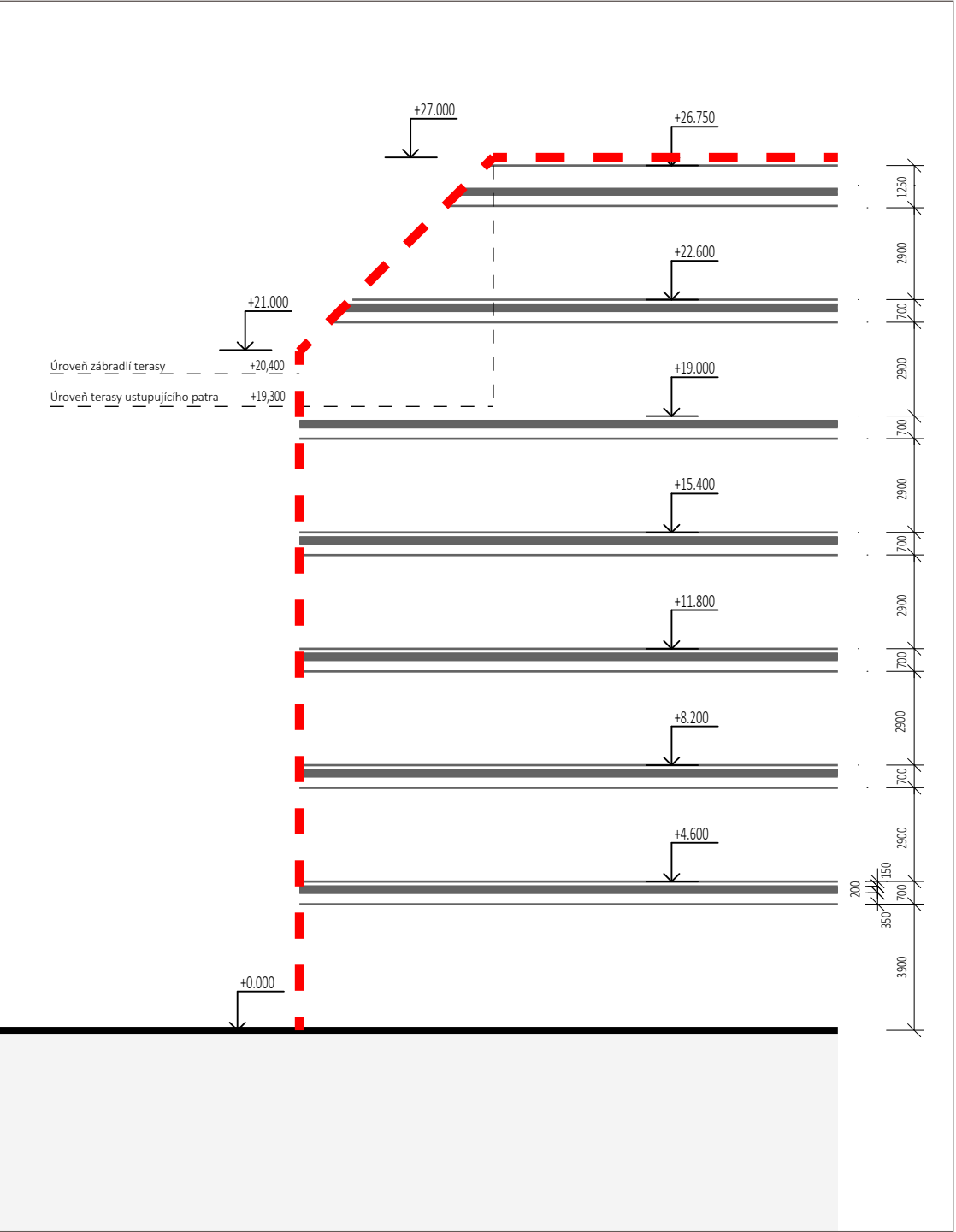
počet domů celkem	11
počet 2/3 domů	7

[illegible]

TŘ. KOSMONAUTŮ

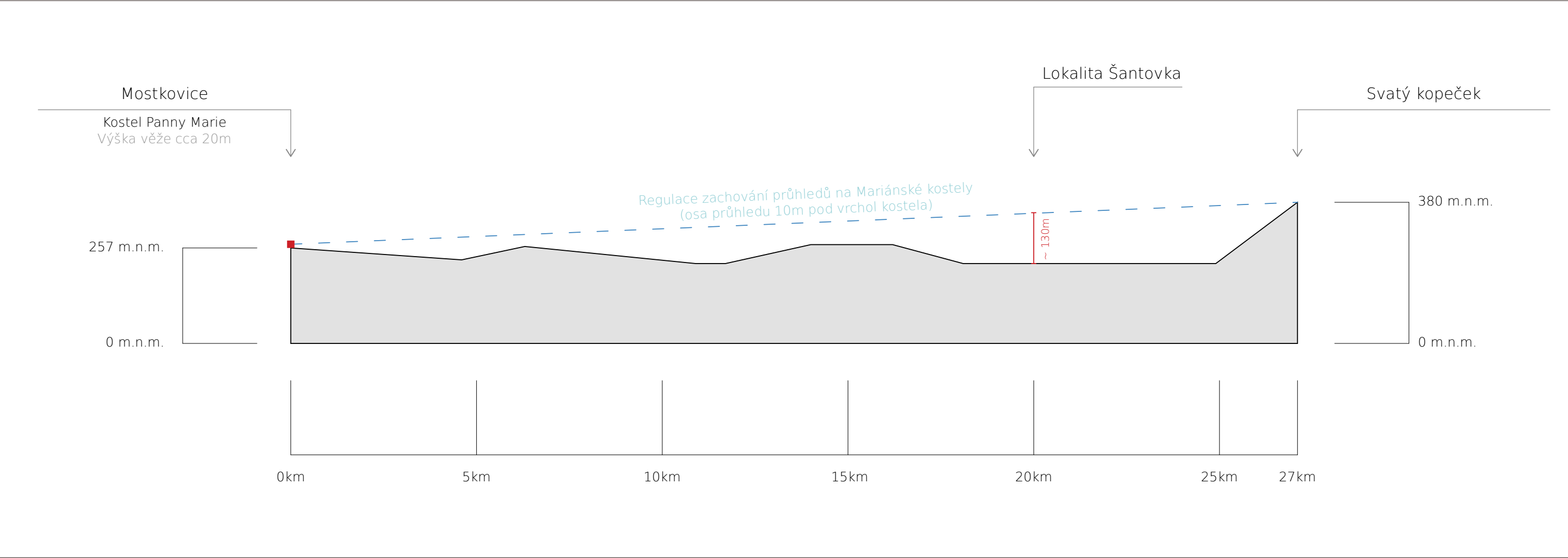
počet domů celkem	22
počet 2/3 domů	15

[illegible]



a) Schéma řezu administrativní budovou tř. A

Uvažovaná konstrukční výška typického podlaží 3600mm umožňuje světlou výšku min. 2900 mm. (Minimální světlá výška dle mezinárodních standardů je pro admin. budovy třídy A 2700 mm, optimální 2800- 3050 mm.)
Tloušťka podlahy umožňuje dvojitou instalační konstrukci.
Tloušťka stropní desky cca 200 mm odpovídá obvyklému rozponu sloupů 8100 mm.
Výška podhledu cca 350 mm umožňuje instalaci rozvodů VZT, osazení fancoilů nebo chladících stropních trámů.
Úroveň hlavní římsy 21 m umožňuje realizovat zábradlí terasy ustupujícího 6.NP jako součást fasády.



Dle evidované *Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1 - KKO12 na území Olomouckého kraje* prochází řešenou plochou 03/056P mariánská osa spojující kostel Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku s kostelem Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích.

V územní studii se navrhuje: “...v územních plánech obcí vymezit ochranné pásmo 20 m na každou stranu a 10 m pod kótu nejvyšší části chrámu. V tomto koridoru by neměla být žádná (stavební, ani stromová) clona.” Spodní hranice ochranného pásma je znázorněno v tomto řezu.

Spodní hrana ochranného pásma mariánské osy prochází v místě plochy 03/056P asi 130 m nad terénem.

Maximální výška zástavby stanovená Změnou č. II ÚP Olomouc na 21/17 m + Specifická dominant 40 m tedy nezasáhne do ochranného pásma mariánské osy.

Objekt Šantovka Tower by také výškově nezasáhl do mariánské osy; navíc dle dokumentace pro územní řízení půdorysně neleží přímo pod ochranným pásmem osy.