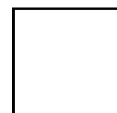


ZMĚNA Č.II
ÚZEMNÍHO PLÁNU
OLOMOUC

Příloha č. 1
Prověření variant řešení



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Název dokumentace:

Změna č. II Územního plánu Olomouc

Správní orgán, který dokumentaci vydal:

Zastupitelstvo města Olomouce

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

Magistrát města Olomouce

Odbor územního plánování

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Jméno a příjmení:

Mgr. Anna Lajčíková, Ph.D.

Funkce:

Vedoucí odboru

otisk úředního razítka a podpis

OBSAH

1. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ VARIANT ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUC.....	2
2. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II VE VZTAHU K ZÁMĚRU VÝSTAVBY ŠANTOVKA TOWER (ŠTW).....	14
3. PROVĚŘENÍ DALŠÍCH VARIANT ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUC.....	21
4. POPIS PROVĚŘOVANÝCH VARIANT ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUC.....	21

1. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ VARIANT ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUC

Výrok Změny č. II ÚP Olomouc je formulován v souladu s metodikou zpracování ÚP Olomouc.

Východiska včetně (dalších) podkladů pro stanovení bodů 1.1 a 1.2 výroku Změny č. II ÚP Olomouc

- urbanistická koncepce dle platného ÚP Olomouc je v rámci zpracování změn ÚP stabilizovaná; řešení Změny č. II ÚP Olomouc musí vycházet z urbanistické koncepce stanovené v platném ÚP Olomouc a být s ní zcela v souladu, na základě těchto ustanovení a podkladů:
 - § 55 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů („Změna územního plánu se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.“)
 - Metodické doporučení ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU – OBSAH zpracované Ministerstvem pro místní rozvoj ČR a Ústavem územního rozvoje, prosinec 2014 („Změnou ÚP by neměla být měněna urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny nebo koncepce veřejné infrastruktury. Pokud by změna ÚP měla uvedené koncepce narušit, je vhodné pořídit nový územní plán.“)
 - sborník ze semináře Asociace pro urbanismus a územní plánování (AUÚP) Urbanistická koncepce a změny územních plánů, konaného 10.-11. listopadu 2011 v Třebíči („...obecně by změnou územního plánu nemělo dojít k zásadním změnám koncepce rozvoje území, tedy i urbanistické! Na základě nepsané stavovské cti (nepřímo vyplývá ze stavebního zákona) by každý zpracovatel změny měl ve své práci zmínit veškeré dopady změny ÚP na koncepci rozvoje území a upozornit zastupitelstvo na důsledky jejich rozhodnutí, nebo dokonce doporučit změnu nepřijmout.“)
 - rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě, č. j. 79 A 6/2014 – 193 („bod 1.: v příloze č. 1 (tabulka ploch) výrokové části se zrušuje maximální výška zástavby 19 m/23 m; bod 2.: v příloze č. 1 (tabulka ploch) výrokové části se zrušuje zpřesnění podmínek využití označené jako specifická výška 2(02), to vše dnem 31.12.2015“)
 - důvodová zpráva k Usnesení č. 15 z 3. zasedání Zastupitelstva města Olomouce, konaného dne 20.3.2015 („obsahem změny Územního plánu Olomouc je stanovení výškové regulace (maximální výšky zástavby) v ploše označené 03/056P, a to s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a koncepci územního plánu.“)
- rozvoj území, sídel a jednotlivých lokalit (bloků, obytných souborů apod.) má být v širším časoprostorovém kontextu kontinuální, pozvolný, souvislý, zachovávající historickou kontinuitu, vycházející z historicky daného uspořádání území a z jeho historického vývoje, ve vazbě na tyto požadavky:
 - republiková priorita územního plánování dle PÚR ČR (16a): Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
 - ÚP Olomouc (4.10.3 (Lokalita 03 Kosmonautů-jih), bod a): rozvíjet funkčně smíšený městský charakter lokality přednostně ve prospěch celoměstských funkcí na plochách ...03/056P...
- historická hodnota uspořádání pásu zástavby kolem západní strany historického jádra (tzv. Hradebního okruhu) založeného na plánu dle Camilla Sitteho z roku 1895; regulační plán královského hlavního města Olomouce je dlouhodobě vnímán jako vysoce kvalitní plánovací podklad, který citlivě vytyčil rozvoj zástavby po zbourání hradeb s důrazem na tvorbu kvalitního městského prostředí; na jeho řešení je z dlouhodobého hlediska rámcově navazováno v dalším vývoji města;
- ochrana blízkého historického jádra města, na jehož území je vyhlášena Městská památková rezervace Olomouc a její ochranné pásmo;
 - Výnos MK ČR čj. 16.417/87-VI/1 ze dne 21. 12. 1987 (§ 4 odst. 1 bod b): Předmětem státní památkové péče v historických jádrech měst jsou hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech.
- ochrana stávající urbanistické struktury a charakteru dotčené části města, ve vazbě na tyto požadavky právních předpisů, nadřazených dokumentací a PÚR ČR:
 - republiková priorita územního plánování dle PÚR ČR (14): Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána

- s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. - republiková priorita územního plánování dle PÚR ČR (16): Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.
- § 18 cíle územního plánování dle stavebního zákona (odst. 2): Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.
 - § 19 úkoly územního plánování dle stavebního zákona (odst. 1 písm. b): stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
 - § 19 úkoly územního plánování dle stavebního zákona (odst. 1 písm. c): prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání
 - § 19 úkoly územního plánování dle stavebního zákona (odst. 1 písm. d): stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství
 - § 19 úkoly územního plánování dle stavebního zákona (odst. 1 písm. o): uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče
 - ÚP Olomouc (3.3 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot města – 3.3.2.c): chránit a rozvíjet hodnotnou strukturu zástavby, zejména – rostlý městský typ zástavby, rostlý vesnický typ zástavby a blokový typ zástavby, přičemž ochranou a rozvojem je míněno respektování charakteru těchto typů struktur zástavby při dostavbách, přístavbách a změnách staveb a zastavování proluk.
- značný význam řešeného území v kontextu celého města, ve vazbě na koncepci stanovenou v ÚP Olomouc:
- ÚP Olomouc (4.10.3 (Lokalita 03 Kosmonautů-jih), bod a): rozvíjet funkčně smíšený městský charakter lokality přednostně ve prospěch celoměstských funkcí na plochách ...03/056P...
 - popis zdůvodnění řešení ÚP Olomouc (strana D48 Odůvodnění ÚP Olomouc): Území na soutoku řeky Moravy a Mlýnského potoka tvoří „kloub“ mezi historickým centrem a jeho rozšířením směrem k hlavnímu železničnímu nádraží – kloub mezi starým a novým. Na rozvoji této lokality stojí hlavní břímě rozvoje městského centra a Olomouce vůbec. Území je tak předurčeno pro významné občanské vybavení s příměsí bydlení a s důrazem na kvalitní úpravu městských nábřeží.
- mariánské osy jsou významnou kompoziční hodnotou širšího území; jejich narušení nevhodnou, zejména dominantní zástavbou je v rozporu s požadavky Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1 – KKO12 na území Olomouckého kraje, která je územně plánovacím podkladem pro aktualizaci Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, pro zpracování územně plánovací dokumentace měst a obcí na území Olomouckého kraje (včetně jejich změn) a pro rozhodování v území
- Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1 – KKO12 na území Olomouckého kraje (Löv a spol., s.r.o., 2014) – textová část
- stanovisko MK ČR k návrhu Změny č. II ÚP Olomouc ze dne 7. 12. 2015 (č. j. MK 74267/2016 OPP) doplněné dne 18.8.2016 (č. j. MK 53404/2016 OPP) – viz kap. 5 textové části odůvodnění změny

Důvody pro stanovení bodů výroku Změny č. II ÚP Olomouc

Komplexní zdůvodnění je strukturováno do třech tematických okruhů, které představují hlavní kritéria pro odborné stanovení maximální výšky zástavby v řešeném území. Obsahem Změny č. II ÚP Olomouc je stanovení výškové regulace (maximální výšky zástavby) v ploše 03/056P; řešení Změny č. II ÚP Olomouc proto bylo zpracováno z hledisek týkajících se prostorového uspořádání území.

Jedná se o následující tematické okruhy, resp. hlediska týkající se prostorového uspořádání území, které jsou podrobně popsány níže, s uvedením úvah zpracovatele a důvodů (formulovaných na podkladu výše uvedených východisek a použitých podkladů), které vedly k formulaci výrokové části Změny č. II ÚP Olomouc:

- vztah řešení ke koncepci stanovené územním plánem
- vztah řešení ke kompozici města a kontinuitě urbanistického vývoje
- vztah řešení k hodnotám území

Metodické poznámky k posouzení vlivu maximální navržené výšky zástavby prostřednictvím prostorového modelu

Jednotlivé výškové varianty zástavby byly zpracovány pro plochu 03/056P. Pro kvalifikované posouzení vlivu maximální výšky zástavby na okolní kontext bylo potřeba posoudit zejména dopad na třídu 17. listopadu, která přímo navazuje na třídu Svobody a třídu Kosmonautů a je jedním z nejvýznamnějších veřejných prostranství v Olomouci. K třídě 17. listopadu přiléhá právě sousední plocha 03/052P.

Byly prověřeny následující varianty maximální výšky zástavby:

- 19/23 m
- 21/27 m + lokální dominanta 40 m
- 29/29 m

Výška 19/23 m byla prověřena jako maximální výška v platném ÚP Olomouc v pásu „první vrstvy“ zástavby kolem historického jádra. V pohledu z nábřeží U Rybářských stavů byl prověřen důsledek možného překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd, které je umožněno v ÚP Olomouc (v kapitole 7.12.2 výroku ÚP).

Výška 21/27 m+ lokální dominanta 40 m byla prověřena jako výška umožňující v ploše 03/056P realizaci 7podlažní administrativní budovy tř. A), a vzhledem k dlouhodobě známému záměru výstavby výškové stavby Šantovka Tower bylo současně zkoumáno, zda je na řešené ploše vůbec možná výšková stavba či lokální výškový akcent. Jedním z hledisek při stanovení maximální výšky zástavby bylo vytvoření podmínek pro dostatečně intenzivní zástavbu (a to i z hlediska výšky), která by byla adekvátní významu území ve struktuře města. V pohledu z nábřeží U Rybářských stavů byl prověřen důsledek možného překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd, které je umožněno v ÚP Olomouc (v kapitole 7.12.2 výroku ÚP).

Aby bylo možné kvalifikovaně posoudit vyvážené řešení, byla případná výška staveb prověřena i podle předpokládaného funkčního využití a z toho vyplývající typologie. Na základě toho byla mimo standardní hladiny Územního plánu Olomouc stanovena výšková hladina 21/27 m, která by umožnila realizaci administrativních budov nejvyšší kategorie o výšce 7 podlaží, celkovou výškou 27 m by odpovídala nejvyšším stavbám v první vrstvě a zároveň by výšku římsy 21 m udržela v úrovni odpovídající stávající zástavbě. Jedním z důvodů pro stanovení této výškové hladiny bylo umístění plochy 03/056P na pomezí historického centra a moderní třídy Kosmonautů, šlo by tedy o vytvoření jakéhosi přechodového stupně.

Byla prověřena také možnost umístění lokální dominanty. Vzhledem k urbanistickému kontextu řešené plochy byla stanovena maximální výška lokální dominanty 40 m, která odpovídá výškám stávajících lokálních dominant, a její maximální zastavěná plocha 330 m², která je srovnatelná se zastavěnou plochou běžného činžovního domu v blokové zástavbě.

Návrh změny č. II se stanovením maximální výšky 21/27 m + lokální dominanty 40 m v ploše 03/056P byl projednán ve společném jednání s dotčenými orgány, kdy se tato varianta ukázala jako nepřijatelná z hlediska ochrany památkových hodnot z níže popsaných důvodů. Výška 21/27 m byla odmítnuta zejména z toho důvodu, že překračuje nejméně o podlaží výšku stávající zástavby obklopující historické jádro města. Lokální dominanty byla odmítnuta zejména z toho důvodu, že ve srovnání s historickými dominantami je vzhledem k průměrné ploše průřezu objemnější, nepříznivě ovlivňuje celkový výraz a charakter MPR, negativně se projevuje v pohledu z nábřeží U Rybářských stavů, a mimo jiné ani z hlediska hierarchie hodnot nepředstavuje stavbu, která svým významem přesahuje běžnou zástavbu.

Výška 29/29 m byla prověřena jako maximální výška stanovená v řešeném území v Konceptu ÚP Olomouc, zároveň maximální výška stanovená v platném ÚP Olomouc pro zástavbu podél třídy Kosmonautů v části mimo „první vrstvu“. Vzhledem k tomu, že již výška 21/27 m není z hlediska chráněných hodnot přijatelná, lze stejné důvody vztáhnout i na odmítnutí výšky 29/29 m.

V samostatné kapitole byl prověřen dlouhodobě známý záměr výstavby objektu Šantovka Tower o výšce cca 75 m.

VZTAH ŘEŠENÍ KE KONCEPCI STANOVENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM

Změna ÚP se týká pouze těch částí ÚP Olomouc, zrušených rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě (č. j. 79 A 6/2014 – 193). Rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě nebyla zpochybněna urbanistická koncepce daného území stanovená v platném ÚP Olomouc; Změna č. II ji tedy nemůže zásadním způsobem narušit či zpochybnit.

V případě Změny č. II se jedná o stanovení jedné z podmínek prostorového uspořádání území: maximální výšky zástavby. Koncepční vazby výškového uspořádání zástavby jsou definovány v textové části ÚP Olomouc (v kapitole 3. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot, v kapitole 4. Urbanistická koncepce, a podrobněji popsáno v kapitole 7. Podmínky prostorového uspořádání – Tabulka ploch) a zobrazeny ve schématu s označením I/S1 Schéma výškové regulace a polycentrického systému.

Zásady koncepce jsou vyjádřeny v textové části ÚP Olomouc v těchto bodech (vyjmenovány jsou pouze body týkající se území řešeného Změnou č. II ÚP Olomouc a zároveň související s prostorovým uspořádáním území):

3. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

3.2. Územním plánem se stanovují tyto požadavky na rozvoj území města:

3.2.3. Rozvíjet polycentricnost města:

a) rozvíjet historické jádro a území mezi ním a hlavním nádražím jako městské centrum; posílit městský charakter třídy 17. listopadu a Kosmonautů

d) rozvíjet městské třídy, respektive zástavbu podél nich.

3.3. Územním plánem se stanovují tyto požadavky na ochranu a rozvoj hodnot města:

3.3.2. Chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty na území města:

a) 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 (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko

c) chránit a rozvíjet hodnotnou strukturu zástavby, zejména:

- rostlý městský typ zástavby, rostlý vesnický typ zástavby a blokový typ zástavby, přičemž ochranou a rozvojem je míněno respektování charakteru těchto typů struktur zástavby při dostavbách, přístavbách a změnách staveb a zastavování proluk

f) chránit a rozvíjet hodnoty městské památkové rezervace Olomouc, areálu poutního chrámu navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku a kláštera Hradisko, zejména jako pohledově dominantní prvky, které jsou zobrazeny ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (IS1)

4. Urbanistická koncepce

4.4. Polycentrický systém města: pro zajištění polycentrického rozvoje města a pro zajištění kvalitní dostupnosti občanského vybavení se vymezují překryvné prvky městské centrum, městské subcentrum hlavní, městské subcentrum doplňkové, příměstské centrum a městská třída. Překryvné prvky systému polycentrického města jsou vymezeny ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1).

4.4.1. Městské centrum zahrnující zejména historické jádro vymezené městskou památkovou rezervací a rozvojovou oblastí směrem k hlavnímu nádraží mezi zástavbou podél Masarykovy třídy a třídy Kosmonautů, vymezené k rozvoji vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem (např. polyfunkční domy s bydlením, stavby veřejného vybavení s komerčním parterem, bytové domy s komerčním parterem, hotely) orientovaným zejména do městských tříd a ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu centrální části města, zejména řešením nároků statické dopravy u novostaveb v rámci objektů.

4.4.5. Městské třídy zahrnující území určené pro rozvoj vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy (např. polyfunkční domy s bydlením, stavby veřejného vybavení s komerčním parterem, bytové domy s komerčním parterem, hotely) ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu městské třídy ve struktuře města, zejména řešením nároků statické dopravy u novostaveb v rámci objektů.

4.10. Koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit

4.10.3. Lokalita 03 (Kosmonautů-jih)

a) Požadavky na rozvoj lokality:

- rozvíjet charakter městského centra formou rozšíření centra zejména městskou smíšenou funkcí v polyfunkčních domech s bydlením na plochách ...03/056P...

- rozvíjet funkčně smíšený městský charakter lokality přednostně ve prospěch celoměstských funkcí na plochách ...03/056P...

b) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot:

- chránit a posilovat pohled na historické jádro (kostel svatého Michala) z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinovu (MP27)

ÚP Olomouc při stanovení koncepce zdůrazňuje v dané ploše rozvoj zástavby městského charakteru, posilující městské centrum a městské třídy. Zároveň stanovuje ochranu pohledově dominantních prvků zástavby, zejména celého historického jádra města jeho vymezením ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1). Dotčené území by se mělo rozvíjet jako kompaktní smíšená zástavba s komerčním parterem, s hlavní orientací směrem do městských tříd. Důraz je kladen na utváření veřejných prostranství, zejména městských tříd; těžiště zástavby tvoří vnější obvod těchto tříd.

Změna č. II vychází z této koncepce a definuje maximální výšku zástavby, která umožní rozvoj městského charakteru zástavby ve vazbě na převládající výškovou hladinu a prostorovou strukturu okolní zástavby v pásu

podél třídy 17. listopadu a třídy Svobody při zohlednění ochrany kulturních hodnot městské památkové rezervace, dálkových i blízkých pohledů na stavební dominanty historického jádra města a ochrany pohledově dominantního prvku Svatého Kopečku, k němuž směřuje jedna z mariánských os protínající území řešené Změnou č. II.

7.12. Podmínky prostorového uspořádání – Tabulka ploch

7.12.2. Pro vybrané plochy jsou v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) stanoveny požadavky na jejich využití: a) Maximální výška zástavby: udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: „maximální výška římsy nebo okapní hrany / maximální výška hřebene střechy nebo ustupujícího podlaží pod úhlem 45°, to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby nebo v případě ztížených terénních podmínek v nejnižším místě původního terénu při obvodu stavby orientovanému k nejbližšímu veřejnému prostranství; maximální výška zástavby je zobrazena ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1).

Pro určení maximální výšky zástavby dále platí:

- podél městských tříd je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze (např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení), překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami do výšky o 1/5 vyšší, než je maximální výška okolní zástavby stanovená v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) maximálně nad 1/5 půdorysu objektu
- maximální výšku zástavby lze překročit při dostavbě proluk do výšky sousedních stávajících staveb
- maximální výšku zástavby nelze překročit technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů apod.
- maximální výšku zástavby nelze podél městských tříd a v městských subcentrech překročit v plochách, které jsou uvedeny v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) ve sloupci Zpřesnění podmínek využití
- maximální výška zástavby může být pro jednotlivé plochy podrobněji specifikována v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) ve sloupci Zpřesnění podmínek využití.

Urbanistická koncepce, resp. koncepce prostorového uspořádání je dále vyjádřena v grafické části ÚP Olomouc v tomto schématu:

- I/S1 Schéma výškové regulace a polycentrického systému

Dle Územního plánu Olomouc je historické jádro města těžištěm sídla s kompaktní, historicky rostlou zástavbou městského charakteru. Celé jádro je zároveň kulturní hodnotou území s množstvím stavebních dominant, které se zásadním způsobem podílejí na hodnotném panoramatu města v dálkových pohledech a utvářejí charakteristické kulisy města v pohledech z vnitřních veřejných prostorů města.

Historické jádro je na západní, jižní a východní straně obklopeno urbanistickou „první vrstvou“, kterou se ve změně č. II Územního plánu Olomouc rozumí pás zástavby a nezastavěných ploch kolem historického jádra (MPR Olomouc), na západě ohraničený Smetanovými a Čechovými sady, na jihu železniční tratí a z východu řekou Moravou (viz schema na str. 13 Grafické přílohy textové části odůvodnění). Převládající charakter zástavby první vrstvy je dán především objekty podél třídy Svobody a tř. 17. listopadu, postavenými na přelomu 19. a 20. století a v první polovině 20. století. Prostorová struktura první vrstvy vychází převážně z Regulačního plánu královského města Olomouce Camilla Sitteho, významného vídeňského architekta a urbanisty, jehož plán stanovil koncepci rozvoje města po zrušení hradeb (viz str. 6 Grafické přílohy textové části odůvodnění: Plán rozšíření města, Camillo Sitte, 1895). Podle tohoto plánu byla mimo jiné vytyčena nová okružní třída (dnes třída Svobody), na kterou navazuje intenzivní bloková zástavba s budovami celoměstského významu následovaná pásem městských parků. Oprávněnost nazvat tuto část města „první vrstvou“ potvrzuje i místní název pro území mezi třídou 17. listopadu a Moravou – Envelopa, tj. obálka.

Až na dvě výjimky (plochy 04/081P a 03/052P) je pro „první vrstvu“ v ÚP Olomouc stanovena jednotná maximální výška zástavby 19/23 m. (V ploše 04/081P je maximální výška nižší, v ploše 03/052P je stanovena jako 19/23 m + specifická výška pro administrativní objekty).

Tepnu centrální části města související s řešeným územím tvoří ulice Legionářská, třída Svobody, úsek třídy 17. listopadu a třída Kosmonautů, končící u hlavního nádraží. Třída Kosmonautů je s ohledem na dobu vzniku charakterizována vyšší zástavbou zčásti blokového, převážně však sídlištního charakteru obytných domů volně umístovaných ve veřejném prostoru. Výrazným předělem charakteru zástavby podél třídy Kosmonautů je koryto řeky Moravy, které vytváří přirozenou hranici mezi první vrstvou zástavby kolem historického jádra a vyšší zástavbou směrem k hlavnímu nádraží.

Dotčené území plochy 03/056P a souvisejících ploch podél ulice Šantova, resp. také území stávajícího obchodního centra Galerie Šantovka, nebylo dlouhodobě z kompozičního hlediska zcela začleněné do městské struktury, což je dáno bývalou existencí výrobních areálů v daných plochách. S cílem dotvořit souvislý „ochranný“ prstenec zástavby bylo v rámci koncepce ÚP Olomouc toto území zahrnuto do pásu obepínajícího historické jádro. Maximální výška zástavby tohoto prstence je převážně 19/23 m, což je hladina odpovídající stávající zástavbě. Ze Schématu výškové regulace a polycentrického systému vyplývá, že tento pás zástavby

je v kompozičním smyslu stabilizačním a ochranným pásmem okolo historického jádra města. Vyšší zástavba (hladiny 25/29 m a 29/29 m) je pak umožněna v úseku třídy Kosmonautů od řeky Moravy k hlavnímu nádraží, kde lze dynamicky rozvíjet moderní část města. Ze Schématu výškové regulace a polycentrického systému v ÚP Olomouc je zcela zřejmé, že v tomto úseku výšková hladina graduje - je zde možné umisťovat nejvyšší objekty ve městě.

Návrh Změny č. II Územního plánu Olomouc, který v ploše 03/056P stanovuje maximální výšku zástavby 19/23 m, odpovídá koncepci prostorového uspořádání města stanovené v ÚP Olomouc. Stanovením této výšky je dotvořen prstenec zástavby okolo historického jádra města s maximální výškou nepřevyšující úroveň 19/23 m (s výjimkou plochy 03/052P se specifickou výškou pro administrativní objekty). Už varianta maximální výšky 21/27 m by tuto výšku překračovala, navíc by tato výška blokové zástavby byla v případě využití možnosti překročení maximální výšky 19/23 m o 1/5 lokálními dominantami podél městských tříd nevhodně totožná s výškou těchto výškových akcentů o výšce až 27,6 m, jejichž smyslem je zdůraznění určité urbanisticky významné polohy – např. nároží ulic apod. Varianta maximální výšky 29/29 m by výšku stávajících staveb překračovala ještě více.

Stavební zákon, který definuje sledovaný veřejný zájem jako ochranu hodnot území, vytyčuje cíle a úkoly územního plánování, mimo jiné i „komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území“. Stanovení limitu maximálních výšek zástavby je přitom jedním ze základních principů prostorové regulace, která by vedla ještě rozumně k zamýšlenému cíli, tedy k ochraně hodnot daného území. Legitimita zásahu do vlastnického práva ve vztahu k definovanému veřejnému zájmu je tedy zřejmá. Maximální výška zástavby 19/23 m je z hlediska veřejných zájmů akceptovatelná a zároveň umožňuje vlastníku zástavbu dané lokality odpovídající charakteru území. Omezení vlastnických práv je v tomto případě zcela srovnatelné s omezením ostatních vlastníků pozemků a staveb v pásu „první vrstvy“ zástavby, a tedy z hlediska souladu veřejných a soukromých zájmů přiměřené.

Z výkresu I/S1 „Schéma výškové regulace a polycentrického systému“ platného Územního plánu Olomouc je zřejmé, že výšková regulace řešené plochy 03/056P odpovídá regulaci ostatních ploch v pásu podél vnitřního městského okruhu - třídy Svobody a třídy 17. listopadu, tedy v pásu „první vrstvy“, a z hlediska koordinace veřejných a soukromých zájmů je tedy proporcionální.

VZTAH ŘEŠENÍ KE KOMPOZICI MĚSTA A KONTINUITĚ URBANISTICKÉHO VÝVOJE

U stanovování maximální výšky zástavby je mimo jiné zohledněn vztah k těm částem města, které s řešeným územím prostorově souvisí. V tomto případě se především jedná o historické jádro přibližně vymezené hranicemi města na konci 18. století a „první vrstvy“ zástavby za hranicí jádra.

Přiměřenost výšky zástavby je posouzena nejen podle vnějších pohledů na město směrem k jeho centru, ale především s ohledem na urbanistický kontext. Rozdíl mezi pozorováním města z pevného stanoviště a jeho zažíváním při pohybu městem je faktor čtvrtého rozměru – času. Při statickém pozorování čtvrtý rozměr chybí. Naproti tomu při chůzi nebo jízdě městem člověk postupně vnímá domy a prostor mezi nimi a vytváří si tak celkový obraz města. Toto bezprostřední vnímání urbanistické struktury je stejně významné jako statické pohledy na město z vybraných míst.

Pro posouzení návrhu vzhledem k urbanistickému kontextu je nutno nejprve srozumitelně popsat urbanistickou kompozici města, zejména té části, která s řešeným územím souvisí. Díky tomu se vyjeví, jak je město rostlé a proč, jaké jsou jeho hodnoty, které je třeba chránit a rozvíjet a jakou pozici v těchto souvislostech zaujímá řešená plocha 03/056P. Níže popsaná kompozice je v souladu s platným územním plánem a je v něm obsažena zejména v urbanistické koncepci a koncepci plošného a prostorového uspořádání.

Topografie

Obraz každého sídla – tedy krajina jakožto přírodní prvek a urbanistická struktura jakožto lidský výtvar - jsou dané především reliéfem terénu.

Olomouc leží na Hané, ploché nivě řeky Moravy, která protéká územím ze severu na jih. Prostor, ve kterém je město položeno, je na východní straně vymezený svahy Nízkého Jeseníku a Oderských vrchů postupně stoupajícími až do Hrubého Jeseníku. Na západní straně jeho okraj tvoří okraj mírný hřbet Tabulového vrchu. Masiv Nízkého Jeseníku a Oderských vrchů na východě je nejvýraznějším přírodním prvkem velkého měřítka a prostorovou protiváhou roviny podél Moravy. Úroveň terénu v místě kostela na Sv. Kopečku je 379 m n. m. a je tedy cca 170 m nad úrovní nivy. Terénní vlna na západní straně se táhne od Kožušan přes Slavonín a Tabulový vrch (269 m n. m.) až k Dílovému vrchu u Křelova, je tedy cca 75 m nad úrovní nivy. Úroveň nivy je cca 210 - 215 m n. m.

Historické jádro města vzniklo na mírné, esovitě modelované vyvýšenině nazývané Olomoucký kopec. Lze na něm vysledovat tři lokální pahorky: nejvyšší Michalský pahorek (230 m n. m.), který se dnes zvedá asi

19 m nad úroveň nivy, dále Petrský pahorek a nejnižší Dómské návrší (226 m n. m.). Svahy Olomouckého kopce jsou k západu mírné, na ostatních stranách padají příkře skalnatými srázy k rameni řeky Moravy.

Urbanistický vývoj

Za nejstarší část současného města lze považovat Dómské návrší, kde byly Přemyslovci na začátku 11. století založeny středověký hrad, bazilika a románský palác.

V historii města hrálo důležitou roli vojenství. Postupně byl vybudován systém bastionového opevnění, předměstí, vesnice a usedlosti v těsné blízkosti byly odstraněny nebo přesunuty jinam. Během druhé poloviny 19. století byl ve vzdálenosti cca 2,5 – 3 km za hradbami vybudován unikátní věnec 25 předsunutých fortů. Systém opevnění se později stal bariérou dalšího rozvoje a od poloviny 19. století (r. 1886 prohlásila vídeňská vláda pevnostní města za otevřená města) začal být postupně demolován.

Po zbourání hradeb se město začalo rychle rozvíjet především východním směrem podél nádražní třídy a směrem západním zástavbou Hradebního okruhu a založením „úřednické čtvrti“. Po druhé světové válce byla na západní a jižní straně postavena rozsáhlá sídliště, výstavba v severním segmentu měla v té době menší rozsah, díky tomu se tam více udržel venkovský charakter zástavby postupně přecházející do krajiny.

Současný stav - kompozice

Olomouc má ze všech měst podobné velikosti v Česku největší historické jádro.

Po zbourání hradeb, které původně jádro vymezovaly, se město díky topografii bez výrazných omezujících prvků rozvíjelo do všech stran. Osnovu urbanistické struktury tvoří radiály historických cest, kolem kterých se formovalo nejstarší osídlení vně hradeb a okružní komunikace, které směrem od jádra oddělují jednotlivé vrstvy postupně vznikající zástavby. Okružní komunikace jsou patrné zejm. na západní a jižní straně města. Okrajové části tvoří většinou bývalé vesnice s drobnou strukturou zástavby. Historické jádro je díky své poloze na mírné vyvýšenině prostorovou dominantou celého města a okolní krajiny.

Výrazná je severojižní osa řeky Moravy a hlavní železniční trati. Podél řeky proniká ze severní a jižní strany do bezprostřední blízkosti historického jádra nezastavěná krajina – tzv. severní a jižní zelený klín. Vzhledem k tomu, že severní strana města si zachovala menší měřítko zástavby, je z krajiny na severní straně obraz města podobný historickým vedutám.

Hlavními stavebními dominantami jsou věže čtyř kostelů (dóm sv. Václava, Panny Marie Sněžné, sv. Michala a sv. Mořice) a radnice. Nejvýraznější dominantou a nezaměnitelným znakem Olomouce je věž dómu sv. Václava vysoká 101 m. Mezi historické dominanty Olomouce dále patří klášter Hradisko, který leží na nízké vyvýšenině na břehu řeky vně jádra města a bazilika Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku, která díky poloze na úbočí Nízkého Jeseníku vysoko nad niveletou nivy a olomouckých pahorků dominuje celému kraji. Prostorová kompozice historické jádro – klášter Hradisko – bazilika na Svatém Kopečku je v rámci České republiky jedinečná. Dalšími výraznými celoměstskými dominantami mimo historické jádro města, které se v panoramatu současné Olomouce projevují, jsou kostel sv. Cyrila a Metoděje v Hejčíně, bytový dům s vodojemem na Nové Ulici, budova RCO u nádraží, objekt a komín teplárny, sila na Pavelkově a Hamerské ulici a nejnověji budova MVSO na tř. Kosmonautů. Poměrně masivní zástavba vyšších objektů jsou panelová sídliště na jihozápadní straně města, z nichž vystupuje několik bodových domů vysokých 38 – 42 m (ul. Voskovcova a Jánského).

Výškové stavby v Olomouci lze rozdělit podle výšky na dvě skupiny. Stavby, které nepřesahují výšku 37 – 42 m, se v celkovém panoramatu města neuplatňují a pokud ano, tak jen z dílčích pohledů, lze je tedy považovat za dominanty lokální. Stavby vyšší než je tato hranice se naopak uplatňují v celkovém panoramatu a obrazu města a působí, tedy jako dominanty celoměstské. Tato hranice je daná reliéfem terénu a výškovým uspořádáním zástavby a je pro každé město jiná. (Záleží samozřejmě také na poloze stavby – objekt na okraji města v blízkosti nezastavěné krajiny působí jako výrazná dominanta i když není tak vysoký, obzvlášť pokud je v prostředí nízkopodlažní předměstské zástavby; pro účely této Změny č. II ÚP Olomouc jsou však směrodatné stavby v centrální části města a v širším centru, proto se stavbami v okrajových částech nebo dokonce v samostatných obcích připadajících k Olomouci nezabývá.) Z výkresu Katalog výškových dominant na str. 16 grafické přílohy Odůvodnění je vidět, že celoměstských dominant je v Olomouci čtrnáct. Těchto čtrnáct historických i novodobých objektů, tvoří charakteristický obraz panoramatu města. (viz grafická příloha Odůvodnění: Schema urbanistické kompozice města na str. 13, Celkové řezy městem na str. 14 a Katalog dominant na str. 16).

V „první vrstvě“ zástavby kolem jádra města (její vymezení je znázorněno ve Schematu urbanistické kompozice na str. 13 přílohy) je pět staveb, které výrazněji převyšují výškovou hladinu okolní zástavby a jsou tedy výškovými dominantami. Podle výše uvedeného rozdělení jsou Husův sbor na Legionářské (27 m), vila na síle (34 m) a dva objekty Václavkovy koleje (37 m) dominantami lokálními. Červený kostel na tř. Svobody s věží vysokou 52 m patří mezi celoměstské dominanty, jeho účinek je však silnější z bezprostředního okolí než z dálkových pohledů, protože jeho jediná věž je velice štíhlá.

Urbanistický kontext plochy 03/056P

Území, jehož součástí je plocha označená v ÚP Olomouc kódem 03/056P, patří do „první vrstvy“ města obklopující historické jádro.

Převládající charakter zástavby první vrstvy je dán především objekty podél třídy Svobody a tř. 17. listopadu, postavenými na přelomu 19. a 20. století a v první polovině 20. století. Prostorová struktura první vrstvy vychází převážně z Regulačního plánu královského města Olomouce Camilla Sitteho, podle kterého byla mimo jiné vytyčena nová okružní třída (dnes třída Svobody). Na ni navazuje intenzivní bloková zástavba s budovami celoměstského významu následovaná pásem městských parků.

Plocha 03/056P sice není v tomto regulačním plánu řešena, na sousedním území (dnešní obchodní Galerie Šantovka) je však struktura zástavby naznačena a prostorová souvislost celého pásu „první vrstvy“ jasně zřejmá. Postupně se rodící část města podle tohoto rozvrhu je vidět na plánu města Olomouce z konce 19. století na str. 7 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

Při stanovení maximální výšky zástavby je nutno vycházet z předpokladu jednoznačně pozitivního účinku kontinuity urbanistického vývoje. Kontinuita představuje jedno z klíčových východisek územně plánovacích procesů; procesy plánování obecně ztrácejí bez zachování kontinuity svůj smysl. Kontinuální a pozvolný rozvoj území, sídel a jednotlivých lokalit (bloků, obytných souborů apod.), zachovávající historickou souvislost, vycházející z historicky daného uspořádání území a z jeho dlouhodobého vývoje, je v širším časoprostorovém kontextu Olomouce dobře čitelný a tvoří jednu z jeho základních urbanistických hodnot.

Změna č. II ÚP Olomouc zohledňuje poznatky o dosavadním vývoji města Olomouce, postupně rostoucí urbanistické struktury a měnících se ekonomických, sociálních a politických požadavků. Hlavním východiskem je respektování historického vývoje města a zachování jeho kontinuity do budoucna při současném umožnění dostatečně intenzivní zástavby, která významu řešeného území odpovídá.

viz str. 5 – 9 Grafické přílohy textové části odůvodnění

Plocha řešená Změnou č. II se v historii nezačlenila do struktury města ve smyslu zástavby městského charakteru s podílem bytů. Původně nezastavěné území mezi Mlýnským potokem a řekou Moravou nebylo vhodné k zástavbě s ohledem na blízkost vodních toků a nízkou úroveň terénu; na začátku 20. století zde však přesto stála první továrna a v průběhu 20. století již bylo celé území intenzivně využito pro výrobní aktivity. Z digitálního modelu zástavby, který má magistrát k dispozici, vyplývá, že Výška převážně většiny objektů areálu se pohybovala v rozmezí 10 - 15 m, pět objektů dosahovalo výšky 18 - 23 m, nejvyšší objekt o půdorysných rozměrech 7x12 m (84 m²) byl vysoký 25 m. V roce 2001 zde byla výrobní činnost ukončena.

Řešená plocha prostorově náleží do pásu „první vrstvy“ zástavby obalující jádro historického centra města, oddělena tokem řeky Moravy od novodobé části města podél třídy Kosmonautů. Dokládá to také většina územně plánovacích dokumentací z 20. století, jejichž výběr je prezentován na str. 8 -11 Grafické přílohy textové části odůvodnění, a samozřejmě platný územní plán, jehož výřez je uveden na str. 12 přílohy. Koncepce těchto plánů více či méně navazují na původní regulační plán Camilla Sitteho, jehož řešení naznačovalo budoucí integraci dotčené plochy do městského centra. Blízkost a vztah k historickému jádru jsou také jedním z předpokladů rozvoje zástavby městského charakteru v dotčené ploše v návaznosti na stávající stabilizovanou zástavbu „první vrstvy“.

Sledováním vývoje zástavby v pásu okolo historického jádra lze získat představu o jeho kontinuitě. Jejich zachování vyjadřuje v souladu s principy udržitelného rozvoje území respekt k dosavadnímu historickému vývoji města a k urbanistické struktuře města, jež tímto způsobem vznikla.

Zástavba podél dlouhodobě stabilizované městské třídy Svobody je založena na principu postupného (nikoli skokového) zvyšování zástavby, v reakci na rostoucí význam této třídy v celoměstském kontextu, její zatížení, zájem o výstavbu, technické a technologické možnosti, apod. Původní zástavbu tvořily 2 - 4 podlažní měšťanské domy, v 1. a 2. polovině 20. století docházelo ke zvyšování zástavby na 5 – 6 podlaží (kombinace šikmých a plochých střech) v reakci na zvyšující se význam třídy a její plné zapojení do centrální části města; její význam a cena posiluje v souvislosti se značným plošným rozvojem města. Hladina 6 podlaží je na třídě Svobody překročena jen ve dvou případech, a to v případě objektu bývalé Jednoty a v případě nástavby bývalé Komerční banky.

Pro stanovení maximální výšky zástavby v řešené ploše byla zkoumána výška stávající zástavby podél třídy Svobody, třídy 17. listopadu a třídy Kosmonautů. Pro popsání charakteristické výšky stávající zástavby byla zvolena metoda tzv. převažující maximální výšky zástavby. Odborným odhadem byla převažující maximální výška stanovena jako hladina, kterou nepřesáhnou 2/3 objektů. Převažující maximální výška hřebenů střech podél tř. Svobody je na západní straně 23 m, na východní straně 21 m, na třídě 17. listopadu v úseku mezi Masarykovou a třídou Kosmonautů 24 m. Převažující maximální výška hřebenů střech na třídě Kosmonautů je 10 m v úseku „první vrstvy“ mezi třídou 17. listopadu a řekou Moravou (dle ÚP Olomouc jde v tomto úseku převážně o plochy přestavby) a v úseku od řeky Moravy k hlavnímu nádraží, který již do „první vrstvy“

nenáleží, je to 31 m. Výpočet převažující maximální výšky zástavby je na str. 56 - 58 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

Řešení Změny č. II ÚP Olomouc reflektuje udržitelnost trendu spočívající v zachování kontinuálního vývoje zástavby jako jednoho z předpokladů nebo principů tvorby, udržení a rozvoje urbanistické hodnoty a kontinuálního vývoje obou městských tříd v „první vrstvě“ (tj. třídy Svobody a třídy 17. listopadu).

Změnou č. II ÚP Olomouc je navazováno na dosavadní postupný, kontinuální rozvoj urbanistické struktury města a zástavby městských tříd. Stanovená maximální výška zástavby 19/23 m reflektuje toto postupné zvyšování zástavby v čase a je zcela kontextuální, což vyplývá i z výpočtu převažující maximální výšky zástavby a zejm. z podélného řezu tř. Svobody-Kosmonautů (viz str. 20 a str. 56 - 58 Grafické přílohy textové části odůvodnění). Ve vztahu k uvedeným převažujícím maximálním výškám zástavby podél třídy Svobody, třídy 17. listopadu a třídy Kosmonautů v úseku „první vrstvy“ je z prověřovaných variant přijatelná pouze maximální výška 19/23 m, už varianta 21/27 m tuto výšku, charakteristickou pro území „první vrstvy“, překračuje nejméně o výšku 1 podlaží. Navíc je z tabulek výpočtu převažující maximální výšky zřejmé, že např. na třídě 17. listopadu nedosahuje stanovené výšky (24 m) nadpoloviční většina stávajících staveb, přičemž jejich výška je nejméně o 4 m nižší, rozdíl by tedy byl ještě větší. Také z porovnání jednotlivých variant v řezu tř. Svobody, Kosmonautů a řezu Na Střelnici-Švýcarské nábřeží na str. 20 a 21 Grafické přílohy textové části odůvodnění je vidět, že hladina 21/27 m by převyšovala o jedno podlaží zástavbu, která by odpovídala tomuto území při dodržení urbanistické logiky uspořádání hmot, ve vztahu ke stávající zástavbě ulice Šantova by došlo dokonce k navýšení o cca 11 m. Hladina 29/29 m je již k okolní zástavbě pásu kolem jádra města ve výrazně kontrastním vztahu, naopak je v souladu s výškovou hladinou na tř. Kosmonautů v úseku od řeky Moravy k hlavnímu nádraží, což je území urbanistickým charakterem od „první vrstvy“ odlišné. Pro čitelnost urbanistické struktury města a ochrany jeho hodnot je žádoucí toto odlišení zachovat.

Stanovená maximální výška zástavby 19/23 m reprezentuje vyšší, městskou zástavbu odpovídající charakteru zástavby v „první vrstvě“ kolem historického jádra, přičemž v porovnání s původní zástavbou areálu umožňuje nárůst o 2-4 podlaží na větší části plochy.

VZTAH ŘEŠENÍ K HODNOTÁM ÚZEMÍ

Hlavní hodnotou, která má být výškovou regulací řešeného území chráněna, je historické jádro města prohlášené za Městskou památkovou rezervaci (MPR). Jedná se o hodnotu, jejíž ochrana má legislativně zakotvený rámec a je nezpochybnitelně celospolečenským zájmem. Cílem je zachovat v maximální možné míře hodnoty stávajících hmotových struktur historické zástavby včetně odpovídajících projevů v krajině. Z toho důvodu je ochrana MPR zaměřena zejména na zachování dálkových pohledů na historické panorama města a pohledů směrem z MPR a okolí, dále na prostorovou skladbu zástavby, ale i vizuální a významové vztahy mezi územím MPR a navazující zástavbou. Význam regulace zástavby v bezprostředním okolí MPR byl potvrzen vyhlášením ochranného pásma. Území je nutné chránit před nepříznivými stavebními zásahy, a to zejména usměrňováním výšky a hmoty nově vznikajících novostaveb, přestaveb, dostaveb a nástaveb, které by mohly nepříznivě ovlivnit celkový výraz i charakter MPR a jejího okolí. Vzhledem k tomu, že řešené území je situováno v tomto ochranném pásmu a přináležejí k nejbližšímu prstenci zástavby (první vrstvě) obklopující historické jádro města, je nutné v něm zajistit ochranu MPR prostřednictvím hmotové a prostorové skladby zástavby a dále prostřednictvím ochrany hlavních městských dominant v dálkových i blízkých pohledech. Pro ochranu MPR jsou kromě dálkových pohledů důležité také pohledy z MPR na nejbližší okolí, zejména z hlediska výšky zástavby těsně navazující na MPR.

Urbanistická struktura a historické jádro města Olomouc reprezentované vymezením MPR Olomouc včetně ochranného pásma

Zástavba historického jádra města i zástavba vzniklá na jeho okraji po zrušení městského opevnění na konci 19. století a v první polovině 20. století, vykazuje určité společné architektonicko-urbanistické charakteristiky, které jsou součástí památkových hodnot. Jde například o půdorysnou strukturu a hmotovou skladbu zástavby, parcelaci, kompoziční vztahy prostorů, působení dominant apod. Urbanistickou hodnotu „první vrstvy“ utváří zástavba rozvíjená na podkladě historického regulačního plánu Camilla Sitteho, obklopující na západní, jižní a východní straně historické jádro města. S ohledem na výše uvedené převažující výšky zástavby „první vrstvy“ je z hlediska prostorové struktury a hmotové skladby zástavby z prověřovaných variant kontextuální jen varianta maximální výšky 19/23 m, která nepřekračuje výšku stávající zástavby. Maximální výška 19/23 m reprezentuje vyšší (6 - 7 podlažní) městskou zástavbu odpovídající charakteru stávající zástavby v „první vrstvě“.

Posouzení vlivu navržené výšky na urbanistickou strukturu a historické jádro Olomouce

Posouzení vlivu navržené výšky zástavby na urbanistickou strukturu a historické jádro Olomouce bylo pro účely srozumitelnosti a věrohodnosti zdůvodnění provedeno v prostorovém modelu města Olomouc a v několika variantách z těch významných míst, odkud jsou varianty viditelné.

Kamery pohledů stanovených ÚP Olomouc byly v digitálním modelu polohopisně umístěny dle souřadnic daných v Odůvodnění ÚP. Výškově byly všechny kamery umístěny v horizontu očí, tj. cca 1,7 m nad terénem.

Relevantní místa důležitých pohledů dle ÚP Olomouc (specifikace převzata z Výroku ÚP):

- MP-10 pohled na historické jádro od poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava, včetně mariánských os
- MP-11 panoramatický pohled na město a jeho okolí z věže kostela sv. Mořice; cíl pohledu – zejména historické jádro
- MP-12 panoramatický pohled na město a jeho okolí z restaurace RCO; cíl pohledu – zejména historické jádro a poutní chrám Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku

Místa dle ÚP byla doplněna o další stanoviště. Kritériem pro jeho výběr byla dobrá viditelnost celistvého panoramatu města (neboli charakteristického obrazu města tvořeného více dominantami současně) a dále to, aby bylo veřejně přístupné a navštěvované větším počtem lidí – bližší zdůvodnění viz níže:

- nábřeží U Rybářských stavů

souřadnice vybraného stanoviště: S-JTSK: x: -546454.292, y: -1123312.790 (WGS: šířka/délka: 49°34'40.6654"N, 17°15'47.6510"E)

- Jde o jeden z posledních dochovaných dálkových pohledů na souvislé panorama historického jádra od jihu, což je dáno tím, že podél Moravy proniká téměř až k samému centru města nezastavěná krajina - tzv. jižní zelený klín.
- V ÚP Olomouc je kromě seznamu důležitých podhledů, které je nutné chránit a rozvíjet, uveden v kap. 3. Základní koncepce rozvoje území obce mimo jiné i obecný požadavek: „Chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko.“ V zájmu ochrany hodnot je tedy žádoucí se zabývat i pohledy neuvedenými ve zmíněném seznamu.
- Obecný požadavek ochrany panoramatu města je uveden i v Regulačním plánu MPR Olomouc, který v kap. J 1.4 Ochrana dálkových pohledů na panorama historické části města definuje požadavek: „Při navrhování staveb v území města Olomouce je nutno zvažovat uspořádání budoucí zástavby a vedení komunikací s ohledem na maximální možnou ochranu a zachování účinků siluety MPR uplatňující se v dálkových pohledech“. Ve schématu dálkových pohledů je pohled z nábřeží U Rybářských stavů uveden jako jeden z „hlavních dálkových pohledů na historické centrum z okraje města a mimo něj“, v textu je dále uvedeno, že v případě pohledů od jihu „jde o cenné lokality, které mají dosud téměř přírodní charakter“ a jako doporučení je uvedeno, že „respektování jižního zeleného klínu a s tím související stavební uzávěra přispěje i k zachování dálkových pohledů.“
- Pohled z nábřeží U Rybářských stavů byl jako jeden z významných pohledů vytipován ve studii Koncepce prostorové regulace / výškového zónování, která byla zpracována se záměrem najít vyvážený poměr mezi ochranou hodnot města a zájmem o zvyšování zástavby.
- Jde o kvalitní a oblíbené přírodní rekreační území podél řeky Moravy, které vzniklo úpravou koryta a břehů řeky v rámci protipovodňových úprav dokončených na podzim 2014. Jde o jeden z mála úseků řeky ve městě, kde je přírodní nábřeží umožňující bezprostřední kontakt s vodou.
- Je v blízkosti kapacitních sídlišť Povel a Nové Sady, které nemají jinou srovnatelně kvalitní zelenou plochu. Díky tomu, že řeka Morava tvoří zelenou osu procházející Olomoucí ze severu k jihu, význam území v okolí nábřeží U Rybářských stavů přesahuje svoji lokalitu a má význam celoměstský.
- Pro umístění kamery bylo určeno stanoviště, odkud je vidět nejvíce dominant historického jádra, aby bylo panorama co nejúplnější; nyní je panorama kvůli nezastavěným plochám dobře viditelné, po zastavění okolních přestavbových ploch (zejm. poloostrova Šantovka) bude panorama částečně zakryto, některé charakteristické dominanty však viditelné zůstanou (zejm. kopule sv. Michala a dóm sv. Václava). Budoucí zástavba přestavbových ploch je v pohledu znázorněna modelem šedé barvy.

Vyhodnocení vlivu navržené maximální výšky na pohledy z důležitých míst.

Kritériem hodnocení byla míra zakrytí charakteristického panoramatu města nebo jeho části (vč. zakrytí jediné z pěti nejvýznamnějších dominant), přičemž za nepřijatelný vliv je považována taková míra zakrytí, kdy panorama jako celek nebo silueta dominanty ztratí svůj charakteristický obraz a siluetu a přestanou být na první pohled rozpoznatelné.

Pomocí prostorového modelu a následnými zákresy do fotografií pořízených z míst důležitých pohledů byly prověřeny tři varianty výšek budoucí zástavby: 19/23 m, 21/27 m (+ lokální dominanta 40 m) a 29/29 m. V pohledu z nábřeží U Rybářských stavů byly navíc prověřeny i varianty 19/23 m a 21/29 m se zvýšením o 1/5 (lokální dominanty podél městských tříd dle kap. 7.12.2.výroku ÚP).

V panoramatickém pohledu MP-10 od poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku vytváří zástavba o výšce 19/23 m jednolitý blok, který se však neprojevuje natolik výrazně, aby konkuroval různorodé zástavbě historického jádra. Zástavba o výšce 21/27 m již více kontrastuje s výškově různorodou zástavbou historického jádra a „první vrstvy“ a ve větší míře na sebe strhává pozornost na úkor historické zástavby. Specifická dominanta se v panoramatu neprojevuje nijak výrazně negativně.

V panoramatickém pohledu z věže kostela svatého Mořice se zástavba o výšce 19/23 m nijak výrazně neprojevuje a ve vztahu ke struktuře zástavby historického jádra a „první vrstvy“ má přijatelný účinek. Zástavba o výšce 21/27 m se již více zviditelňuje a její účinek v celkovém obrazu je méně příznivý. Specifická dominanta o výšce 40 m vystupuje z hladiny zástavby „první vrstvy“. Zástavba o výšce 29/29 m již výrazně kontrastuje s výškově různorodou zástavbou historického jádra a „první vrstvy“.

V panoramatickém pohledu z restaurace RCO koresponduje zástavba o výšce 19/23 m s výškou okolní zástavby a ve struktuře zástavby se nijak výrazně neprojevuje. Zástavba o výšce 21/27 m vytváří jednolitý blok, který nevhodně kontrastuje s výškově různorodou zástavbou historického jádra a „první vrstvy“. Specifická dominanta na sebe strhává nežádoucí pozornost. Zástavba o výšce 29/29 m ještě více kontrastuje se zástavbou historického jádra a „první vrstvy“ a má ještě výraznější negativní účinek.

V panoramatickém pohledu z nábřeží U Rybářských stavů je zástavba o výšce 19/23 m přijatelná s ohledem na stanovenou výšku zástavby v ploše 03/067P, která zakrývá střechy kostela Panny Marie Sněžné, a výšku zástavby v ploše 03/004P, která vytváří podnož věžím kostela svatého Václava. Na obě sousední zástavby přirozeným způsobem navazuje. V případě využití možnosti překročení maximální výšky o 1/5 lokálními dominantami podél městských tříd (zde na nároží třídy Wittgensteinovy a železniční trati) zakrývá tato zvýšená část zástavby část věží v průčelí dómu svatého Václava. Vliv na charakteristický obraz siluety dómu je výrazně negativní. Zástavba o výšce 21/27 m vytváří v pohledu z nábřeží dominantní blok mezi zástavbou v ploše 03/067P, která zakrývá střechy kostela Panny Marie Sněžné, a zástavbou v ploše 03/004P, která vytváří podnož věžím kostela svatého Václava. Ve srovnání se zástavbou o výšce 19/23 m nenavazuje na zástavbu sousedních ploch a její negativní účinek na panorama se zesiluje. Specifická dominanta o výšce 40 m zakrývá špičky kostela Panny Marie Sněžné. Zástavba o výšce 21/27 m s využitím možnosti překročení maximální výšky zástavby o 1/5 lokálními dominantami zakrývá značnou část věží v průčelí dómu svatého Václava. Silueta dómu ztrácí svůj charakteristický obraz v panoramatu. Zástavba o výšce 29/29 m i bez využití možnosti překročení maximální výšky zástavby o 1/5 zakrývá značnou část věží v průčelí dómu svatého Václava. Vliv na charakteristický obraz dómu i dominantní účinek mezi zástavbou v ploše 03/067P, která zakrývá střechy kostela Panny Marie Sněžné, a zástavbou v ploše 03/004P, která vytváří podnož věžím kostela svatého Václava, je výrazně negativní.

Maximální výška zástavby v ploše 03/056P je tímto návrhem Změny č. II ÚP Olomouc stanovena na 19/23 m s vyloučením pravidla o překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd o 1/5, které umožňuje územní plán. Vyloučením pravidla o překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd o 1/5 je eliminován negativní vliv zástavby na ploše 03/056P při pohledu na obraz dómu ze stanoviště U Rybářských stavů, jak je znázorněno na str. 31 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

Mariánské osy vymezené Územní studií kulturních krajinných oblastí na území Olomouckého kraje

Řešeného území se týká Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1-KKO12 na území Olomouckého kraje (Löw a spol., s.r.o., 2014), která je územně plánovacím podkladem pro aktualizaci Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, pro zpracování územně plánovací dokumentace měst a obcí na území Olomouckého kraje (včetně jejich změn) a pro rozhodování v území.

Řešeným územím Změny č. II ÚP Olomouc (plocha 03/056P) prochází jedna z mariánských os propojující Svatý Kopeček s chrámem Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích.

Územní studie byla pořízena jako podklad Krajského úřadu Olomouckého kraje s cílem stanovení zásad pro využívání vymezených území za účelem zajištění ochrany a zachování kulturního dědictví, krajinného rázu a přírodních hodnot těchto cenných kulturně historicky významných území. Jedná se o oblasti s přírodně krajinnými úpravami, s vysokým krajinným, památkovým a přírodním potenciálem. Posouzení zpřesňuje v ZÚR stanovený rozsah vymezených území a rovněž upřesňuje vymezení kulturních a přírodních hodnot k ochraně ve stanovených oblastech. Pro tyto oblasti posouzení zpřesňuje, popř. navrhuje regulaci pro využívání daného území.

Území řešené touto studií (resp. částí studie KKO8 Kulturní krajina oblasti Svatý Kopeček a síť mariánských kostelů) sice nezahrnuje dotčenou plochu 03/056P, nicméně nad rámec řešení vymezuje tzv. mariánské osy, které spojují těžiště kulturní krajinné oblasti – Svatého Kopečku se soustavou 23 navzájem pohledově propojených kostelů s mariánským zasvěcením. Dle studie je tato síť mariánských poutních míst (převážně vytvořená v baroku) dosud chráněna pouze dílčí památkovou ochranou jednotlivých kostelů a krajinné dominanty Svatého Kopečku – studie proto stanovuje další požadavky na ochranu sítě v širším pojetí zachování hodnot kulturního krajinného celku.

Dle studie jsou identifikované hodnoty území a požadavky na jejich ochranu definovány takto:

Zásadní ochranu zasluhuje veduta Sv. Kopečku s výhledy všemi směry, jako jeden z hlavních pólů Hornomoravského úvalu. Tento cíl vyžaduje posouzení veduty ve třech pozorovacích vzdálenostech.

- *Z dálkových pohledů na Sv. Kopeček (např. od většiny mariánských poutních míst) je zásadně významná ochrana kontrastní barevnosti světlé vlastní čelní fasády poutního areálu vůči tmavé stromové vegetaci zahrádek i remízů a linií. Fasáda chrámu nesmí proto být v žádném případě stíněna stromy či jinými stavbami, a to ze směrů od severoseverozápadu přes jih po jihojihovýchod. Zbytek veduty (zahrádky, i obytná zástavba Samotíšek a Droždína ve svahu) nesmí narušovat kontrastní barvu textury chrámového komplexu a musí tedy být tmavá. Na temeni svahu Sv. Kopečku nesmí být budovány žádné další dominantní stavby, konkurující areálu.*
- *Dálkové pohledy ze Sv. Kopečku do krajiny (např. na mariánská poutní místa) jsou závislé na otevřených pohledech z chrámové terasy a platí pro ně stejná, výše uvedená pravidla.*

Další posouzení (pohledy ze střední pozorovací vzdálenost na Sv. Kopeček zhruba od Klášterního Hradiska, nadhledy ze Sv. Kopečku, blízké interiérové pohledy na Sv. Kopeček, interiérové pohledy od Sv. Kopečku) nemají žádný vliv na řešení ochrany týkající se dotčené plochy 03/056P.)

Mimo souvislé řešené území leží zmíněná síť mariánských kostelů. Jejich přímá pohledová provázanost na Sv. Kopeček se omezuje na kostelní věže či vysoká průčelí. Ze země jsou pozorovatelné pouze a právě z terasy Sv. Kopečku.

- *Ochrana přímých pohledů kostel – Sv. Kopeček je obdobná ochraně radioreléových paprsků, včetně ochranných pásem. Vzhledem k převýšení kostelních věží se však v prostorovém uspořádání okolo jednotlivých chrámů projeví jen minimálně – výškovým omezením staveb a zeleně na maximální hladinu cca 10 – 20 m nad terénem (podle konfigurace terénu).*
- *Nejjasnější provázanost kostelů na Sv. Kopeček je viditelná v noci, při osvětlení kostelních věží, jinak významně závisí na atmosférické viditelnosti.*

K dosažení těchto cílů se navrhuje:

V územních plánech obcí respektovat navrženou zónaci:

V zónách 6. – jednotlivé kostelní průčelí a věže v pohledové síti mariánských poutních míst:

- *u všech dále vyjmenovaných kostelů, ve směru u každého chrámu uvedeného azimutu, vymezit ochranné pásmo 20 m na každou stranu, ale až 10 m pod kótu nejvyšší části chrámu. V tomto koridoru by neměla být žádná (stavební, ani stromová) clona. Pro mariánský kostel v Mostkovicích je stanoven azimut 50°.*

Změna č. II ÚP Olomouc respektuje požadavky vyplývající z územní studie na ochranu mariánských os.

Vzhledem k tomu, že mariánská osa s ochranným pásmem stanoveným o poloměru 20 m od osy v celé její délce prochází v dotčené ploše 03/056P zhruba 130 m nad terénem, nebude mít na ni stanovená maximální výška zástavby 19/23 m žádný vliv. Grafické znázornění je uvedeno na str. 59 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

SHRNUTÍ

Maximální výška 19/23 m s vyloučením pravidla o překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd o 1/5 je z hlediska kompozice města a kontinuity urbanistického vývoje kontextuální. Základní hladina 19/23 m navazuje na pás kolem historického jádra, který rozvíjí a doplňuje, aniž by konkurovala dominujícímu historickému jádru. Vyloučením pravidla o překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd o 1/5 je vyloučen negativní vliv zástavby na ploše 03/056P při pohledu na dóm ze stanoviště U Rybářských stavů. Toto řešení odpovídá také koncepci Územního plánu Olomouc.

Při pohledech z důležitých míst zástavba navržené maximální výšky 19/23 m nezasáhne negativně do panoramatu města, viz str. 23 - 35 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

Územím řešeným Změnou č. II (plochou 03/056P) prochází jedna z mariánských os propojující Svatý Kopeček s chrámem Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích. Bylo prokázáno, že do ochranného pásma osy by zástavba navržené maximální výšky 19/23 m s vyloučením pravidla o překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd o 1/5 nezasáhla, protože obalová plocha ochranného pásma osy prochází asi 130 m nad terénem v místě řešené plochy.

Z hlediska ochrany památkových hodnot je s ohledem na proporcionalitu zásahu do vlastnického práva maximální výška zástavby 19/23 m v ploše 03/056P stanovena jako maximální akceptovatelná a zároveň umožňující realizaci 6-7 podlažní městské zástavby.

2. ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II VE VZTAHU K ZÁMĚRU VÝSTAVBY ŠANTOVKA TOWER (ŠTW)

Podklady pro posouzení záměru Šantovka Tower v řešeném území

- digitální model Šantovka Tower a nákupního centra Šantovka, architektonický atelier Benoy London - NEW MODEL_4 Views as per client request.dgn
- územní studie US-18 (Ječmen studio)
- urbanistická studie Olomouc Šantovka (K4 a.s., 04/2008)
- Šantovka Tower, projektová dokumentace pro územní řízení, Alfaprojekt Olomouc, a. s.
- Rozsudek Krajského soudu v Ostravě (č. j. 79 A 6/2014 – 193) ze dne 25.2.2015
- ÚP Olomouc (vydaný Zastupitelstvem města Olomouce formou Opatření obecné povahy č. 1/2014 ze dne 15.9.2014 s nabytím účinnosti dne 30.9.2014; zpracovatel KNESL+KYNČL s.r.o.)
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména § 18 a 19 (cíle a úkoly územního plánování)

Východiska pro posouzení záměru Šantovka Tower v řešeném území

Za základní východiska při stanovení výšky zástavby ve vztahu ke známému záměru v území považujeme:

- respektování urbanistické koncepce stanovené územním plánem
- oprávněnost a proporcionalita zásahu do kompozičních vztahů v území a vztah ke koncepci ochrany a rozvoje hodnot stanovené v ÚP Olomouc
- předpokládané vlivy záměru na sociální a hospodářskou strukturu města

Posouzení záměru Šantovka Tower v řešeném území

Při hledání akceptovatelné výšky zástavby v ploše 03/056P jsme prověřovali také relativně dlouhodobě známý záměr výškové stavby Šantovka Tower. Jelikož bylo posouzení provedeno v rámci Změny č. II ÚP Olomouc, která stanovuje maximální výšku zástavby na ploše 03/056P, týká se tedy i vlivu výšky této budovy na město především z prostorových a kompozičních aspektů. V závěru je však posouzení doplněno i o aspekty sociální a hospodářské. Při hodnocení jsme se zaměřili na soulad záměru s urbanistickou koncepcí stanovenou v ÚP Olomouc, oprávněnost a proporcionalitu zásahu do kompozičních vztahů v území, jeho vliv na ochranu a rozvoj hodnot území a vlivy na sociální a hospodářskou strukturu města.

Charakteristika záměru Šantovka Tower v řešeném území (výťah z textové části projektové dokumentace pro územní řízení)

Záměrem je výstavba bytového výškového objektu, realizovaného v jedné etapě. Navrhovaný bytový dům má celkem 23 nadzemních podlaží (NP) a 1 podzemní podlaží (PP). V 1. PP a 1. NP jsou převážně garážová stání, ve 2. NP jsou byty a komory, v ostatních nadzemních podlažích (3. NP – 23. NP) jsou byty (2 KK, 3 KK, 4 KK). V objektu je navrženo 90 bytových jednotek, 127 garážových stání (odstavných), na terénu 24 stání (odstavných a parkovacích). Pro celý objekt je uvažováno jako maximum 300 obyvatel. Celková užitná plocha bytů je cca 7 500 m², celkový obestavěný prostor je cca 54 000 m³. Objekt bude řešen bezbariérově.

Hmotové řešení objektu navazuje na stávající uliční frontu tvořenou obytnými domy. Budova výškového bytového domu je hmotově rozdělena na masivní podnož a subtilní věž. Umístění stavby je nejbližší koncovému bytovému domu č. o. 10, č. p. 658 v ulici Santova. 1. PP stavby je umístěno ve vzdálenosti 9,00 m od štítu dotčeného objektu. 1. NP a 2. NP ustupuje od štítu objektu na vzdálenost 20,10 m, výška 2. NP je 7,50 m v atice. Hlavní těleso navrhované výškové obytné budovy (věž – 3. NP – 23. NP) zůstává ve stejné vzdálenosti od štítu bytového domu (vzdálenost stejná jako u původní projektové dokumentace pro územní rozhodnutí) – z podnože vyrůstá ve vzdálenosti 27,80 m, pata věže je v průmětu na terén vzdálena 24,80 m.

Podnož má 1 PP a 2 NP. Má obdélníkový tvar o rozměrech 1. PP cca 77 x 37 m, 1. NP a 2. NP cca 55 x 33 m, směrem do ulice Šantovy je situováno vstupní foyer. Konstruktivní výška 1. PP a 1. NP je 3,5 m, 2. NP je 3,25 m. Na střeše podzemní části je na jižní straně zelená střecha, na severní straně parkoviště osobních aut s příjezdem do garáží v 1. NP.

Z podnože vyrůstá věž (cca 30 x 18 m) s dalšími 21 NP (3. NP – 23. NP), konstruktivní výška jednotlivých podlaží je 3,25 m. Horní úroveň stropu se nachází ve výšce 75 m nad podlahou vstupního podlaží (1. NP ± 0,00). Tuto úroveň ještě o cca 3 m převyšují architektonické prvky fasády (v PD označeny jako „křídla“), celková výška stavby je tedy 78 m. Vstupní hala je uvažována přes dvě podlaží s prosklenou fasádou

POSOUZENÍ ZÁMĚRU ŠANTOVKA TOWER VE VZTAHU K URBANISTICKÉ KONCEPCI PLATNÉHO ÚP OLMOUC

V ÚP Olomouc jsou koncepční vazby prostorového – tedy i výškového – uspořádání zástavby definovány v textové části výroku (v kapitole 3. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot, v kapitole 4. Urbanistická koncepce a podrobněji popsáno v kapitole 7. Podmínky prostorového uspořádání –

Tabulka ploch) a zobrazeny ve schématu s označením I/S1 Schéma výškové regulace a polycentrického systému.

Zásady koncepce jsou vyjádřeny v textové části ÚP Olomouc v těchto bodech (vyjmenovány jsou pouze body týkající se území řešeného Změnou č. II ÚP Olomouc a související s prostorovým uspořádáním území):

3. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

3.2. Územním plánem se stanovují tyto požadavky na rozvoj území města:

3.2.3. Rozvíjet polycentricnost města:

a) rozvíjet historické jádro a území mezi ním a hlavním nádražím jako městské centrum; posílit městský charakter třídy 17. listopadu a Kosmonautů;

d) rozvíjet městské třídy, respektive zástavbu podél nich.

3.3. Územním plánem se stanovují tyto požadavky na ochranu a rozvoj hodnot města:

3.3.2. Chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty na území města:

a) 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 (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko

c) chránit a rozvíjet hodnotnou strukturu zástavby, zejména:

- rostlý městský typ zástavby, rostlý vesnický typ zástavby a blokový typ zástavby, přičemž ochranou a rozvojem je míněno respektování charakteru těchto typů struktur zástavby při dostavbách, přístavbách a změnách staveb a zastavování proluk

f) chránit a rozvíjet hodnoty městské památkové rezervace Olomouc, areálu poutního chrámu navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku a kláštera Hradisko, zejména jako pohledově dominantní prvky, které jsou zobrazeny ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (IS1). K pohledově dominantním prvkům se vztahují místa důležitých pohledů.

4. Urbanistická koncepce

4.4. Polycentrický systém města: pro zajištění polycentrického rozvoje města a pro zajištění kvalitní dostupnosti občanského vybavení se vymezují překryvné prvky městské centrum, městské subcentrum hlavní, městské subcentrum doplňkové, příměstské centrum a městská třída. Překryvné prvky systému polycentrického města jsou vymezeny ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1).

4.4.1. Městské centrum zahrnující zejména historické jádro vymezené městskou památkovou rezervací a rozvojovou oblastí směrem k hlavnímu nádraží mezi zástavbou podél Masarykovy třídy a třídy Kosmonautů, vymezené k rozvoji vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem (např. polyfunkční domy s bydlením, stavby veřejného vybavení s komerčním parterem, bytové domy s komerčním parterem, hotely) orientovaným zejména do městských tříd a ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu centrální části města, zejména řešením nároků statické dopravy u novostaveb v rámci objektů.

4.4.5. Městské třídy zahrnující území určené pro rozvoj vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy (např. polyfunkční domy s bydlením, stavby veřejného vybavení s komerčním parterem, bytové domy s komerčním parterem, hotely) ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu městské třídy ve struktuře města, zejména řešením nároků statické dopravy u novostaveb v rámci objektů.

4.10. Koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit

4.10.3. Lokalita 03 (Kosmonautů-jih)

a) Požadavky na rozvoj lokality:

- rozvíjet charakter městského centra formou rozšíření centra zejména městskou smíšenou funkcí v polyfunkčních domech s bydlením na plochách ...03/056P...

- rozvíjet funkčně smíšený městský charakter lokality přednostně ve prospěch celoměstských funkcí na plochách ...03/056P...;

b) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot:

- chránit a posilovat pohled na historické jádro (kostel svatého Michala) z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinovu (MP27)

Relevantní podmínkou Územního plánu v oblasti koncepce prostorového uspořádání zástavby, kterou je nutno zohlednit při posouzení záměru Šantovka Tower, je tedy především obecná ochrana a rozvoj pohledově dominantních prvků zejm. historického jádra města.

Koncepce prostorového uspořádání zástavby územního plánu je dále upřesněna:

7.12. Podmínky prostorového uspořádání – Tabulka ploch

7.12.2. Pro vybrané plochy jsou v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) stanoveny požadavky na jejich využití:

a) Maximální výška zástavby: udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: „maximální výška římsy nebo okapní hrany / maximální výška hřebene střechy nebo ustupujícího podlaží pod úhlem 45°, to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby nebo v případě ztížených terénních podmínek v nejnižším místě původního terénu při obvodu stavby orientovanému k nejbližšímu veřejnému prostranství; maximální výška zástavby je zobrazena ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1).

Pro určení maximální výšky zástavby dále platí:

- podél městských tříd je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze (např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení), překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami do výšky o 1/5 vyšší, než je maximální výška okolní zástavby stanovená v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) maximálně nad 1/5 půdorysu objektu;

- v městském subcentru hlavním, doplňkovém a příměstském je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze (např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení), překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami o 1/3 vyšší, než je maximální výška okolní zástavby stanovená v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) maximálně nad 1/3 půdorysu objektu;

- maximální výšku zástavby lze překročit při dostavbě proluk do výšky sousedních stávajících staveb;

- maximální výšku zástavby nelze překročit technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů apod.;

- maximální výšku zástavby nelze podél městských tříd a v městských subcentrech překročit v plochách, které jsou uvedeny v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) ve sloupci Zpřesnění podmínek využití;

- maximální výška zástavby může být pro jednotlivé plochy podrobněji specifikována v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) ve sloupci Zpřesnění podmínek využití.

POSOUZENÍ ZÁMĚRU ŠANTOVKA TOWER Z HLEDISKA VLIVU NA KOMPOZIČNÍ VZTAHY V ÚZEMÍ

Cíle územního plánování uvedené v § 18 stavebního zákona lze obecně považovat za jeden ze základních pilířů územního plánování. Při posuzování souladu záměru Šantovka Tower s cíli územního plánování, zejména při posuzování jeho vztahu k požadavkům na vytváření předpokladů na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18, odst. 2, stavebního zákona) a současně na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území zejm. urbanistického a architektonického dědictví (§ 18, odst. 4, stavebního zákona), se naše úvahy vždy vracely k otázce, zda lze akceptovat zásah do urbanistické kompozice centrální části města a změnu panoramatu (obrazu) města novou celoměstskou dominantou.

Obecně jistě platí, že lze stávající hodnoty doplnit o hodnoty nové, případně nahradit hodnotami jinými (vyššími). Nelze souhlasit s názorem o nutnosti zakonzervování historických objektů a měst – přerušení jejich vývoje by bylo v rozporu s principem jejich vzniku. Je však nutno vždy pečlivě vážit, kdy by nový prvek obecně uznávanou hodnotu rozvíjel a kdy by ji naopak poškodil.

Vstup nového objektu do urbanistické kompozice a městského panoramatu je teoreticky možný, ba dokonce v souladu s principem jejich vzniku a utváření žádoucí. Nepřekročitelnou podmínkou takového vstupu ovšem musí být ochrana urbanistické kompozice a charakteristického panoramatu města, které tvoří jeho všeobecně známý obraz.

Urbanistický kontext záměru Šantovka Tower

Plocha 03/056P, ve které by měla být Šantovka Tower umístěna, leží v „první vrstvě“ 2 zástavby kolem historického jádra města. Význam této části města v rámci urbanistické kompozice i jeho hodnoty byly podrobně popsány v kapitole Urbanistický kontext plochy 03/056P tohoto Odůvodnění, proto nyní jen stručné shrnutí: Jde pás zástavby a městských parků obklopující západní, jižní a východní stranu jádra, který vznikl po zbourání středověkých hradeb na konci 19. století na základě Regulačního plánu Camilla Sitteho. Rozsah „první vrstvy“ je znázorněn ve Schématu města vč. záměru Šantovka Tower na str. 37 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

V rámci „první vrstvy“ jsou více rozvinuté části i části, které na svůj rozkvět ještě čekají. Nejvýznamnější je západní část, jejíž osou je tř. Svobody. Mimo historického jádra jde o nejhodnotnější kus centrální části města, jehož urbanistická kvalita je obecně uznávaná. Plocha 03/056P svou polohou jižně od jádra města na tuto nejrozvinutější část přímo navazuje. Současně tato plocha, ležící na území bývalého průmyslového areálu Milo, patří z hlediska potenciálu rozvoje do nejdůležitějšího území přestavby.

Zástavba v tomto pásu vznikala postupně, a byť obsahuje objekty různého stáří a architektonických podob, z pohledu prostorové kompozice a zejm. výškového uspořádání působí jako celek poměrně vyváženě, bez výraznějších kontrastů. Převažující výška hřebenů střech stávající zástavby je mezi 21 – 24 m, čemuž odpovídá

maximální výška zástavby stanovená územním plánem v převážné části „první vrstvy“ na 19/23 m. Nejvyšší stavby jsou lokálními dominantami, které se v celkovém obrazu města neuplatňují (Husův sbor na Legionářské v. 27 m, Červený evangelický kostel v. 52 m, vila na síle v. 34 m a dva objekty Václavkovy koleje v. 37 m).

Z výše uvedeného popisu vyplývá, že území, na kterém by měl být objekt Šantovka Tower umístěn, leží v urbanisticky velmi kvalitní části města a v bezprostřední blízkosti historického jádra. „První vrstvu“ zástavby je možno chápat jako ochrannou zónu jádra (její hranice se z větší části shoduje s hranicí ochranného pásma MPR). Vzhledem k tomu, že je objekt Šantovka Tower navržen jako výrazná výšková dominanta, je třeba jeho vliv posoudit právě s ohledem na ochranu hodnot urbanistického kontextu.

Panorama města

Na tomto místě považujeme za vhodné blíže vysvětlit, co je třeba chránit, co ona charakteristická panoramata města Olomouce tvoří. Jak jsme již vyložili v kapitole o urbanistické kompozici města v tomto Odůvodnění, nejstarší část města vznikla na třech pahorcích, které se zvedají z plochého reliéfu nivy řeky Moravy. Zástavba historického jádra a zejména pět nejvyšších staveb, jejichž účinek je polohou na této vyvýšenině posílený, tvoří i jádro siluety a charakteristického obrazu města: dóm sv. Václava, kostely Panny Marie Sněžné, sv. Michala a sv. Mořice a budova radnice. Nejvýraznější dominantou a nezaměnitelným znakem Olomouce je dóm sv. Václava, jehož věž je vysoká 101 m. Výškové dominanty vně historického jádra, které se v panoramatech současné Olomouce významně projevují, jsou: klášter Hradisko, kostel sv. Cyrila a Metoděje v Hejčíně, bytový dům s vodojemem na Nové Ulici, budova RCO u nádraží, objekt a komín teplárny, síla na Pavelkově a Hamerské ulici v Holici a nejnověji budova MVŠO na tř. Kosmonautů. Dále je to bazilika Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku, která je sice mimo území města, ale díky poloze na úbočí Nížkého Jeseníku vysoko nad říční nivou i olomouckými pahorky dominuje celému kraji. Všechny výše uvedené stavby a jejich vztahy jsou zobrazeny v Katalogu dominant na str. 16 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

I když je panorama města složena ze všech výše uvedených staveb, siluety nižší zástavby i reliéfu terénu, nejvyšší hodnotu má právě kompozice pěti výše uvedených dominant historického jádra. Jejich nesporná a obecně přijatá hodnota byla potvrzená v roce 1987 vyhlášením MPR a nověji i platným územním plánem, který jádro města spolu s církevním komplexem na Svatém Kopečku a areálem kláštera Hradisko zařadil mezi tři pohledově dominantní prvky.

Všechny výškově dominantní stavby Olomouce jsou zobrazeny v Katalogu výškových dominant na str. 16 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

Při posouzení vlivu objektu Šantovka Tower je tedy potřeba zaměřit se právě na vztah k dominantám historického jádra, protože by byl v jejich bezprostřední blízkosti.

Výška a objem dominant

Účinek objektu na panorama a kompozici města, který v rámci této Změny č. II ÚP Olomouc posuzujeme, je daný především jeho velikostí (tvar, materiál fasády, texturu, barvu apod. nelze v rovině územního plánování posuzovat). Velikost (objem) je daný součinem zastavěné plochy (plochy vodorovného řezu) a výšky. Pro účely tohoto posouzení jde o vertikální část objektu, protože ta tvoří prostorový akcent; nižší části (podnože) hrají v panoramatu a kompozici města méně významnou roli.

Objekt Šantovka Tower by se díky výšce cca 78 m stal druhou nejvyšší budovou v Olomouci po dómu sv. Václava (při tomto porovnání nebereme v úvahu komín teplárny o výšce 121 m, protože jde o velmi subtilní technologický objekt), stal by se tak jednou z celoměstských dominant. Zastavěná plocha vertikální části objektu je cca 550 m².

Charakteristickou vlastností výškových dominant historického jádra města je subtilnost.

Schematické porovnání objemnosti hlavních dominant historického jádra a objektu Šantovka Tower je na str. 17 Grafické přílohy textové části odůvodnění. Objemy staveb byly zjednodušeny na kubusy s půdorysem ve tvaru čtverce. Velikost plochy čtverce je průměrem jejich zastavěné plochy, tato plocha byla nazvána jako průměrná plocha průřezu (ppp). U historických dominant byly porovnávány pouze objemy jejich vertikálních částí – věží nebo kupolí, protože s nimi je objekt Šantovka Tower v prostorovém vztahu. Z porovnání vyplývá, že rozdíl mezi objemem historických dominant a objektu Šantovka Tower je několikanásobný. Její ppp (cca 550 m²) je více než šestinásobná než ppp hlavní věže dómu sv. Václava (86 m²) a přibližně desetinásobná než ppp věží ostatních porovnávaných dominant (38 – 57 m²). Současně by byla druhou nejvyšší budovou. Díky své objemnosti a výšce by tedy velmi výrazně zasáhla do panoramatu města a pro historické výškové dominanty by se stala silnou konkurencí.

Ve výše popsaném porovnání jsou stavby tvarově zjednodušeny. Pro úplné porovnání je třeba vzít v úvahu skutečný tvar staveb. Věže všech hlavních dominant historického jádra, s nimiž je stavba Šantovka Tower v bezprostředním prostorovém kontaktu, se v horní části zužují a přispívají k celkovému dojmu štíhlosti. Jsou to právě tyto špičky věží, které jsou při celkových pohledech na město nejvíce viditelné a tím účinek subtilnosti výrazně zesilují. Naproti tomu objekt Šantovka Tower má plný objem po celé výšce. Skutečné tvary výškových

dominant vč. záměru Šantovka Tower jsou zobrazeny v Katalogu dominant na str. 16 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

Vzájemné srovnání je také vidět na celkových řezech městem na str. 15 Grafické přílohy textové části odůvodnění, na kterém je výrazný účinek objektu Šantovka Tower v siluetě města markantní. Rozdíl v objemech je natolik velký, že činí z objektu Šantovka Tower na jedné straně a historických věží na straně druhé objekty zcela odlišných, tedy zcela nesourodých charakterů.

Vzájemná poloha dominant

Pro zjištění celkového účinku posuzované stavby na kompozici města a jeho panorama je třeba vedle výše uvedeného objemového porovnání vzít v úvahu její polohu. Na Schematu na str. 37 Grafické přílohy textové části odůvodnění je vidět umístění této stavby v kontextu města a prostorové vztahy k hlavním výškovým dominantám. Vzdálenost objektu Šantovka Tower od nejbližší dominanty jádra města tedy kostela sv. Michala by byla 785 m. Pokud si uvědomíme, že vzájemná vzdálenost některých historických dominant je podobná - věž dómu sv. Václava je od kupolí sv. Michala cca 730 m a od věže radnice cca 910 m – dospíváme k jasnému závěru, že by se objekt Šantovka Tower přímo a bezprostředně zapojil do prostorové kompozice stávajících dominant.

Shrnutí posouzení z hlediska vlivu na kompoziční vztahy v území

Z výše uvedeného posouzení objektu Šantovka Tower vyplývá, že je v porovnání s věžemi dominant historického jádra natolik objemný (mohutný), že je s nimi ve zcela nesourodém vztahu. Současně by stál v takové vzdálenosti od historických výškových dominant města, že by se s nimi dostal do přímého vztahu. Vzhledem k tomu, že výška a objem staveb a jejich vzájemná vzdálenost zakládá intenzitu jejich vzájemného vztahu, nelze než vztah objektu Šantovka Tower a historických dominant Olomouce nazvat jako z prostorového hlediska blízký a bezprostřední, v celkovém vyznění však kvůli naprosté rozdílnosti objemů a proporcí jako nesourodý, protikladný nebo dokonce konkurenční.

Záměr výškového objektu Šantovka Tower v předložené podobě je tedy z hlediska jeho jednoznačně negativního vlivu na urbanistickou kompozici, poškození panoramatu a charakteristického obrazu města Olomouce neakceptovatelný.

Toto posouzení z hlediska urbanistické kompozice není pouhou teoretickou úvahou, viditelnou jen na výkresech. Objemy a výšky budov, jejich vzájemná poloha a vztahy, které z toho vyplývají, při pohybu městem i při pozorování města vnímáme a uvědomujeme si je. Obraz města Olomouce je v jeho v současné podobě obecně vnímán vysoce pozitivně. Jeho ochrana je tedy jednoznačně ve veřejném zájmu a plně v souladu s cíli územního plánování i koncepcí ÚP Olomouc.

Pro objasnění všech souvislostí považujeme za účelné se zde podrobněji zmínit o dvou stávajících výškových budovách, které se nacházejí v širším kontextu řešené plochy 03/056P a v blízkosti historického jádra - objektech RCO a MVŠO a potažmo i o koncepci výškových staveb podél tř. Kosmonautů, která byla v konceptu územního plánu a v návrhu územního plánu pro společné jednání, ale kvůli negativnímu stanovisku Ministerstva kultury se do jeho definitivní podoby nedostala. Účinek již existujících staveb na kompozici a panorama města totiž může prostřednictvím analogie při posouzení záměru Šantovka Tower dobře pomoci.

Obě stavby patří díky své výšce cca 75 m k celoměstským dominantám. Objekt MVŠO je bezprostředně za hranicí „první vrstvy“ na druhém břehu Moravy. Jeho objem, výška i vzdálenost od dominant jádra města (850 m od věže dómu) jsou zcela srovnatelné se Šantovka Tower. Přitom je evidentní, že budova MVŠO tvoří subtilním věžím jádra města konkurenci, došlo zde k výše popisovanému negativně nesourodému vztahu – je zkrátka příliš mohutná a vysoká a příliš blízko. Z hlediska urbanistické kompozice a vlivu na panoramata a siluetu města tedy považujeme realizaci výškového objektu MVŠO za chybu. Naproti tomu vliv budovy RCO na panoramata města je při přibližně stejné výšce i objemu přijatelný a lze jej dokonce v rámci celkové urbanistické kompozice považovat za pozitivní. Je to dáno jednak tím, že je jeho poloha v celoměstském kontextu opodstatněná - zdůrazňuje lokalitu hlavního nádraží, což je významný uzel města na mezinárodním koridoru spojujícím Olomouc se světem - a současně se neprojevuje při vnímání zevnitř města ani z většiny dálkových pohledů negativně (objekt RCO zde posuzujeme pouze v urbanistické rovině, jeho slabou architektonickou kvalitu nekommentujeme). Od nejbližší věže historického jádra je ve vzdálenosti 1300 m, což je o polovinu, resp. dvě třetiny více než budovy MVŠO, resp. Šantovka Tower. Tuto vzdálenost lze tedy vzhledem k ochraně dominant historického jádra před nežádoucím konkurenčním vztahem s novodobou objemnou výškovou stavbou považovat za „bezpečnou“. Více viz Katalog dominant (str. 16), Celkový řez městem (str. 15) a Schema města vč. záměru ŠTW (str. 37) v Grafické příloze textové části odůvodnění.

POSOUZENÍ ZÁMĚRU ŠANTOVKA TOWER VE VZTAHU KE KONCEPCI OCHRANY A ROZVOJE POHLEDOVĚ DOMINANTNÍCH PRVKŮ

Zásady koncepce vyjádřené v textové části ÚP Olomouc v těchto bodech (vyjmenovány jsou pouze body týkající se území řešeného Změnou č. II ÚP Olomouc a zároveň související s prostorovým uspořádáním území):

3. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot

3.2. Územním plánem se stanovují tyto požadavky na rozvoj území města:

3.2.3. Rozvíjet polycentricnost města:

a) rozvíjet historické jádro a území mezi ním a hlavním nádražím jako městské centrum; posílit městský charakter třídy 17. listopadu a Kosmonautů

3.3. Územním plánem se stanovují tyto požadavky na ochranu a rozvoj hodnot města:

3.3.2. Chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty na území města:

a) 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 (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko

c) chránit a rozvíjet hodnotnou strukturu zástavby, zejména:

- rostlý městský typ zástavby, rostlý vesnický typ zástavby a blokový typ zástavby, přičemž ochranou a rozvojem je míněno respektování charakteru těchto typů struktur zástavby při dostavbách, přístavbách a změnách staveb a zastavování proluk

f) chránit a rozvíjet hodnoty městské památkové rezervace Olomouc, areálu poutního chrámu navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku a kláštera Hradisko, zejména jako pohledově dominantní prvky, které jsou zobrazeny ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (IS1)

Vycházíme z předpokladu zachování souladu navrženého řešení s koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území stanovenou územním plánem. V této souvislosti posuzujeme vztah zamýšlené výškové stavby zejména k urbanistické kompozici historického jádra. Pro účely posouzení využíváme prostorový model města Olomouc doplněný o model zamýšlené výškové stavby.

Kamery pohledů stanovených územním plánem byly v digitálním modelu polohopisně umístěny dle souřadnic daných v Odůvodnění ÚP. Výškově byly všechny kamery umístěny v horizontu očí, tj. cca 1,7 m nad terénem.

Relevantní místa důležitých pohledů dle územního plánu (specifikace převzata z Výroku ÚP):

MP-02 pohled na historické jádro od fortu č. XI v k.ú. Slavonín; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava

MP-03 pohled na historické jádro z Holického lesa, nedaleko fortu č. VIII v k.ú. Holice; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava

MP-04 pohled na centrum města z mostu nad Lipenskou, na západ od Velké Bystřice v k.ú. Velká Bystřice; cíl pohledu – výšková budova RCO

MP-08 pohled na historické jádro od fortu č. XX v k.ú. Křelov; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava

MP-09 pohled na historické jádro od fortu č. XVII v k.ú. Křelov; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava

MP-10 pohled na historické jádro od poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava, včetně mariánských os

MP-11 panoramatický pohled na město a jeho okolí z věže kostela sv. Mořice; cíl pohledu – zejména historické jádro

MP-12 panoramatický pohled na město a jeho okolí z restaurace RCO; cíl pohledu – zejména historické jádro a poutní chrám Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku

MP-25 pohled na historické jádro z východního okraje Letiště Olomouc; cíl pohledu – kostel sv. Michala

Místa dle ÚP jsme doplnili o další stanoviště. Kritériem pro jejich výběr byla dobrá viditelnost celistvého panoramatu města (neboli charakteristického obrazu města tvořeného více dominantami současně) a dále to, aby bylo veřejně přístupné a navštěvované větším počtem lidí – bližší zdůvodnění viz níže:

severní zelený klín - komunikace mezi Řepčínem a Černovírem, resp. in line stezka severně od této komunikace

- díky tomu, že zde krajina podél ramene Moravy vybíhá téměř až k centru města, jde o oblíbené rekreační území
- panorama města je odtud dobře viditelné, protože je tento zelený klín nezastavěným územím nábřeží U Rybářských stavů

souřadnice vybraného stanoviště: S-JTSK: x: -546454.292, y: -1123312.790 (WGS: šířka/délka: 49°34'40.6654"N, 17°15'47.6510"E)

- Jde o jeden z posledních dochovaných dálkových pohledů na souvislé panorama historického jádra od jihu, což je dáno tím, že podél Moravy proniká téměř až k samému centru města nezastavěná krajina - tzv. jižní zelený klín.
- V ÚP Olomouc je kromě seznamu důležitých podhledů, které je nutné chránit a rozvíjet, uveden v kap. 3. Základní koncepce rozvoje území obce mimo jiné i obecný požadavek: „Chránit a rozvíjet pohledově

dominantní prvky zástavby historického jádra (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko." V zájmu ochrany hodnot je tedy žádoucí se zabývat i pohledy neuvedenými ve zmíněném seznamu.

- Obecný požadavek ochrany panoramatu města je uveden i v Regulačním plánu MPR Olomouc, který v kap. J 1.4 Ochrana dálkových pohledů na panorama historické části města definuje požadavek na maximální možnou ochranu a zachování účinků siluety MPR uplatňující se v dálkových pohledech.
- Pohled z nábřeží U Rybářských stavů byl jako jeden z významných pohledů vytipován ve studii Koncepte prostorové regulace / výškového zónování, která byla zpracována se záměrem najít vyvážený poměr mezi ochranou hodnot města a zájmem o zvyšování zástavby.
- Jde o kvalitní a oblíbené přírodní rekreační území podél řeky Moravy, které vzniklo úpravou koryta a břehů řeky v rámci protipovodňových úprav dokončených na podzim 2014. Jde o jediný úsek řeky ve městě, kde je přírodní nábřeží umožňující bezprostřední kontakt s vodou.
- Je v blízkosti kapacitních sídlišť Povel a Nové Sady, které nemají jinou srovnatelně kvalitní zelenou plochu. Díky tomu, že řeka Morava tvoří zelenou osu procházející Olomoucí ze severu k jihu, význam území v okolí nábřeží U Rybářských stavů přesahuje svoji lokalitu a má význam celoměstský.
- Pro umístění kamery bylo určeno stanoviště, odkud je vidět nejvíce dominant historického jádra, aby bylo panorama co nejúplnější; nyní je panorama kvůli nezařazeným plochám dobře viditelné, po zastavění okolních přestavbových ploch (zejm. poloostrova Šantovka) bude panorama částečně zakryto, některé charakteristické dominanty však viditelné zůstanou (zejm. kopule sv. Michala a dóm sv. Václava).

Dolní náměstí

- Byla posouzena viditelnost záměru Šantovka Tower přímo z historického jádra města – stavba by byla zřetelně viditelná z krčku mezi Dolním a Horním náměstím.

věž kláštera Hradisko

- Klášter Hradisko je národní kulturní památka, věž je veřejně přístupná, podle územního plánu jde o jednu ze tří nejvýznamnějších pohledových dominant Olomouce, pohledy na město z věže jsou hodnotné.
- Objekt Šantovka Tower by byl zřetelně vidět za dómem sv. Václava a výrazně by narušil jeho siluetu.

Z uvedených grafických příloh je zřejmé, že vztah mezi siluetou historického jádra, charakterizovanou konturami subtilních věží a navrhovaným objektem Šantovka Tower, zejména v západním a východním pohledu, nelze považovat za harmonický. Vzájemný vztah dominant je možné označit za konkurenční a tedy neakceptovatelný.

Jednoznačně negativní vliv by měl objekt Šantovka Tower při pohledu z vnitřní části historického jádra – z Dolního náměstí a dále z věže Hradiska. Považujeme za důležité, aby do pohledů z vnitřní části historického jádra – obzvlášť z hlavních dvou náměstí – nevstupovaly novodobé výškové stavby.

Při pohledu z věže Hradiska by se dostal objekt Šantovka Tower do bezprostředního pohledového kontaktu s hlavní věží dómu sv. Václava a významným způsobem by znejasnil jeho charakteristickou konturu. Tento vliv by byl natolik negativní, že jej lze považovat za zcela nepřijatelný.

Vztah záměru k mariánským osám

Dle Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1-KKO12 na území Olomouckého kraje (Löw a spol., s.r.o., 2014), která je územně plánovacím podkladem pro aktualizaci Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, pro zpracování územně plánovací dokumentace měst a obcí na území Olomouckého kraje (včetně jejich změn) a pro rozhodování v území, je řešená plocha 03/056P protnuta jednou z mariánských os propojující Svatý Kopeček s chrámem Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích. Pomocí schématického řezu je prokázáno, že do chráněného paprsku by s velkou rezervou objekt Šantovka Tower nezasáhl - viz str. 59 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

SHRNUTÍ

Na základě vyhodnocení jednotlivých vlivů záměru výškového objektu Šantovka Tower jej považujeme za neakceptovatelný. Vlivu záměru výškového objektu Šantovka Tower bude mít negativní dopad na utváření kompozice města a ochranu hodnot - panorama města, historické dominanty a urbanistickou strukturu historického jádra města.

3. PROVĚŘENÍ DALŠÍCH VARIANT ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLMOUC

Na základě usnesení Zastupitelstva Olomouce ze dne 17. 6. 2019 byl návrh řešení dále prověřen ve 3 variantách.

Vzhledem k závěrům projednání s dotčenými orgány, především Ministerstvem kultury, nebyla v rámci řešené plochy dále prověřována varianta výškových staveb, která již byla prověřena jako negativní.

Varianta č. 1 vychází z původní výšky, varianta 2 a 3 dosud nebyla dotčenými orgány prověřena, z tohoto důvodu se zhotovitel územního plánu pokusil definovat tyto nové výšky zástavby, které by umožnily navýšení o cca 1, respektive 2 nadzemní podlaží oproti variantě 1. V návrhu nebyla zkoumána vyšší výšková hladina než 29/29 m z toho důvodu, že proces pořizování Změny č. II Územního plánu již jednou probíhal a již se tak k němu měly možnost vyjádřit i dotčené orgány. V předchozím průběhu pořizování návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc tak již byly prověřeny a dotčenými orgány posouzeny i tyto varianty maximální výšky zástavby: 21/27 m a 29/29 m.

Jednotlivé prověřované výškové hladiny navíc vycházely z logiky výškové regulace územního plánu, kdy stanovené úrovně výšek vychází z obvyklých konstrukčních výšek obytných, administrativních a výrobních objektů. Maximální výška je stanovena tak, aby optimálně vyhověla stavbám, které lze dle regulativů v daném místě postavit s ohledem na obvyklou konstrukční výšku podlaží. K této výšce je připočtena dostatečná rezerva tak, aby bylo umožněno nestandardní řešení způsobené například terénem, přitom ale nemohlo umožňovat výstavbu o jednu hladinu vyšší (např. při obvyklé konstrukční výšce 3 m pro přízemní patro stavby pro bydlení je nastavena výšková hladina 5 m k římsě, která umožňuje dostatečnou rezervu v návrhu, ale neumožňuje již výstavbu dvou standardních podlaží).

Na základě pokynu Zastupitelstva Olomouce v roce 2022 bylo do návrhu řešení Změny č. II doplněno platné územní povolení stavby „Šantovka – Tower“.

Z platného územního rozhodnutí vyplývá umístění stavby s výškou do 78 m od upraveného terénu.

4. POPIS PROVĚŘOVANÝCH VARIANT ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLMOUC

Varianta 1:

Vycházela z původního řešení územního plánu a umožňuje blokovou zástavbu výšky až 19 m (cca 6 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky až 23 m (cca 7 NP). Specifická výška 2 (02) umožňuje pro administrativní objekty výšku až 20 m (cca 6 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky včetně technologických zařízení až 27 m (cca 7 NP).

Varianta 2:

Navrhovala zvýšení výškové úrovně bloku o 3 m oproti původnímu řešení územního plánu. To by umožňovalo blokovou zástavbu výšky až 22 m (cca 7 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky až 26 m (cca 8 NP).

Varianta 3:

Navrhovala zvýšení výškové úrovně bloku o 5 m oproti původnímu řešení územního plánu. To by umožňovalo blokovou zástavbu výšky až 24 m (cca 7 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky až 28 m (cca 9 NP).

Varianta „Šantovka – Tower“:

Vychází z původního řešení územního plánu a umožňuje blokovou zástavbu výšky až 19 m (cca 6 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky až 23 m (cca 7 NP). Nově stanovená Specifická výška 2 (07) umožňuje umístit stavbu do výšky 78 m od upraveného terénu v souladu s vydaným územním rozhodnutím.