



# MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

## ODBOR PAMÁTKOVÉ PÉČE

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Č. j. SMOL/085115/2018/OPP/Ka  
Spisová značka: S-SMOL/018169/2018/OPP  
*Uvádějte vždy v korespondenci*

Spisový znak – 411.1, skartační znak/skart. lhůta – A/10  
V Olomouci 14.6.2018

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Mgr. Vlasta Kauerová, dveře č. 1.15  
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Mgr. Vlasta Kauerová  
Telefon: 588488130  
E-mail: vlasta.kauerova@olomouc.eu

Dne 18.1.2018 obdržel Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče žádost o vydání závazného stanoviska, podle ustanovení § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“), ve věci novostavby bytového objektu Šantovka Tower, ul. Wittgensteinova, na pozemcích parc.č. 114/6, 114/7, 195/2, 195/21, 554, 555 vše v k. ú. Olomouc město, obec Olomouc.

Vlastníkem předmětných pozemků, na kterých má být stavba vybudována a současně účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) je Office Park Šantovka s.r.o., IČO: 24751961, Washingtonova 1624/5, Praha 1-Nové Město, 110 00 Praha. Žádost o vydání závazného stanoviska podal na základě plné moci ze dne 8.1.2018 vlastníka pozemků Ing. Pavel Nádvorník, IČO: 76524833, Za Mlýnem 640/5, Chválkovice, 779 00 Olomouc 9 (dále jen „žadatel“).

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče, vydává podle ustanovení § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči, ve spojení s ustanovením § 149 správního řádu jako příslušný orgán státní správy na úseku státní památkové péče toto:

### **závazné stanovisko**

**Realizace novostavby bytového objektu Šantovka Tower, ul. Wittgensteinova, na pozemcích, které se nachází na území ochranného památkového pásma městské památkové rezervace města Olomouce, vyhlášené dne 27.7.1987 rozhodnutím odboru kultury ONV Olomouc č.j. Kult. 1097/87/Tsř., podle předložené žádosti o vydání závazného stanoviska včetně projektové dokumentace:** „Šantovka Tower, PD pro územní rozhodnutí, prosinec 2017, zpracovatel projektové dokumentace: OBERMEYER HELIKA a. s., Beranových 65, 199 21 Praha 9, doplnění vyjádření dne 25.4.2018 o materiál: „Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower, Olomouc 2018“, katedra geoinformatiky, UP Olomouc, Přírodovědecká fakulta. „Eye-tracking analýza viditelnosti Šantovka Tower,“ Olomouc 2018, katedra geoinformatiky, UP Olomouc, Přírodovědecká fakulta,“

### **je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustná za podmínky:**

1. Projektová dokumentace pro vydání stavebního povolení bude předložena orgánu státní památkové péče k vydání samostatného závazného stanoviska v novém správním řízení.

### **Odůvodnění**

Dne 18.1.2018 obdržel orgán státní památkové péče žádost o vydání závazného stanoviska k umístění novostavby objektu Šantovka Tower doplněnou projektovou dokumentací po územní rozhodnutí „Šantovka Tower, PD pro územní rozhodnutí, prosinec 2017, zpracovatel projektové dokumentace: OBERMEYER HELIKA a. s., Beranových 65, 199 21 Praha 9.“ Žadatel dále v průběhu řízení doplnil rovněž své 1. vyjádření k 1. písemnému stanovisku odborné organizace památkové péče ze dne 15.3.2018 dne 25.4.2018 o materiál s názvem: „Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower“, Olomouc

2018, katedra geoinformatiky, UP Olomouc, Přírodovědecká fakulta. „Eye-tracking analýza viditelnosti Šantovka Tower“, Olomouc 2018, katedra geoinformatiky, UP Olomouc, Přírodovědecká fakulta.

Navrhovaná stavba se nachází na území ochranného památkového pásma městské památkové rezervace Olomouc, které bylo vyhlášeno ONV v Olomouci dne 27.7.1987 pod č.j. Kult. 1987/87/Tsř., a je evidováno pod identifikačním číslem 1987109 a rejstříkovým číslem 3338. Ve vyhlášení ochranného pásma je stanoveno zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter městské památkové rezervace a jejího okolí.

*Popis předmětu (převzato z 1. písemného vyjádření odborné organizace), cituje se:*

„Zájmová lokalita se nachází ve střední části Hornomoravského úvalu, v údolní nivě řeky Moravy, která řešené území obtéká z jihovýchodu. Podloží je tvořeno převážně mořskými vápnitými jíly, které se vyskytují v hloubce od 7 m pod terénem, tvoří podloží štěrkopískům. Štěrkopísky jsou v zájmovém prostoru překryty cca 1 m až 2 mocnou vrstvou jílovitých hlín. Povrch terénu je v intravilánu Olomouce modelován navážkami.

Stavba se nachází v záplavovém území Mlýnského potoka (rameno Střední Moravy) a řeky Moravy v kulminacích stoleté vody.

Lokalita pro stavbu výškového bytového domu se nachází v bezprostřední blízkosti historického centra města směrem na jih. Na historické centrum je lokalita napojena (severním směrem) pěším tahem, který ústí na třídě Svobody, u tržnice a bývalého autobusového nádraží. V tomto směru od lokality probíhá městský silniční okruh - třída Svobody a ulice 17. listopadu. Třída Svobody tvoří západní a částečně jihozápadní hranici přechodu městské památkové rezervace a ochranného pásma městské památkové rezervace. Je významnou městskou třídou, jsou na ní situovány veřejné budovy (budova Okresního soudu, objekty Univerzity Palackého, Vědecká knihovna, bývalý evangelický kostel, objekt bývalého Ředitelství státních drah, bývalý Okresní úřad, který dnes slouží jako poliklinika). Třída 17. listopadu obíhá kolem městské památkové rezervace jihovýchodním směrem a ústí do Masarykovy třídy, která spojuje centrum města s hlavním vlakovým nádražím. Výšková hladina většinové zástavby se na třídě Svobody pohybuje kolem cca 20 m.

V období existence Olomouce jako pevnostního města bylo řešené území součástí fortifikačního systému. V roce 1895 byl zpracován regulační plán Olomouce urbanistou C. Sitttem, který koncepčně řešil rozvoj města na pozemcích uvolněných po zbourání městských hradeb. Podle regulačního plánu byla vytyčena část nové okružní třídy (dnes třídy Svobody). Podél okružní třídy bylo zrealizováno množství veřejných budov od významných architektů. Zástavba území před Terezkou bránou se později rozšířila i na území bývalé Kateřinské brány. Centrem nové čtvrti se stala budova synagogy postavená v letech 1895 - 1897 podle návrhu Jakoba Gartnera. Dominantou okružní třídy je budova okresního soudu postavená v letech 1896 - 1901 podle projektu Alexandra von Wielemannse. V období mezi světovými válkami se území dále rozvíjelo k jihu. Nachází se zde celá škála architektonicky kvalitních objektů od tradicionalismu po funkcionalismus. Území pohledově uzavírá funkcionalistická budova síla a obytného domu zaměstnanců Hanáckých mlýnů z let 1940 - 1941 od Jana Tymicha. Východním směrem od objektu síla se nachází řešené území, kde ve 30. letech 20. století vznikaly postupně výrobní a administrativní objekty areálu podniku Milo Olomouc, továrny na výrobu mýdla. Stavební rozvoj území vytyčený regulačním plánem z roku 1895 kontinuálně navázal na historickou urbanistickou strukturu historického jádra města hodnotnými architektonickými a urbanistickými prostředky.

Pozemek pro stavbu výškového bytového domu je polohově vymezen z východní strany komunikací Wittgensteinovou, ze severní strany areálem bývalých Sochorových kasáren. Z jižní strany je stavební pozemek ohraničen železniční tratí Olomouc – Senice na Hané. Ze západu je pozemek vymezen plochou stávajícího parkoviště, dětského hřiště, multifunkční plochy a části volné plochy.

Řešené území je součástí plochy, na kterou byla zpracována územní studie US – 18 Šantova (Ing. arch. Lukáš Blažek, 2015). Předmětem územní studie bylo vytyčení závazných regulativů pro přestavbu a dostavbu území, ohraničeného ze severu tř. 17. listopadu, z východu ulicí Wittgensteinovou, z jihu železniční tratí Olomouc – Senice na Hané, ze západu ulicí Šantovou a

břehem Mlýnského potoka. Předložený návrh urbanistické studie rozděluje celé toto území na šest samostatných bloků s nezastavěnými vnitrobloky.

Na území, kterou studie řešila, se nacházel bývalý areál Sochorových kasáren a rekultivovaná plocha bývalého areálu MILO. Na rekultivované ploše areálu MILO je v současné době parkoviště, multifunkční plocha, dětské hřiště a nevyužívaná sanovaná plocha (na východ od řešeného území).

Na území bývalých Sochorových kasáren proběhla demolice všech starších objektů, bude následovat i demolice posledního objektu ze 70. let 20. století (kanceláře, vrátnice). Byla zde v souladu s urbanistickou studií navržena bloková zástavba s jedním vnitroblokem. Byla respektována urbanistická struktura území ochranného pásma, půdorysná skladba zástavby, hmotová skladba zástavby, průhledy novou zástavbou na městské dominanty. Výška zástavby je navržena na výškové hladině 19/23 m.

Sousedící navazující zástavba ze západu je vilového charakteru s výškovým akcentem rekonstruovaného objektu síla (výšková hladina 34,7 m). Na jihu za železnicí (železniční trať Olomouc – Kostelec na Hané) je území se zástavbou řadovými rodinnými domy. Na západ od řešeného území proběhla v lokalitě Ostrov ohraničeném ramenou Mlýnského potoka stavba multifunkčního objektu Galerie Šantovky (výšková hladina 24,75 m).“

#### Popis navrhovaných prací ( převzato z 1. písemného vyjádření odborné organizace), cituje se:

„Předmětem projektové dokumentace je záměr novostavby bytového objektu Šantovka Tower situovaného v centru města.

Pro realizaci záměru byl zvolen pozemek, který se nachází v místě bývalého areálu MILO. Pozemek nevyžaduje demoliční ani sanační práce. Zájmová oblast je odvozena do Mlýnského potoka a řeky Moravy.

Areál je dopravně napojen novou obousměrnou komunikací vedenou paralelně s železniční tratí č. 275 Olomouc – Senice na Hané. Komunikace navazuje na východním okraji území na ulici Wittgensteinovu jednosměrným sjezdem a pokračuje na jihovýchod směrem do podzemního parkingu. Na jihozápadním okraji řešeného území navazuje obousměrná komunikace na silnici budovanou pro navrhovanou novostavbu Galerie Šantovka 2. Vjezd do objektu Šantovka Tower je od jihu a severu z ulice Wittgensteinovy. Výjezd je směrem na jih k ulici Šantově nebo na Švýcarské nábřeží.

Řešené území zahrnuje kromě řešeného objektu (SO500) navazující veřejné prostranství, dětské hřiště a plochy zeleně. Areál je propojen sítí pěších komunikací.

Bytový objekt Šantovka Tower má 4 PP a 21 NP + technické podlaží.

V 1. PP – 4. PP je situován podzemní parking (celkový počet stání činí 147), vstupy do vertikály bytového domu, sklepy. V 1. NP je situován hlavní vstup, recepce, byty, chodby, schodiště a výtahy. Ve 2. NP – 20. NP jsou situovány byty, schodiště a výtahy, ve 21. NP jsou situovány byty, chodby, schodiště, výtahy a terasy, střecha – technologie, požární nádrž, výlez na střechu. Objekt je řešen bezbariérově.

Základní konstrukční výška je 3,3 m, v suterénech 3,6 m. Suterénní podlaží jsou vertikálně posunuta o polovinu konstrukční výšky podzemního podlaží (1,8 m). Na východní straně u ulice Wittgensteinovy je vyčnívající prostor podzemních garáží výškově propojen s chodníkem ulice Wittgensteinovy pomocí zeleného a stromy osázeného svahu. Svahování se dále opakuje na severu a částečně západě řešeného území. Na jihovýchodní straně u vjezdu do garáží je stěna podzemního podlaží odkrytá.

Objekt je navržen jako železobetonový monolitický skelet. Podzemní část objektu je obdélníkového tvaru o rozměrech 46 x 69 m. Nadzemní část objektu je umístěna vůči suterénu asymetricky, je tvaru lámavého kosouhelníku o půdorysných rozměrech cca 20 x 35 m.

Výška atiky střechy činí 74,500 m od ± 0,000 (úroveň podlahy 1. NP), prvky fasády jsou navrženy do výšky 77,500 m od ± 0,000 (úroveň podlahy 1. NP).

Založení objektu je navrženo hlubinně na vrтанých pilotách se základovou deskou. Objekt je založen pod hladinou podzemní vody. Konstrukce bude navržena jako bílá vana spolu se suterénními zdmi. Stěny komunikačního jádra jsou navrženy železobetonové monolitické. Sloupy jsou navrženy železobetonové monolitické.

Bytový dům Šantovka Tower je navržen jako vysoký objekt, jehož zalamovaný půdorys člení fasády do několika částí, které jsou pojaty rozdílně z hlediska použití materiálu a barevnosti. Na fasádách

jsou použity následující materiály – posuvné svislé hliníkové lamely, horizontální hliníkové lamely, prosklená rastrová fasáda, fasádní obklad z hliníkových panelů, bezrámové skleněné zábradlí, kompozitní sendvičové fasádní panely atd.

Dětské hřiště má být umístěno ve vnitrobloku, který navazuje na objekt Šantovka Tower a na plánované bytové objekty B a C situované na severozápadě řešeného území. Jedná se o kombinaci povrchů travnatých, pískových, šterkových a umělých.

Je navržena opěrná stěna lemující zpevněnou plochu pro osazení trafostanice v délce 12,5 m, v pohledové výšce od 150 mm do 2100 mm, je řešena jako železobetonová gravitační stěna (situovaná u vjezdu do podzemního parkingu). Další opěrná stěna vede podél nově navržené komunikace na jižní straně řešeného území. Odděluje výškovou úroveň přilehlého chodníku a cyklostezky od nově navržené komunikace, délka 46 m, pohledová výška stěny je od 150 mm do 1100 mm, je řešena jako železobetonová gravitační stěna.

Nejvýznamnějším dopravním opatřením je prodloužení komunikace kolem železniční trati až k napojení na ulici Wittgensteinovu v délce cca 75 m. Komunikace je navržena jako dvoupruhová obousměrná. Z ní bude napojen vjezd do suterénních garáží z jihovýchodu.

Součástí předložené projektové dokumentace je záměr vybudování chodníků kolem dvou plánovaných bytových domů B a C a kolem řešeného bytového domu. Jsou uvažované jako dlážděné. Pěší komunikace jsou napojeny na stávající síť, zejména na chodníky podél komunikace Wittgensteinovy.

Vnitřní splašková kanalizace bude ukončena v revizní šachtě na hranici pozemku, z ní je vedena přípojka splaškové kanalizace v délce 9,3 m do veřejné jednotné stoky (na jihu řešeného území). Vnitřní dešťová kanalizace je ukončena v revizní šachtě na hranici pozemku. Z ní je vedena přípojka dešťové kanalizace v délce 10 m do veřejné dešťové kanalizace (na jihu řešeného území).

Zásobování pitnou vodou je z nového (rekonstruovaného) veřejného vodovodu, vedeného v chodníku při ulici Wittgensteinova. Vodovodní přípojka v délce 8,0 m bude ukončena za obvodovou zdí v 1. PP.

Jako zdroj tepla jsou navržena 2 tepelná čerpadla země – vzduch, která budou umístěna ve strojovně 1. PP. Další doplňkový zdroj je reverzibilní kompaktní bloková chladicí jednotka s funkcí tepelného čerpadla vzduch – voda, jednotka bude umístěna na střeše objektu. Jako doplňkový zdroj tepla je navržena předávací výměňková stanice typu horká voda – topná voda, která bude umístěna ve strojovně v 1. PP. Objekt bude napojen na přeložku horkovodu.

Všechny byty budou vybaveny nuceným rovnotlakým větráním upraveným venkovním vzduchem. Pro větrání podzemních garáží bude využíván větrací systém navržený pro potřeby odvodu tepla a kouře v případě požáru.

Objekt bude připojen z nové distribuční trafostanice situované u jihovýchodní části novostavby. Délka přípojky mezi objektem a trafostanicí bude 3,0 m. Pro potřeby novostavby je navržen jeden dieselagregát, který je určen pro napájení spotřeb při požáru, je umístěn na střeše objektu v prostoru technologické střechy.

V rámci areálového osvětlení budou připojeny sadové stožáry výšky 4 m.

Řešení vegetace navazuje na řešení v sousedící novostavbě Galerie Šantovka 2. Kolem hranic pozemku a významných cest uvnitř jsou navrženy aleje, významnější pěší tahy jsou doprovázeny výsadbou trvalek.

Celkem jsou navrženy sadové úpravy na ploše cca 3 300 m<sup>2</sup>, z převážné většiny jde o vegetační prvky na konstrukci charakteru střešní zahrady. Všechny dřeviny nacházející se na dotčeném území budou odstraněny“.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče shromáždil pro vydání předmětného závazného stanoviska ve správním řízení následující podklady:

1. žádost o vydání závazného stanoviska ze dne 18.1.2018 včetně projektové dokumentace: „Šantovka Tower, PD pro územní rozhodnutí, prosinec 2017, zpracovatel projektové dokumentace: OBERMEYER HELIKA a. s., Beranových 65, 199 21 Praha 9“,
2. žádost č.j. SMOL/018200/OPP/Ka ze dne 19.1.2018 podle §14 odst. 6 zákona o státní památkové péči o 1. písemné vyjádření odborné organizace památkové péče,
3. žádost Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci č.j. NPÚ-391/7536/2018 dne 26.1.2018 o prodloužení lhůty k písemnému vyjádření podle §14 odst. 6

zákona o státní památkové péči, ve věci novostavby bytového objektu Šantovka Tower, ulice Wittgensteinova, v kat. úz. Olomouc – město, kterou zaslal Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče,

4. Sdělení Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče č. j. SMOL/035271/2018/Ka k Žádosti o prodloužení lhůty k 1. písemnému vyjádření podle §14 odst. 6 zákona o státní památkové péči ve věci novostavby bytového objektu Šantovka Tower, ulice Wittgensteinova, v kat. úz. Olomouc – město s termínem pro vyjádření Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci do 22.2.2018,
5. Žádost o dodání věrohodných vizualizací záměru – novostavba bytového domu Šantovka Tower v ochranném pásmu městské památkové rezervace zasláná Národním památkovým ústavem, územní odborné pracoviště v Olomouci č.j. NPÚ-391/9352/2018 ze dne 31.1.2018 na Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče,
6. Sdělení Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče č.j. SMOL/037616/2018/OPP/Ka ze dne 12.2.2018 ve věci žádosti o dodání věrohodných vizualizací záměru novostavby Šantovka Tower Národnímu památkovému ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci,
7. 1. písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Olomouci č.j. NPÚ-391/6316/2018 ze dne 22.2.2018, které vypracovali odborní pracovníci Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Olomouci Ing. arch. H. Grassová, Mgr. O.Belšík, Mgr. F.Chupík, Ph.D.,
8. Výzva k zaujetí stanoviska k 1. písemnému vyjádření odborné organizace památkové péče Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci č.j. NPÚ-391/6316/2018 ze dne 22.2.2018 ve věci Šantovka Tower, ulice Wittgensteinova, zasláná pod č.j. SMOL/O50639/2018/OPP/Ka dne 27.2.2018 Magistrátem města Olomouce, odborem památkové péče zmocněnému zástupci žadatele s termínem pro vyjádření do 15.3.2018,
9. Stanovisko žadatele Office Park Šantovky, s.r.o. ze dne 15.3.2018 k 1. písemnému vyjádření Národního památkového ústavu včetně textových příloh a mapy vzdáleností nového objektu od vybraných objektů na území města Olomouce, současně doplněné o žádost o poskytnutí dodatečné lhůty k předložení dalších podkladů,
10. 1. žádost Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče č.j. SMOL/066499/OPP/Ka ze dne 15.3.2018 o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska zasláná Krajskému úřadu olomouckého kraje, odboru sportu, kultury a památkové péče,
11. Usnesení Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru sportu, kultury a památkové péče č.j. KUOK 34583/2018, sp. zn. KUOK/33029/2018/OSKPP/7928 ze dne 22.3.2018, zasláné Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče, kterým stanovil lhůtu pro vydání závazného stanoviska do 30.3.2018,
12. žádost o prodloužení lhůty do 26.4.2018 z důvodu předložení dalších podkladů k záměru novostavby objektu Šantovka Tower zasláná dne 19.4.2018 společností Office Park Šantovka, s.r.o. Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče,
13. 2. žádost Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče č.j. SMOL/101264/2018/OPP/Ka ze dne 23.4.2018 o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska zasláná Krajskému úřadu olomouckého kraje, odboru sportu, kultury a památkové péče,
14. předání materiálů žadatelem dne 25.4.2018 správnímu orgánu: „Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower“, Olomouc 2018, katedra geoinformatiky, UP Olomouc, Přírodovědecká fakulta. „Eye-tracking analýza viditelnosti Šantovka Tower“, Olomouc 2018, katedra geoinformatiky, UP Olomouc, Přírodovědecká fakulta (doplnění podkladů),

15. žádost o 2. písemné vyjádření odborné organizace památkové péče č.j. SMOL/018200/OPP/Ka ze dne 19.1.2018 podle §14 odst. 6 zákona o státní památkové péči,
16. Usnesení Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru sportu, kultury a památkové péče č.j. KUOK 50531/2018, sp. zn. KUOK/33029/2018/OSKPP/7928 ze dne 7.5.2018, které zaslal Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče a stanovil lhůtu pro vydání závazného stanoviska do 15.6.2018,
17. 2. písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Olomouci č.j. NPÚ-391/34467/2018 ze dne 11.5.2018, které vypracovali odborní pracovníci Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Olomouci Ing. arch. H. Grassová, Mgr.O.Belšík, Mgr. F.Chupík, Ph.D.,
18. Výzva k zaujetí stanoviska ke 2. písemnému vyjádření odborné organizace památkové péče Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci č.j. NPÚ-391/34467/2018 ze dne 11.5.2018 ve věci Šantovka Tower, ulice Wittgensteinova, zasláná pod č.j. SMOL/O50639/2018/OPP/Ka dne 27.2.2018 Magistrátem města Olomouce, odborem památkové péče zmocněnému zástupci žadatele s termínem pro vyjádření do 28.5.2018,
19. Stanovisko žadatele ke 2. písemnému vyjádření Národního památkového ústavu ze dne 11.5.2018 zasláné Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče dne 28.5.2018,
20. Pozvánka na projednávání návrhu výroku závazného stanoviska ve věci Šantovka Tower, dne 5.6.2018 dle §14 odst. 6 zákona o státní památkové péči,
21. Protokol sepsaný podle §18 správního řádu, ve věci projednávání návrhu výroku závazného stanoviska ve věci Šantovka Tower, dne 5.6.2018 dle §14 odst.6 zákona o státní památkové péči,
22. Protokol z nahlížení do spisu ze dne 6.6.2018, které provedl ředitel Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci, Mgr. F. Chupík, Ph.D.,
23. Usnesení Magistrátu města Olomouce, odbor památkové péče č.j. SMOL/140582/2018 ze dne 7.6.2018 ve věci podání návrhu ze strany účastníka řízení ve lhůtě do 14.6.2018,
24. Vzdání se odvolání ze dne 8.6.2018 žadatele k usnesení Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče č.j. SMOL/140582/2018/OPP/Ka.

#### Průběh správního řízení:

Dne 18.1.2018 obdržel MMOL OPP žádost o vydání závazného stanoviska ze dne 18.1.2018, č.j. SMOL/018169/2018/OPP s přílohami (kromě materiálů předložených následně dne 25.4.2018). Tuto žádost OPP následně připisem ze dne 19.01.018, č.j. SMOL/018200/2018/OPP/Ka v souladu s ust. § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči zaslal Národnímu památkovému ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci k vyjádření.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče obdržel žádost Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci o prodloužení lhůty k písemnému vyjádření podle §14 odst. 6 zákona o státní památkové péči ve věci novostavby bytového objektu Šantovka Tower, ulice Wittgensteinova, v kat. úz. Olomouc – město, kterou zaslal Národní památkový ústav, územní odborná organizace pod č.j. NPÚ-391/7536/2018 dne 26.1.2018. Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče žádosti vyhověl a ve svém sdělení k žádosti o prodloužení lhůty k písemnému vyjádření podle §14 odst. 6 zákona o státní památkové péči ve věci novostavby bytového objektu Šantovka Tower, ulice Wittgensteinova, v kat. úz. Olomouc – město, č.j. SMOL/035271/2018/Ka, lhůtu pro 1. písemné vyjádření prodloužil do 22.2.2018.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče obdržel dále žádost o dodání věrohodných vizualizací záměru – novostavba bytového domu Šantovka Tower v ochranném pásmu městské památkové rezervace, zaslánou Národním památkovým ústavem, územní odborné pracoviště

v Olomouci č.j. NPÚ-391/9352/2018 dne 31.1.2018, ke které zaslal své Sdělení Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče č.j. SMOL/037616/2018/OPP/Ka ze dne 12.2.2018, kterým požadavek odmítl s odůvodněním, že žadatel předložil k žádosti veškeré zákonem požadované podklady, tj. v rozsahu vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, a správní orgán nemůže přikázat žadateli předložit pro potřeby závazného stanoviska památkové péče, které má být podkladem pro vydání územní rozhodnutí, podrobnější dokumentaci než mu ji nařizuje výše uvedená vyhláška a předložené podklady jsou dostatečné pro posouzení daného záměru.

Následně bylo 1. písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Olomouci č.j. NPÚ-391/6316/2018 ze dne 22.2.2018, které vypracovali odborní pracovníci Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Olomouci Ing. arch. H. Grassová, Mgr. O.Belšík, Mgr. F.Chupík, Ph.D., zasláno s výzvou č. j. SMOL/O50639/2018/OPP/Ka dne 27.2.2018 k zaujetí stanoviska zmocněnému zástupci žadatele s termínem pro vyjádření do 15.3.2018. Odborná organizace památkové péče ve svém 1. vyjádření navrhovanou stavbu jako celek odmítla.

Dle 1. vyjádření odborné organizace památkové péče, cituje se: „Účelem ochranného pásma městské památkové rezervace je zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace Olomouc (dále jen „MPR Olomouc“) před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR Olomouc a jejího okolí.

Zvláště se jedná o zachování dálkových pohledů na historické panorama města a také pohledů směrem z městské památkové rezervace do okolí. Účelem ochranného pásma je ochrana chráněného území před vnějším poškozením. K tomu může dojít například měřítkově a výškově neúměrnou výstavbou na ploše vymezené ochranným pásmem s dopadem na chráněný statek.

Historickým vývojem dosažené a v současné době ustálené panorama (jedinečný obraz a silueta historické zástavby jádra města) patří mezi základní hodnoty MPR Olomouc, které jsou předmětem památkové ochrany. Dále se jedná o hmotovou a prostorovou skladbu zástavby a dále hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech, vizuální a významové vztahy mezi územím ochranného pásma a památkové rezervace atp.

*Dopad prací uvedených v žádosti na dotčené kulturně-historické (památkové) hodnoty:* Po důkladném prostudování předložené žádosti a projektové dokumentace, na základě znalosti situace v místě samém a v širším okolí a na základě znalosti kulturně-historických hodnot chráněného statku MPR Olomouc musíme konstatovat, že záměr výstavby navrženého výškového objektu Šantovka Tower nelze z pohledu zájmu státní památkové péče akceptovat. Důvodem k tomuto postoji je zjevná hrozba poškození kulturně-historických (památkových) hodnot chráněného statku při eventuální realizaci navrženého záměru a nesoulad záměru s účelem prohlášení ochranného pásma MPR Olomouc.

Tento náš odborný názor vychází ze dvou základních faktů. Prvním je skutečnost, že zamýšlená novostavba zásadním způsobem vybočí z hmotové skladby zástavby tzv. první vrstvy zástavby kolem historického jádra města a výrazně negativně tak zasáhne do celkového výrazu a charakteru městské památkové rezervace a jejího okolí, tedy do kulturně-historických hodnot chráněného statku. Druhým faktem je skutečnost, že zamýšlená novostavba bude mít negativní dopad na dochované panorama historické části města, negativně ovlivní působení historických urbanistických dominant chráněného statku a zachování významných pruhledů jak na chráněné území zvenčí, tak i z chráněného statku do okolí.

Prohlášením historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci je – dle Výnosu Ministerstva kultury ČR ze dne 21. 12. 1987 č. j. 16.417/87-VI/1 o prohlášení historických jader měst Kutné Hory, Českého Krumlova, Jindřichova Hradce, Slavonic, Tábora, Žatce, Hradce Králové, Jičína, Josefova, Litomyšle, Pardubic, Znojma, Nového Jičína, Olomouce, obce Kuks s přilehlým komplexem bývalého hospitálu a souborem plastik v Betlémě, souboru technických památek Stará huť v Josefském údolí u Olomoučan a archeologických lokalit Libodřický mohylník, Slavníkovská Libice, Třisov, Tašovice, Bílina, České Lhotice, Staré Zámky u Lišně a Břeclav - Pohansko za památkové rezervace – zabezpečena zvýšená ochrana tomuto historicky nejvýznamnějšímu a nejlépe

dochovanému urbanistickému souboru na Moravě, který ve své bohaté prostorové skladbě zahrnuje vynikající soubory monumentální architektury, opevnění, měšťanských domů i plastik dokládajících jeho tisíciletý stavební vývoj od raného středověku až po vysoce hodnotná díla architektury 20. století. Součástí památkových hodnot MPR Olomouc je tedy i zástavba vzniklá na samotném okraji historického jádra města, budovaná po zrušení městského opevnění na konci 19. století a v první polovině 20. století, souvisle přecházející i za hranice památkové rezervace. Tato zástavba vykazuje určité urbanisticko-architektonické charakteristiky, které lze popsat pojmy prostorová struktura sídla či jeho části, půdorysná skladba zástavby, hmotová skladba zástavby, dominanty a kompoziční vztahy prostorů.

Jak již bylo uvedeno podrobně výše, v roce 1895 byl zpracován regulační plán Olomouce urbanistou C. Sittem, který koncepčně řešil rozvoj města na pozemcích uvolněných po zbourání městských hradeb. Urbanistická struktura blízkého okolí MPR Olomouc vznikala na základě výše uvedeného regulačního plánu, rozvíjí hodnoty památkové rezervace, je velmi hodnotná po stránce urbanistické i architektonické. Rozvoj města byl řešen formou blokové zástavby se soustavou náměstí a ulic navazujících na okružní třídu (třída Svobody) kolem historického jádra města. Zástavba zrealizovaná na základě regulačního plánu C. Sitteho kontinuálně navazuje hodnotnými urbanistickými a architektonickými prostředky na stavební rozvoj historického jádra města.

Plocha, kde by měla zamýšlená výšková novostavba vzniknout, je součástí území tzv. první vrstvy zástavby kolem hlavních tříd sousedících přímo se stanovenou hranicí MPR Olomouc. Patří tedy do průběžné vrstvy zástavby kolem tříd Svobody a 17. listopadu. Nově navrhovaná novostavba by proto měla navazovat na charakteristické urbanistické a architektonické řešení stávající zástavby tzv. první vrstvy. Tato premisa je dána mj. i v závěrech Politiky architektury a stavební kultury ČR, zpracovanými MMR na základě usnesení vlády ČR č. 22 ze dne 14. ledna 2015, které se konkrétním začleněním nových staveb do prostředí výstižně zabývá a úřadům ukládá, citujeme: „*zajistit návaznost nových staveb na charakter a strukturu stávající zástavby, respektovat a rozvíjet kulturní a stavební dědictví i hodnoty krajiny, a dále chránit a posilovat charakter prvků tvořících lokální, celoměstskou či regionální identitu a podporovat ráz prostředí a jedinečnost daného místa*“.

Urbanistická struktura sídla obsahuje mimo kategorie jako např. půdorysná struktura sídla (komunikace, náměstí), půdorysná skladba zástavby (umístění stavby vzhledem k parcele, míru zastavěnosti) i hmotovou skladbu zástavby (počet podlaží a tvar). Za přiměřenou se považuje taková hmotová skladba zástavby, která odpovídá historické hmotové skladbě zástavby charakteristické pro dané území, tj. v daném případě území tzv. první vrstvy zástavby kolem historického jádra města (MPR Olomouc).

Hmotová skladba zástavby je pro identitu každého sídla zásadně důležitá, vypovídá o jeho vývoji a je nezbytné ji zachovat a při nové výstavbě plně respektovat. Hmotová skladba zástavby je úzce spojena s půdorysnou skladbou zástavby, zásadním způsobem podmiňuje charakter prostorů sídla a je pro jeho vnímání rozhodující. V řešeném území tzv. první vrstvy vychází stávající charakteristická urbanistická struktura z již zmíněného regulačního plánu z roku 1895.

Předložený návrh realizace výškové novostavby bytového objektu zcela zásadně vybočuje z hmotové skladby zástavby tzv. první vrstvy kolem historického jádra města. Výška objektu má být minimálně 3x vyšší, než je převažující hladina zástavby tzv. první vrstvy.

Převažující výška hřebenů střech podél tř. Svobody je 20 – 21 m, u zástavby západní fronty ulice Šantovy je např. výška hřebene střechy objektu Šantova č. 656/6 cca 16,3 m, a výšková hladina nově navrženého bytového souboru Šantova v areálu bývalých Sochorových kasáren má být 23 m (na severu od řešeného území).

Jak bylo upozorněno výše, hmotová skladba zástavby zásadním způsobem podmiňuje charakter prostorů sídla a je pro jeho vnímání rozhodující. Pokud hmotová skladba (měřítka) nové zástavby vybočí z hmotové skladby převážné části okolní zástavby, pak takovéto vybočení s sebou nese nutný negativní zásah do vizuálních a významových vztahů mezi nově vzniklou zástavbou a zástavbou užšího nebo širšího okolí, tedy i zástavbou chráněného statku MPR Olomouc. V dané souvislosti dále upozorňujeme, že účelem ochranného pásma MPR Olomouc, ve kterém se zamýšlí realizace posuzovaného záměru, je zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování výšky a hmoty nově vznikajících novostaveb, přestaveb, dostaveb a nástaveb, které by mohly nepříznivě ovlivnit celkový výraz i charakter MPR Olomouc a jejího okolí.



Jak bylo výše upozorněno, území dotčené posuzovaným záměrem přináležejí svou blízkostí k nejbližšímu okolí centra města, navazuje na první vrstvu zástavby kolem hlavních tříd sousedících přímo se stanovenou hranicí MPR Olomouc. Patří tedy do průběžné vrstvy zástavby kolem tříd Svobody a 17. listopadu (tzv. první vrstva zástavby). Patří do struktury pásu obepínajícího historické jádro města s maximální výškou zástavby převážně 19/23 m. Nově navrhovaný výškový objekt by proto měl navazovat nejen na stávající výšku této zástavby (tj. 19/23 m), ale i na její urbanistické a architektonické řešení a hmotovou skladbu. Navržená výška zamýšlené novostavby 71,5, resp. 77,5 m znamená extrémní překročení převažující výšky staveb v tzv. první vrstvě současné zástavby. Hmotově naplněná výška 70,7 m zásadně převyšuje podlažnost zástavby, která by odpovídala tomuto území při dodržení urbanistické logiky uspořádání hmot v území a při respektování charakteru území a jeho základních urbanistických znaků. Ve vztahu k výškové hladině převážné části existující historické zástavby ulice Šantovy by pak došlo k extrémně výraznému navýšení dokonce o cca 61 m. Ve vztahu k výšce hřebenů střech stávající zástavby 19/23 m a navrhované skutečné výšce novostavby po vrchol vystupujících prvku fasády 77,5 m by vznikl zcela zřetelný nepoměr v objemové a výškové skladbě zástavby nejen v samotném ochranném pásmu městské památkové rezervace, ale i mezi ochranným pásmem městské památkové rezervace a samotnou městskou památkovou rezervací.

K možnosti výstavby specifické dominanty o výšce 40 m v předmětném území (v ploše, která je v Územním plánu Olomouc vymezena pod označením 03/056P) se vyjadřovalo také Ministerstvo kultury jako ústřední orgán státní správy na úseku státní památkové péče. Tento orgán státní památkové péče uplatnil stanovisko k projednávané změně č. II ÚP Olomouc týkající se uvedené plochy (naposled vizte čj. MK 53404/2016/OPP zde dne 18. 8. 2016), ve kterém shledalo, že na daném území nemůže vyrůst stavba přesahující výšku 19/23 m, jelikož by poškodila hodnoty chráněného statku. Tedy byla zde odmítnuta možnost realizovat jakoukoliv zástavbu, která by tyto výškové limity překračovala; vizte například str. 2 citovaného stanoviska:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli. K výše uváděnému právnímu vyhodnocení k zásadě subsidiarity a minimalizace zásahu uvádíme, že nelze při ochraně veřejného zájmu, který je deklarován právním vymezením statutu Městské památkové rezervace Olomouc a jejího ochranného pásma jakožto zákonným rámcem stanovujícím podmínky ochrany a tím ochraňující kulturní hodnoty území, požadavky vlastníka a jeho věcných práv postavit nad veškeré veřejné zájmy, kterým je i zákonná ochrana hodnot území. Právě připuštění výškové stavby při požadavku zachování výšky 19/23 m není v tomto případě volba extrémního řešení, ale jedná se o požadavek zohledňující v potřebné míře legitimní zájem památkové ochrany ve vztahu ke kulturním hodnotám města Olomouc jako veřejného zájmu v minimálním možném omezení vlastnických práv dotčených vlastníků nemovitostí. Tyto požadavky vedou k dosažení cíle ochrany území, jejímž smyslem je v tomto případě zabránit další zástavbě, která by negativně konkurovala městské historické skladbě.“*

V dané souvislosti upozorňujeme, že novostavba výškového bytového objektu by tento limit překročila o 54,5 m.

Upozorňujeme, že odbor památkové péče Magistrátu města Olomouce jako prvoinstanční orgán státní památkové péče by se měl řídit ve svých stanoviscích názorem nadřízeného orgánu státní památkové péče, tj. i názorem Ministerstva kultury jako ústředního orgánu státní správy na úseku státní památkové péče. Je tedy povinen se řídit i názorem Ministerstva kultury vyjádřeným ve stanovisku čj. MK 53404/2016/OPP zde dne 18. 8. 2016. K respektování uvedené skutečnosti se mj. zavázal ve svém správním rozhodnutí čj. SMOL/150787/2017/OPP/Tom ze dne 12. 10. 2017. Zde na str. 12 uvedl následující: „Správní orgán připomíná, že je vázán právním názorem nadřízených správních orgánů, konkrétně Krajského úřadu Olomouckého kraje, jako přímo nadřízeného správního orgánu a Ministerstva kultury jako ústředního správního orgánu na úseku státní památkové péče.“

Správnímu orgánu také navrhuje jako důkaz textovou a obrazovou část včetně odůvodnění nyní pořizované a projednávané změny č. II Územního plánu Olomouce, dostupné na webové adrese: <http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/novy-uzemni-plan/zmena-2-up>. Ačkoliv NPÚ nehodnotí soulad s územním plánem (ostatně výšková regulace není po zrušujícím rozsudku KS Ostrava 79 A 6/2017-193 pro dotčené pozemky upravena), argumentaci zpracovatelů změny č. II - ve vztahu výškové dominanty (ať už vysoké téměř 80 nebo jen 40 m) k ochraně MPR Olomouc -

považujeme za věcně přílehlavou a pro řízení orgánu státní památkové péče za plně využitelnou. Správní orgán je povinen při řízení přihlížet ke všemu, co vyšlo najevo, a vyrovnat se s tímto důkazem, který výslovně navrhuje do řízení zařadit tak, aby se s ním správní orgán správní úvahou zabýval v tom smyslu, že posoudí výsledky argumentace zpracovatelů ve vztahu k možné výstavbě dominanty v tomto území o výšce 77,5 m.

Negativní dopad na dochované panorama historické části města je druhým zásadním důvodem, pro který je stavba výškového bytového objektu na území ochranného pásma MPR Olomouc, tzv. první vrstvy zástavby okolo historického jádra města, z hlediska zájmů státní památkové péče neakceptovatelná.

Tento náš odborný názor se opírá mj. o oborové studie a metodiky, které se zabývají problematikou historického (památkového) urbanismu, přičemž tyto materiály je nutné chápat jako vyjádření současného stavu poznání kulturně-historických hodnot památkově chráněných historických urbanistických celků, které je třeba zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru (dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). Za takové obecné vyjádření současného stavu poznání kulturně-historických hodnot území městských památkových rezervací nacházejících se v České republice, včetně ochranných pásem, je třeba považovat zejména odbornou metodiku Karel Kuča, Věra Kučová, *Principy památkového urbanismu*. Státní ústav památkové péče, Praha 2000. Zde se na s. 12 uvádí následující: „V POP (památkovém ochranném pásmu) jsou sledována poněkud odlišná hlediska než ve vlastních chráněných územích, neboť je zde jiný předmět ochrany, a ochranný režim je zde mírnější a znamená regulaci určitých činností v okolí kulturní památky či památkové rezervace nebo zóny. V případě památkové rezervace i zóny zajišťuje POP ochranu vlastního chráněného území před ‚vnějším‘ poškozením, k němuž by došlo například měřítkově neúměrnou novou výstavbou v těsném sousedství chráněného území nebo porušením panoramatu. Zabezpečuje nerušené působení historických urbanistických dominant a zachování významných průhledů (jak pohledů na chráněné území zvenčí, tak pohledů z chráněného sídla do okolí či volné krajiny).“ Další významnou odbornou publikací zabývající se problematikou památkové ochrany historických urbanistických celků a také základními teoretickými a praktickými otázkami ochrany a regenerace historických měst (v souvislosti se vznikem v současné době platného zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů), je odborná práce Aleše Vošahlíka, *Památkové hodnoty historického města a teorie jejich ochrany*, Praha 1988. Zde je na s. 68 popsán vlastní smysl ochrany v památkovém ochranném pásmu: „Po metodologické stránce jde zpravidla o širší území města či krajiny vymezené okolo památkové rezervace, památkové zóny nebo památkového souboru. Smyslem ochrany je regulovat stavební a jiné činnosti v tomto území tak, aby nebylo ohroženo vlastní chráněné území (rezervace, zóna, soubor). Jde především o vizuální a významové vztahy při přestavbě území ochranného pásma.“

Z výše uvedeného vyplývá, že hmotová skladba zástavby zásadním způsobem podmiňuje charakter prostorů sídla a je pro jeho vnímání rozhodující. Pokud hmotová skladba (měřítko) nové zástavby vybočí z hmotové skladby převážné části okolní zástavby, pak takovéto vybočení s sebou nese nutný zásah do vizuálních a významových vztahů mezi nově vzniklou zástavbou a zástavbou užšího nebo širšího okolí.

Skutečnost negativního zásahu do panoramatu historického jádra města prokázal i záměr realizace stavby ve srovnání s nyní posuzovaným záměrem o téměř polovinu nižší - specifické dominanty dosahující výšky 40 m -, jejíž možné umístění v daném území bylo prověřováno v návrhu změny č. II ÚP Olomouc. Nyní zamýšlená novostavba přesahující výšku plánované specifické dominanty téměř jedenkrát (v. 77,5 m) by tento zcela jednoznačný fakt negativního zásahu do panoramatu historického jádra města (chráněného statku MPR Olomouc) pouze znásobila. I když v předložené projektové dokumentaci došlo ke změně v situování objektu výškového novostavby jihovýchodním směrem o cca 200 m oproti původně navrhovanému záměru, změna v situování objektu nehraje zásadní roli. Navržený objekt je stále situován v nejbližším okolí zástavby historické části města tzv. první vrstvy zástavby, která je schopna ovlivnit (i negativně) chráněné kulturně-historické hodnoty MPR Olomouc.

NPÚ poskytuje přílohou vyjádření pohledy vzniklé po vytvoření modelu Šantovka Tower z údajů v předložené PD následně zasazeného do veřejně dostupného geografického a prostorového modelu Google Earth. Jde o nepravidelný útvar o výšce 70,7 m, s kvádrem vodní nádrže na střeše (obr. č. 01-

03). Tento model umístěný na uvažované místo výstavby byl prověřován pohledy z jižního klínu města a při pohledu z vyhlídkové plošiny věže kostela sv. Mořice.

NPÚ se důvodně domnívá, že v pohledu z jižního klína z ulice U Rybářských stavů – obr. č. 4 a 5, dále z cyklostezky na prvním břehu Moravy (obr. 06) a cyklostezky na Švýcarském nábřeží u mostu na Velkomoravské ulici (obr. 07) dochází z fatálním a nepřijatelnému poškození MPR Olomouc, a to buď přímým vstoupením dominantní hmoty novostavby Šantovka Tower do pohledů na MPR Olomouc (obr. 05), nebo dokonce k vizuální kolizi (překrytí, znejasnění obrysu – obr. 04, 06, 07) s kostelem sv. Václava, nejvyšší a nejdůležitější historické stavby v Olomouci, jež je po kostelu ve Velehradě nejdůležitější historickou sakrální stavbou celé Moravy. Vizuální dominance v pohledu na MPR Olomouc z věže kostela sv. Mořice je zřejmá z obr. 08, kdy Šantovka Tower svou výškou a charakterem nevhodně narušuje hmotovou a prostorou skladbu pohledu skrze MPR (nad nárožím budovy Arcibiskupského semináře). Tím by došlo k bezprecedentnímu narušení veřejného zájmu na ochraně městské památkové rezervace v Olomouci, která je garantována jak výnosem o MPR Olomouc, tak vyhlášením ochranného pásma.

S ohledem na výšku, použitý povrch materiálu a navrhované situování novostavby Šantova Tower (77,5 m) je zřejmě, že má jít o stavbu způsobitou ovlivnit celkový výraz a charakter MPR Olomouc a její okolí, když vizuálně a výškově konkuruje nejvyšším stavbám ve městě (jižní věž katedrály sv. Václava, 100,65 m, věž radnice 78 m).

Pokud má správní orgán pochybnosti o věrohodnosti přiložených vizualizací jako důkazů o protnutí pohledů na panorama města s navrhovanou novostavbu Šantovka Tower, nechť provede další důkaz, tj. nechá pořídít vizualizace (nejméně v rozsahu vizualizací pořízených pro předchozí řízení ve věci Šantovka Tower), které věrohodně a co nejpřesněji prokáží dopad navrhované novostavby na kulturně-historické hodnoty MPR Olomouc. K úplnému prokázání dopadu navrhované stavby navrhuje správnímu orgánu provést důkaz vizualizacemi v rozsahu všech míst významných pohledů uvedených ve změně č. II Územního plánu Olomouc: na mapě s. 37, materiál je volně přístupný na webové adrese: [http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/20\\_20989/z2\\_up\\_ol\\_priloha\\_grafika.cs.pdf](http://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/20_20989/z2_up_ol_priloha_grafika_cs.pdf). Ostatně důkaz vizualizacemi provedl správní orgán v předchozím řízení ve věci Šantovka Tower, jež vedl od roku 2013 a jež skončila třemi vadnými závaznými stanovisky, z nichž dvě zrušil nadřízený Krajský úřad a třetí je předběžně posouzeno jako nezákonné a lze se důvodně domnívat, že bude zrušeno.

Historickým vývojem dosažené a v současné době ustálené panorama (jedinečný obraz a silueta historické zástavby jádra města) patří mezi základní hodnoty MPR Olomouc, které jsou předmětem památkové ochrany. Tato skutečnost byla potvrzena ve výnosu Ministerstva kultury ČR ze dne 21. 12. 1987 čj. 16.417/87-VI/1, jímž došlo k prohlášení historického jádra města za památkovou rezervaci; viz § 4 odst. 1 písm. a) a písm. b), kde se jako předmět památkové péče uvádí hmotová a prostorová skladba zástavby a dále hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech.

Prohlášením historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci se zabezpečuje, jak již bylo zmíněno, zvýšená ochrana tomuto historicky nejvýznamnějšímu a nejlépe dochovanému urbanistickému souboru na Moravě, který ve své bohaté prostorové skladbě zahrnuje vynikající soubory monumentální architektury, opevnění, měšťanských domů i plastik dokládajících jeho tisíciletý stavební vývoj od raného středověku až po vysoce hodnotná díla architektury 20. století (vizte výnos Ministerstva kultury ČR ze dne 21. 12. 1987 čj. 16.417/87-VI/1 o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci).

Mezi významné kulturní památky monumentální architektury a hlavní městské dominanty, resp. hlavní dominanty městské památkové rezervace se řadí kostel sv. Václava, kostel sv. Mořice, kostel sv. Michala, kostel Panny Marie Sněžné, objekt radnice, objekty bývalého jezuitského komplexu, aj. Mezi významná umělecká sochařská díla a dominanty památkové rezervace se řadí Čestný sloup Nejsvětější Trojice, Mariánský sloup a soubor barokních kašen. Z dalších městských dominant lze jmenovat například klášter Hradisko, situovaný mimo území městské památkové rezervace.

Mezi nejcennější kulturně-historické dědictví Olomouce patří národní kulturní památky, ke kterým se řadí například katedrála sv. Václava s dvouvěžovým západním průčelím a dominující jižní věží vysokou 100,65 m, která je situována na Václavském návrší. Je součástí románského areálu knížecího

a biskupského paláce evropského významu. Nejstarší části stavby spadají do období působení biskupa Zdíka na počátku 12. století. Další významnou národní kulturní památkou je kostel sv. Mořice, který patří k vrcholům gotické architektury na Moravě. Charakteristickým prvkem kostela jsou dvě hranolové věže na západním průčelí, z nichž jižní, neomítaná je nejstarší součástí stavby. Na tzv. Michalském pahorku, nejnvýše položeném místě historické části města, je situována další významná kulturní památka a městská dominanta kostel sv. Michala. Do své dnešní raně barokní podoby byl přestavěn koncem 17. a počátkem 18. století. Kostel se řadí svou kompozicí tří kopulí na osmibokých tamburech mezi ojedinělé stavby v evropském měřítku. Mezi další významné výškové dominanty města a kulturní památky se řadí barokní kostel Panny Marie Sněžné, monumentální barokní chrám vybudovaný nad náměstím na vysoké terase s předloženým schodištěm a balustrádou. Dvouvěžové průčelí se významně uplatňuje v panoramatu města. V sousedství kostela je situována bývalá jezuitská kolej, monumentální barokní objekt, který svou střechou výrazně zasahuje do siluety historického jádra města. Na kolej jižním směrem navazuje jezuitský komplex, další monumentální barokní objekt, který se rovněž uplatňuje v siluetě historického jádra města. Výraznou výškovou dominantou města je kulturní památka objektu radnice s šestipatrovou hranolovou věží završenou pohledově výraznou střechou. Radnice je významná např. i z umělecko-historického hlediska díky kapli sv. Jeronýma s nejstarší krouženou klenbou v českých zemích a bohatě kamenicky zdobeným arkýřem.

Dominantou Horního náměstí je barokní Čestný sloup Nejsvětější Trojice. Pro své mistrovské umělecké ztvárnění, charakteristické bohatou sochařskou výzdobou s prvky výjimečné univerzální hodnoty se řadí mezi památky zapsané na Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví Unesco. Sloup je koncipován jako monumentální symbolická oslava triumfu křesťanské víry. Unikátní soubor barokních kašen tvoří výrazné umělecké akcenty hlavních veřejných prostranství města, soubor má statut národní kulturní památky. Dominantu prostoru Dolního náměstí tvoří morový Mariánský sloup, opatřený znamenitou sochařskou výzdobou, který je rovněž národní kulturní památkou.

Mimo historické jádro je situována jedna z výrazných městských dominant - barokní areál kláštera Hradisko, národní kulturní památka. Byl založen již v roce 1087, jeho dnešní čtvercová dispozice se čtyřmi nárožními věžemi byla vytvořena koncem 17. století a počátkem 18. století. S kostelem Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku tvoří výrazné dominantní prvky v krajině, které jsou kompozičně propojeny nejen vzájemnými pohledy, ale též hlavní přístupovou cestou lemovanou alejí, která se dochovala od Chválkovic až ke kostelu na Svatém Kopečku.

Jak již bylo upozorněno, mezi základní hodnoty MPR Olomouc, které jsou předmětem památkové ochrany, patří historickým vývojem dosažené a v současné době ustálené panorama (jedinečný obraz a silueta historické zástavby jádra města). Účelem ochranného pásma, v němž by měla zamýšlená výšková novostavba vzniknout, je zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo MPR Olomouc před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR Olomouc a jejího okolí. Výraz a charakter památkové rezervace je tedy dán mimo jiné jejím panoramatem. Spojení pojmů výraz a charakter však nelze zúžit na pouhý obraz daný historickým půdorysem, hmotovou a prostorovou skladbou zástavby a hlavními městskými dominantami, ale je nutné jej rozšířit i o význam, hierarchii hodnot, který tato zástavba vyjadřuje a s sebou niterně a neoddělitelně nese. Jiné hodnoty (charakter) jsou spojeny s drobnou měšťanskou zástavbou, jiné s městskými paláci a jiné například s církevními stavbami atp. Dominantami, které se na charakteru památkové rezervace určujícím způsobem podílí, jsou přitom významné duchovní a komunální stavby, tj. hmoty kostelů a radnice s jejich věžemi, kupolemi, vysokými střechami atp., vyjadřující právě hierarchii hodnot dle jejich konkrétních významů v dějinách města. Tyto dominanty však mají ve vztahu k zamýšlené výškové novostavbě v pozici nad výškovou hladinou většinové zástavby výrazněji menší průměrnou plochu průřezu („plochu zastavění“; pozn. na str. 11 průvodní technické zprávy posuzované projektové dokumentace se pro výškovou novostavbu uvádí plocha 597 m<sup>2</sup>). Hmotovou skladbou se jedná o subtilnější věžovité, k vrcholu se zužující stavby. Po významové stránce se pak jedná také o zcela jiné, duchovní a municipální stavby nekomerčního charakteru. V tzv. první vrstvě zástavby kolem historického jádra města je identifikováno celkem pět staveb, které výrazněji převyšují výškovou hladinu okolní zástavby a lze je označit jako výškové dominanty. Mezi lokální výškové dominanty se řadí Husův sbor na Legionářské ulici (v. 27 m), vila na síle (v. 34 m) a dva objekty Václavkovy koleje (v. 37 m). Bývalý evangelický kostel, kulturní památka rej. č. 38095/8-2953 ÚSKP situovaná na tř. Svobody s věží vysokou 52 m, se řadí mezi celoměstské dominanty. V případě Václavkových kolejí je ale třeba upozornit na skutečnost, že se jedná o novodobější stavby, které se výrazně vymykají nejen z měřítka, ale i z charakteru (významových hodnot) historických dominant nacházejících se jak na území MPR

Olomouc, tak i na území ochranného pásma MPR Olomouc, tj. nejedná se o významnou municipální či církevní stavbu, dominantu shodného či obdobného charakteru, jako v případě dominant na území MPR Olomouc, vyjadřujících hierarchii hodnot dle jejich konkrétních významů v dějinách města zhmotněných v architektuře. Tuto zástavbu je třeba považovat za závalu ve vztahu k předmětu ochrany. To, že na území ochranného pásma MPR Olomouc vznikly v době před jeho prohlášení dominanty (vizte Václavkovy koleje, vila na síle), které se vymykají významovým vztahům i hmotové skladbě zástavby mezi územím MPR Olomouc a ochranného pásma MPR Olomouc (tj. nejedná se o municipální a ani církevní stavby), není důvodem ke skutečnosti, aby další dominanty takto se odchylovající od uvedených významových vztahů a měřítka (hmotové skladby) na daném území vznikaly. Naopak, veškerá nová zástavba by měla být těmto skutečnostem přizpůsobena ve smyslu účelu prohlášení ochranného pásma, jímž je zajistit zvýšenou ochranu širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy, kdy se jedná zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR a jejího okolí. Znovu upozorňujeme, že prohlášením památkové rezervace v Olomouci má být dle výnosu Ministerstva kultury ČSR ze dne 21. 12. 1987 č. j. 16.417/87-VI/1 zabezpečena zvýšená ochrana tomuto historicky nejvýznamnějšímu a nejlépe dochovanému urbanistickému souboru na Moravě, který ve své bohaté prostorové skladbě zahrnuje vynikající soubory monumentální architektury, opevnění, měšťanských domů i plastik dokládajících jeho tisíciletý stavební vývoj od raného středověku až po vysoce hodnotná díla architektury 20. století. Součástí předmětu ochrany jsou tedy i dominanty, dominantní působení staveb, které dokládají tisíciletý stavební vývoj města, resp. zachování významových vztahů a vizuálního působení dominant ve vztahu k ostatní zástavbě. Navrhovaná výšková novostavba bytového objektu (na daném území ochranného pásma MPR Olomouc) o výšce 77,5 m s průměrnou plochou průřezu 597 m<sup>2</sup> vizuálně zasáhne do vnitřního i vnějšího obrazu ochranného pásma MPR Olomouc i MPR Olomouc a nepříznivě ovlivní celkový výraz a charakter MPR Olomouc a jejího okolí (z důvodu odlišných významových hodnot nově navrhované specifické dominanty i z důvodu odchýlení se z měřítka historických dominant, kdy bude mít tato výšková stavba výrazněji větší průměrnou plochu průřezu /„plochu zastavění“/ v pozici nad výškovou hladinou většinové zástavby; hmotovou skladbou se v žádném případě nemá jednat o subtilnější věžovitou stavbu). Její případná realizace by znamenala devastující zásah do chráněného dochovaného panoramatu historického jádra města Olomouce.

**Posuzovaný záměr výstavby výškového bytového objektu Šantovka Tower dle předložené žádosti a projektové dokumentace je v příkrém rozporu se zájmy státní památkové péče. Navržená novostavba výškového objektu v případě realizace zásadně poškodí chráněný statek – historické jádro města Olomouce prohlášené za městskou památkovou rezervaci. Svou výškou navržená novostavba zcela mění (ničí) panorama historického jádra města a uplatnění hlavních městských dominant (dóm sv. Václava, kostel sv. Michala, kostel Panny Marie Sněžné, věž objektu radnice, soubor barokních kašen a sloupů v Olomouci ad.) v blízkých i dálkových pohledech.**

**Zásadním způsobem bude poškozena cenná urbanistická struktura území situovaná do tzv. první vrstvy zástavby kolem historického jádra města, která byla vytvořená na základě regulačního plánu C. Sitte. Tato tzv. první vrstva zástavby tvoří nejbližší okolí MPR Olomouc a je součástí ochranného pásma MPR Olomouc.**

**Na základě vyhodnocení dokumentace ve vztahu k výnosu o prohlášení MPR Olomouc a vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc a současného stavu poznání kulturně-historických hodnot považujeme za prokázané, že zamýšlený záměr nepříznivě ovlivní celkový výraz a charakter MPR Olomouc a její okolí. Záměr je v rozporu se zákonem o státní památkové péči, s výnosem o prohlášení historického jádra města Olomouce za městskou památkovou rezervaci a s účelem vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc.“**

Po obdržení 1. písemného vyjádření odborné organizace státní památkové péče umožnil orgán státní památkové péče podle ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu, žadateli se vyjádřit k podkladům pro vydání závazného stanoviska a dne 27.2.2018 mu zaslal kopii 1. vyjádření odborné organizace se sdělením, že eventuelní vyjádření k předmětné věci je možno podat do 15.3.2018.

Žadatel k 1. písemnému vyjádření odborné organizace státní památkové péče dne 15.3.2018 písemně sdělil své stanovisko včetně textových příloh a mapy vzdáleností nového objektu od vybraných objektů na území města Olomouce, a zároveň požádal o poskytnutí dodatečné lhůty k předložení dalších podkladů (vizualizací), a to do 15.4.2018. Tuto lhůtu pro zaslání vizualizací si z důvodu časové náročnosti zhotovení externím zpracovatelem žádosti ze dne 19.4.2018 žadatel upravil na 25.4.2018, a požádal správní orgán o akceptování tohoto termínu.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče vědom si složitosti daného posuzovaného případu, požádal v souladu s ust. § 80 odst. 4 písmene d) správního řádu Krajský úřad olomouckého kraje, odbor sportu, kultury a památkové péče svým přípisem č. j. SMOL/066499/2018/OPP/Ka ze dne 15.3.2018 o 1. prodloužení zákonné lhůty pro vydání závazného stanoviska.

Krajský úřad olomouckého kraje, odbor sportu, kultury a památkové péče usnesením č.j. KUOK 34583/2018, sp. zn. KUOK/33029/2018/OSKPP/7928 ze dne 21.3.2018 žádosti vyhověl a rozhodl o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska do 30.3.2018.

Dne 23.4.2018 zaslal Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče pod č.j. SMOL/101264/2018/OPP/Ka 2. žádost o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska na Krajský úřad olomouckého kraje, odbor sportu, kultury a památkové péče, a to z důvodu avizovaného doplnění stanoviska žadatele o odborné posouzení a vizualizace novostavby. Krajský úřad olomouckého kraje, odbor sportu, kultury a památkové péče usnesením č.j. KUOK 50531/2018, sp. zn. KUOK/33029/2018/OSKPP/7928 ze dne 7.5.2018 žádosti vyhověl a rozhodl o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska do 15.6.2018.

Dne 25.4.2018 obdržel správní orgán od žadatele avizované doplnění stanoviska k 1. vyjádření odborné organizace státní památkové péče ze dne 22.2.2018 a to následními materiály: „Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower,“ Olomouc 2018, katedra geoinformatiky, UP Olomouc, Přírodovědecká fakulta. „Eye-tracking analýza viditelnosti Šantovka Tower“, Olomouc 2018, katedra geoinformatiky, UP Olomouc, Přírodovědecká fakulta.

V souladu s ustanovením § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči byly oba podklady předané správnímu orgánu dne 25.4.2018 zaslány ke 2. písemnému vyjádření Národnímu památkovému ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci s upozorněním na skutečnost, že předložené vizualizace jsou předmětem ochrany ze strany autorského práva. Oprávněná osoba k výkonu majetkových autorských práv je Office Park Šantovka s.r.o. Pouze osoba oprávněná k výkonu majetkových autorských práv může dát souhlas k dalšímu rozmnožování šíření předložených vizualizací. V případě dalšího rozmnožování a šíření předložených vizualizací, které jsou předmětem ochrany autorského práva bez souhlasu osoby oprávněné k výkonu majetkových autorských práv existuje možnost postihu dle § 40 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, ve znění pozdějších předpisů a taktéž možnost žaloby v občanskoprávním řízení. Zároveň správní orgán stanovil termín pro posouzení zasláných podkladů do 11.5.2018. Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště zaslal správnímu orgánu své 2. písemné vyjádření č.j. NPÚ-391/34467/2018, (vypracovali odborní pracovníci Ing. arch. H. Grassová, Mgr. O. Belšík, Mgr. F. Chupík, Ph.D.), dne 11.5.2018 a toto bylo v souladu s ust. § 36 odst. 3 správního řádu zasláno v kopii k vyjádření žadateli dne 17.5.2018 se sdělením, že eventuelní vyjádření k předmětné věci je možno podat správnímu orgánu do 28.5.2018.

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Olomouci ve svém 2. písemném vyjádření uvedl následující, cituje se: „Předmětem projektové dokumentace je záměr novostavby bytového objektu Šantovka Tower situovaného v centru města. Projektová dokumentace pro územní rozhodnutí z prosince 2017 byla doplněna o dva nové podklady: Vizualizaci viditelnosti Šantovka Tower a Eye-tracking analýzu viditelnosti Šantovka Tower.

#### Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower

Zhotovitelem byla použita metoda Google Earth Pro. Analýzy viditelnosti jsou počítány z minimální výšky 2 m nad povrchem.

Do hodnocení viditelnosti Šantovka Tower vstoupilo 27 míst důležitých pohledů (místa vymezena Územním plánem Olomouc). Hodnocení viditelnosti Šantovka Tower bylo provedeno pro 11 z 27

pohledů z míst důležitých pohledů, a to pouze z míst, ze kterých je Šantovka Tower viditelná. Dalšími místy, ze kterých byla viditelnost budovy Šantovka Tower zpracována, byly body ze studie\_NPÚ (příloha písemného vyjádření ze dne 22. 2. t. r. č. j. NPÚ-391/6316/2018) umístěné na cyklostezce podél řeky Moravy v přibližné vzájemné vzdálenosti 10 - 12 m od sebe (5 míst pohledů). Posledním analyzovaným místem pohledu je alternativa k bodu NPU-04 umístěná o několik metrů od bodu NPÚ-04 ve směru posloupnosti bodu NPÚ-01 – NPU-04. Jednalo se o body označené jako MP-02, MP-03, MP-04, MP-07, MP-08, Mp-09, MP-10, MP-11, MP-12, MP-24, MP-25, NPU-01, NPU-02, NPU-03, NPU-04, NPU-05, XNPU-04. Pro jednotlivá místa pohledů byla zpracována stručná charakteristika a vypočítaná vzdálenost budovy od místa pohledu. Vedle základního pohledu byly vytvořeny přiblížené pohledy (details). Před vlastní analýzou viditelnosti byl upraven 3D model Šantovka Tower pro aplikaci Google Earth Pro. Místa pohledů byla určena souřadnicemi WGS. Vyjádření viditelnosti je provedeno obarvením fotorealistického obrazu objektu zeleně, a to částí, které jsou z místa pohledů viditelné. Pro srozumitelnější vnímání viditelnosti budovy Šantovka Tower bylo sestaveno schematické vyobrazení viditelnosti budovy. Výsledky studie byly umístěny do obrazového listu vytvořeného pro každé místo pohledu.

Místa pohledů, ze kterých není budova Šantovky Tower vidět, byla zdokumentována samostatně na závěr obrazové přílohy.

Vedle obrazových listů viditelnosti z míst pohledů byla vytvořena sada průletů okolo jednotlivých bodů ve formě videa umístěného na serveru youtube.com.

### Eye-tracking analýza viditelnosti Šantovka Tower

Jedná se o metodu hodnocení vizuálních stimulů. Pro hodnocení viditelnosti Šantovka Tower bylo vybráno 17 pohledů z míst důležitých pohledů, ze kterých je Šantovka Tower vidět. Jednalo se o body označené jako MP-02, MP-03, MP-04, MP-07, Mp-08, Mp-09, MP-10, MP-11, MP-12, MP-24, MP-25, NPU-01, NPU-03, NPU-04, a XNPU-04. Pro každý bod byly vytvořeny dvě varianty stimulu. První z nich obsahovala 3D model budovy Šantovka Tower, druhá nikoliv. Experimentu se zúčastnilo celkem 20 respondentů převážně z řad studentů Katedry geoinformatiky. Výsledky byly uspořádány do listů popisujících každý bod důležitého pohledu zvlášť. Prostorové rozložení fixací je modifikací metody scampath, zobrazuje fixace jako kruhy (poloměr odpovídá délce fixací), fixace každého respondenta jsou zobrazeny jinou barvou. Pozornost respondentů k jednotlivým částem stimulů byla vizualizována pomocí dvou metod. První je Attention map. Z Attention map je patrné, které z oblasti sledovaného obrazu uživatel zkoumá pohledem více a kterým naopak nevěnuje pozornost. Stejně barvy v Attention map na různých stimulech vyjadřují stejnou hodnotu počtu zaznamenaných fixací ve stimulu. Druhou metodou je Focus map, který se liší pouze v tom, že místo barevné škály je celý stimulus překryt tmavou vrstvou a pouze místa, kde byly zaznamenány fixace respondentů, jsou průhledná.

*Popis předmětu:* Zájmová lokalita se nachází ve střední části Hornomoravského úvalu, v údolní nivě řeky Moravy, která řešené území obtéká z jihovýchodu. Podloží je tvořeno převážně mořskými vápnitými jíly, které se vyskytují v hloubce od 7 m pod terénem, tvoří podloží šterkopiskům. Šterkopisky jsou v zájmovém prostoru překryty cca 1 m až 2 m mocnou vrstvou jílovitých hlín. Povrch terénu je v intravilánu Olomouce modelován navážkami.

Stavba se nachází v záplavovém území Mlýnského potoka (rameno Střední Moravy) a řeky Moravy v kulminacích stoleté vody.

Lokalita pro stavbu výškového bytového domu se nachází v bezprostřední blízkosti historického centra města směrem na jih. Na historické centrum je lokalita napojena severním směrem. V tomto směru od lokality probíhá městský silniční okruh - třída Svobody a ulice 17. listopadu. Třída Svobody tvoří západní a částečně jihozápadní hranici přechodu městské památkové rezervace a ochranného pásma městské památkové rezervace. Je významnou městskou třídou, jsou na ní situovány veřejné budovy (budova Okresního soudu, objekty Univerzity Palackého, Vědecká knihovna, bývalý evangelický kostel, objekt bývalého Ředitelství státních drah, bývalý Okresní úřad, který dnes slouží jako poliklinika). Třída 17. listopadu obíhá kolem městské památkové rezervace jihovýchodním směrem a ústí do Masarykovy třídy, která spojuje centrum města s hlavním vlakovým nádražím. Výšková hladina většinové zástavby se na třídě Svobody pohybuje kolem cca 20 m.

V období existence Olomouce jako pevnostního města bylo řešené území součástí fortifikačního systému. V roce 1895 byl zpracován regulační plán Olomouce urbanistou C. Sitttem, který koncepčně

řešil rozvoj města na pozemcích uvolněných po zbourání městských hradeb. Podle regulačního plánu byla vytyčena část nové okružní třídy (dnes třídy Svobody). Podél okružní třídy bylo zrealizováno množství veřejných budov od významných architektů. Zástavba území před Terezkou bránou se později rozšířila i na území bývalé Kateřinské brány. Centrem nové čtvrti se stala budova synagogy postavená v letech 1895 - 1897 podle návrhu Jakoba Gartnera. Dominantou okružní třídy je budova okresního soudu postavená v letech 1896 - 1901 podle projektu Alexandra von Wielemanse. V období mezi světovými válkami se území dále rozvíjelo k jihu. Nachází se zde celá škála architektonicky kvalitních objektů od tradicionalismu po funkcionalismus. Území pohledově uzavírá funkcionalistická budova síla a obytného domu zaměstnanců Hanáckých mlýnů z let 1940 - 1941 od Jana Tymicha. Východním směrem od objektu síla se nachází řešené území, kde ve 30. letech 20. století vznikaly postupně výrobní a administrativní objekty areálu podniku Milo Olomouc, továrny na výrobu mýdla. Stavební rozvoj území vytyčený regulačním plánem z roku 1895 kontinuálně navázal na historickou urbanistickou strukturu historického jádra města hodnotnými architektonickými a urbanistickými prostředky.

Pozemek pro stavbu výškového bytového domu je polohově vymezen z východní strany komunikací Wittgensteinovou, ze severní strany areálem bývalých Sochorových kasáren. Z jižní strany je stavební pozemek ohraničen železniční tratí č. 275 Olomouc – Drahanovice. Ze západu je pozemek vymezen plochou stávajícího parkoviště, dětského hřiště, multifunkční plochou a částí volné plochy.

Řešené území je součástí plochy, na kterou byla zpracována územní studie US-18 Šantova (Ing. arch. Lukáš Blažek, 2015). Předmětem územní studie bylo vytyčení závazných regulativů pro přestavbu a dostavbu území, ohraničeného ze severu tř. 17. listopadu, z východu ulicí Wittgensteinovou, z jihu železniční tratí č. 275 Olomouc – Drahanovice, ze západu ulicí Šantovou a břehem Mlýnského potoka. Urbanistická studie rozděluje celé toto území na šest samostatných bloků s nezastavěnými vnitrobloky.

Na území, které studie řešila, se nacházel bývalý areál Sochorových kasáren a rekultivovaná plocha bývalého areálu MILO. Na rekultivované ploše areálu MILO je v současné době parkoviště, multifunkční plocha, dětské hřiště a nevyužívaná sanovaná plocha (na východ od řešeného území).

Na území bývalých Sochorových kasáren proběhla demolice všech starších objektů a v současné době probíhá i demolice posledního objektu ze 70. let 20. století (kanceláře, vrátnice). Byla zde v souladu s urbanistickou studií navržena bloková zástavba s jedním vnitroblokem. Byla respektována urbanistická struktura území ochranného pásma, půdorysná skladba zástavby, hmotová skladba zástavby, průhledy novou zástavbou na městské dominanty. Výška zástavby je navržena na výškové hladině 19/23 m.

Sousedící navazující zástavba ze západu je vilového charakteru s výškovým akcentem rekonstruovaného objektu síla (výšková hladina 34,7 m) a obchodním centrem Šantovka. Na jihu za železnici (železniční tratí č. 275 Olomouc – Drahanovice) je území s roztroušenou zástavbou. Na západ od řešeného území proběhla v lokalitě Ostrov ohraničené rameny Mlýnského potoka stavba multifunkčního objektu Galerie Šantovky (výšková hladina 24,75 m).

*Vymezení dotčených kulturně-historických hodnot:* Účelem ochranného pásma městské památkové rezervace je zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace Olomouc (dále jen „MPR Olomouc“) před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR Olomouc a jejího okolí.

Zvláště se jedná o zachování dálkových pohledů na historické panorama města a také pohledů směrem z městské památkové rezervace do okolí. Účelem ochranného pásma je ochrana chráněného území před vnějším poškozením. K tomu může dojít například měřítkově a výškově neúměrnou výstavbou na ploše vymezené ochranným pásmem s dopadem na chráněný statek.

Historickým vývojem dosažené a v současné době ustálené panorama (jedinečný obraz a silueta historické zástavby jádra města) patří mezi základní hodnoty MPR Olomouc, které jsou předmětem památkové ochrany. Dále se jedná o hmotovou a prostorovou skladbu zástavby, městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech, vizuální a významové vztahy mezi územím ochranného pásma a památkové rezervace, atp.

Mezi významné kulturní památky monumentální architektury a hlavní městské dominanty, resp. hlavní dominanty městské památkové rezervace se řadí kostel sv. Václava, kostel sv. Mořice, kostel



sv. Michala, kostel Panny Marie Sněžné, objekt radnice, objekty bývalého jezuitského komplexu, aj. Mezi významná umělecká sochařská díla a dominanty památkové rezervace se řadí Čestný sloup Nejsvětější Trojice, Mariánský sloup a soubor barokních kašen. Z dalších městských dominant lze jmenovat například klášter Hradisko, situovaný mimo území městské památkové rezervace.

Mezi nejcennější kulturně-historické dědictví Olomouce patří národní kulturní památky, ke kterým se řadí například katedrála sv. Václava s dvouvěžovým západním průčelím a dominující jižní věží vysokou 100,65 m, která je situována na Václavském návrší. Je součástí románského areálu knížecího a biskupského paláce evropského významu. Nejstarší části stavby spadají do období působení biskupa Zdíka na počátku 12. století. Další významnou národní kulturní památkou je kostel sv. Mořice, který patří k vrcholům gotické architektury na Moravě. Charakteristickým prvkem kostela jsou dvě hranolové věže na západním průčelí, z nichž jižní, neomítaná je nejstarší součástí stavby. Na tzv. Michalském pahorku, nejvýše položeném místě historické části města, je situována další významná kulturní památka a městská dominanta kostel sv. Michala. Do své dnešní raně barokní podoby byl přestavěn koncem 17. a počátkem 18. století. Kostel se řadí svou kompozicí tří kopulí na osmibokých tamburech mezi ojedinělé stavby v evropském měřítku. Mezi další významné výškové dominanty města a kulturní památky se řadí barokní kostel Panny Marie Sněžné, monumentální barokní chrám vybudovaný nad náměstím na vysoké terase s předloženým schodištěm a balustrádou. Dvouvěžové průčelí se významně uplatňuje v panoramatu města. V sousedství kostela je situována bývalá jezuitská kolej, monumentální barokní objekt, který svou hmotou výrazně zasahuje do siluety historického jádra města. Na kolej jižním směrem navazuje jezuitský komplex, další monumentální barokní objekt, který se rovněž uplatňuje v siluetě historického jádra města. Výraznou výškovou dominantou města je kulturní památka radnice s šestipatrovou hranolovou věží završenou pohledově výraznou střechou. Radnice je významná např. i z uměleko-historického hlediska díky kapli sv. Jeronýma s nejstarší kroužkou klenbou v českých zemích a bohatě kamenicky zdobeným arkýřem.

Dominantou Horního náměstí je barokní Čestný sloup Nejsvětější Trojice. Pro své mistrovské umělecké ztvárnění, charakteristické bohatou sochařskou výzdobou s prvky výjimečné univerzální hodnoty se řadí mezi památky zapsané na Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví Unesco. Sloup je koncipován jako monumentální symbolická oslava triumfu křesťanské víry. Unikátní soubor barokních kašen tvoří výrazné umělecké akcenty hlavních veřejných prostranství města, soubor má status národní kulturní památky. Dominantu prostoru Dolního náměstí tvoří morový Mariánský sloup, opatřený znamenitou sochařskou výzdobou, který je rovněž národní kulturní památkou.

Mimo historické jádro je situována jedna z výrazných městských dominant - barokní areál kláštera Hradisko, národní kulturní památka. Byl založen již v roce 1087, jeho dnešní čtvercová dispozice se čtyřmi nárožními věžemi byla vytvořena koncem 17. století a počátkem 18. století. S kostelem Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku tvoří výrazné dominantní prvky v krajině, které jsou kompozičně propojeny nejen vzájemnými pohledy, ale též hlavní přístupovou cestou lemovanou alejí, která se dochovala od Chválkovic až ke kostelu na Svatém Kopečku.

*Dopad prací uvedených v žádosti na dotčené kulturně-historické (památkové) hodnoty:* Po důkladném prostudování předložené žádosti, projektové dokumentace posuzovaného záměru a nově doložených vizualizací, na základě znalosti situace v místě samém a v širším okolí a na základě znalosti kulturně-historických hodnot chráněného statku MPR Olomouc musíme konstatovat, že záměr výstavby navrženého výškového objektu Šantovka Tower nelze z pohledu zájmů státní památkové péče akceptovat. Důvodem k tomuto postoji je zjevná hrozba poškození kulturně-historických (památkových) hodnot chráněného statku při eventuální realizaci navrženého záměru a nesoulad záměru s účelem prohlášení ochranného pásma MPR Olomouc.

Tento náš odborný názor vychází ze dvou základních faktů. Prvním je skutečnost, že zamýšlená novostavba zásadním způsobem vybočí z hmotové skladby zástavby tzv. první vrstvy zástavby kolem historického jádra města (ochranného pásma MPR Olomouc) a výrazně negativně tak zasáhne do celkového výrazu a charakteru městské památkové rezervace a jejího okolí, tedy do kulturně-historických hodnot chráněného statku. Druhým faktem je skutečnost, že zamýšlená novostavba bude mít negativní dopad na dochované panorama historické části města (MPR Olomouc), negativně ovlivní působení historických urbanistických dominant chráněného statku a zachování významných pruhledů jak na chráněném území zvenčí, tak i z chráněného statku do okolí.

Prohlášením historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci je – dle Výnosu Ministerstva kultury ČSR ze dne 21. 12. 1987 č. j. 16 417/87-VI/1 o prohlášení historických jader měst Kutné Hory, Českého Krumlova, Jindřichova Hradce, Slavonic, Tábora, Žatce, Hradce Králové, Jičína, Josefova, Litomyšle, Pardubic, Znojma, Nového Jičína, Olomouce, obce Kuks s přilehlým komplexem bývalého hospitálu a souborem plastik v Betlémě, souboru technických památek Stará huť v Josefském údolí u Olomoučan a archeologických lokalit Libodřický mohylník, Slavníkovská Libice, Třisov, Tašovice, Bílina, České Lhotice, Staré Zámky u Lišně a Břeclav-Pohansko za památkové rezervace – zabezpečena zvýšená ochrana tomuto historicky nejvýznamnějšímu a nejlépe dochovanému urbanistickému souboru na Moravě, který ve své bohaté prostorové skladbě zahrnuje vynikající soubory monumentální architektury, opevnění, měšťanských domů i plastik dokládajících jeho tisíciletý stavební vývoj od raného středověku až po vysoce hodnotná díla architektury 20. století. Součástí památkových hodnot MPR Olomouc je tedy i zástavba vzniklá na samotném okraji historického jádra města, budovaná po zrušení městského opevnění na konci 19. století a v první polovině 20. století, souvisle přecházející i za hranice památkové rezervace. Tato zástavba vykazuje určité urbanisticko-architektonické charakteristiky, které lze popsat pojmy prostorová struktura sídla či jeho části, půdorysná skladba zástavby, hmotová skladba zástavby, dominanty a kompoziční vztahy prostorů.

Jak již bylo uvedeno podrobně výše, v roce 1895 byl zpracován regulační plán Olomouce urbanistou C. Sittem, který koncepčně řešil rozvoj města na pozemcích uvolněných po zbourání městských hradeb. Urbanistická struktura blízkého okolí MPR Olomouc vznikala na základě výše uvedeného regulačního plánu, rozvíjí hodnoty památkové rezervace, je velmi hodnotná po stránce urbanistické i architektonické. Rozvoj města byl řešen formou blokové zástavby se soustavou náměstí a ulic navazujících na okružní třídu (třída Svobody) kolem historického jádra města. Zástavba zrealizovaná na základě regulačního plánu C. Sitteho kontinuálně navazuje hodnotnými urbanistickými a architektonickými prostředky na stavební rozvoj historického jádra města.

Plocha, kde by měla zamýšlená výšková novostavba vzniknout, je součástí území ochranného pásma MPR Olomouc, tzv. první vrstvy zástavby kolem hlavních tříd sousedících přímo se stanovenou hranicí MPR Olomouc. Patří tedy do průběžné vrstvy zástavby kolem tříd Svobody a 17. listopadu. Nově navrhovaná novostavba by proto měla navazovat na charakteristické urbanistické a architektonické řešení stávající zástavby tzv. první vrstvy. Tato premisa je dána mj. i v závěrech Politiky architektury a stavební kultury ČR, kterou zpracovalo Ministerstvo pro místní rozvoj na základě usnesení vlády ČR č. 22 ze dne 14. ledna 2015, jež se konkrétním začleněním nových staveb do prostředí výstižně zabývá a úřadům ukládá, citujeme: „zajistit návaznost nových staveb na charakter a strukturu stávající zástavby, respektovat a rozvíjet kulturní a stavební dědictví i hodnoty krajiny, a dále chránit a posilovat charakter prvků tvořících lokální, celoměstskou či regionální identitu a podporovat ráz prostředí a jedinečnost daného místa“.

Urbanistická struktura sídla obsahuje mimo kategorie jako např. půdorysná struktura sídla (komunikace, náměstí), půdorysná skladba zástavby (umístění stavby vzhledem k parcele, míra zastavěnosti) i hmotovou skladbu zástavby (počet podlaží a tvar). Za přiměřenou se považuje taková hmotová skladba zástavby, která odpovídá historické hmotové skladbě zástavby charakteristické pro dané území, tj. v daném případě území okrajové části MPR Olomouc a území tzv. první vrstvy zástavby kolem historického jádra města (MPR Olomouc).

Hmotová skladba zástavby je pro identitu každého sídla velmi důležitá, vypovídá o jeho vývoji a je nezbytné ji zachovat a při nové výstavbě plně respektovat. Hmotová skladba zástavby je úzce spojena s půdorysnou skladbou zástavby, zásadním způsobem podmiňuje charakter prostorů sídla a je pro jeho vnímání rozhodující. V řešeném území tzv. první vrstvy vychází stávající charakteristická urbanistická struktura z již zmíněného regulačního plánu z roku 1895.

Předložený návrh realizace výškové novostavby bytového objektu zcela zásadně vybočuje z hmotové skladby zástavby tzv. první vrstvy kolem historického jádra města. Výška objektu má být minimálně 3x vyšší, než je převažující hladina zástavby tzv. první vrstvy.

Převažující výška hřebenů střech podél tř. Svobody je 20 – 21 m, u zástavby západní fronty ulice Šantovy je např. výška hřebene střechy objektu Šantova č. 656/6 cca 16,3 m, a výšková hladina nově navrženého bytového souboru Šantova v areálu bývalých Sochorových kasáren má být 23 m (na severu od řešeného území).

Jak bylo upozorněno výše, hmotová skladba zástavby zásadním způsobem podmiňuje charakter

prostorů sídla a je pro jeho vnímání rozhodující. Pokud hmotová skladba (měřítko) nové zástavby vybočí z hmotové skladby převážné části okolní zástavby, pak takovoto vybočení s sebou nese nutný negativní zásah do vizuálních a významových vztahů mezi nově vzniklou zástavbou a zástavbou užšího nebo širšího okolí, tedy i zástavbou chráněného statku MPR Olomouc. V dané souvislosti dále upozorňujeme, že účelem ochranného pásma MPR Olomouc, ve kterém se zamýšlí realizace posuzovaného záměru, je zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování výšky a hmoty nově vznikajících novostaveb, přestaveb, dostaveb a nástaveb, které by mohly nepříznivě ovlivnit celkový výraz i charakter MPR Olomouc a jejího okolí.

Jak bylo výše upozorněno, území dotčené posuzovaným záměrem přináleží svou blízkostí k nejbližšímu okolí centra města, navazuje na první vrstvu zástavby kolem hlavních tříd sousedících přímo se stanovenou hranicí MPR Olomouc. Patří tedy do průběžné vrstvy zástavby kolem tříd Svobody a 17. listopadu (tzv. první vrstva zástavby). Patří do struktury pásu obepínajícího historické jádro města s maximální výškou zástavby převážně 19/23 m. Nově navrhovaný výškový objekt by proto měl navazovat nejen na stávající výšku této zástavby (tj. 19/23 m), ale i na její urbanistické a architektonické řešení a hmotovou skladbu. Navržená výška zamýšlené novostavby 71,5 m, resp. 77,5 m znamená extrémní překročení převažující výšky staveb v tzv. první vrstvě současné zástavby. Hmotově naplněná výška 70,7 m zásadně převyšuje podlažnost zástavby, která by odpovídala tomuto území při dodržení urbanistické logiky uspořádání hmot v území a při respektování charakteru území a jeho základních urbanistických znaků. Ve vztahu k výškové hladině převážné části existující historické zástavby ulice Šantovy by pak došlo k extrémně výraznému navýšení dokonce o cca 61 m. Ve vztahu k výšce hřebenů střech stávající zástavby 19/23 m a navrhované skutečné výšce novostavby po vrchol vystupujících prvků fasády 77,5 m by vznikl zcela zřetelný nepoměr v objemové a výškové skladbě zástavby nejen v samotném ochranném pásmu městské památkové rezervace, ale i mezi ochranným pásmem městské památkové rezervace a vlastní městskou památkovou rezervací.

Upozorňujeme, že k možnosti výstavby specifické dominanty o výšce „pouhých“ 40 m v předmětném území (v ploše, která je v Územním plánu Olomouc vymezena pod označením 03/056P) se vyjadřovalo také Ministerstvo kultury jako ústřední orgán státní správy na úseku státní památkové péče. Tento orgán státní památkové péče uplatnil stanovisko k projednávané změně č. II ÚP Olomouc týkající se uvedené plochy (naposled vizte čj. MK 53404/2016/OPP zde dne 18. 8. 2016), ve kterém shledal, že na daném území nemůže vyrůst stavba přesahující výšku 19/23 m, jelikož by poškodila hodnoty chráněného statku. Tedy byla zde odmítnuta možnost realizovat jakoukoliv zástavbu, která by tyto výškové limity překračovala; vizte například str. 2 citovaného stanoviska:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli. K výše uváděnému právnímu vyhodnocení k zásadě subsidiarity a minimalizace zásahu uvádíme, že nelze při ochraně veřejného zájmu, který je deklarován právním vymezením statutu Městské památkové rezervace Olomouc a jejího ochranného pásma jakožto zákonným rámcem stanovujícím podmínky ochrany a tím ochraňující kulturní hodnoty území, požadavky vlastníka a jeho věcných práv postavit nad veškeré veřejné zájmy, kterým je i zákonná ochrana hodnot území. Právě přípuštění výškové stavby při požadavku zachování výšky 19/23 m není v tomto případě volba extrémního řešení, ale jedná se o požadavek zohledňující v potřebné míře legitimní zájem památkové ochrany ve vztahu ke kulturním hodnotám města Olomouc jako veřejného zájmu v minimálním možném omezení vlastnických práv dotčených vlastníků nemovitostí. Tyto požadavky vedou k dosažení cíle ochrany území, jejímž smyslem je v tomto případě zabránit další zástavbě, která by negativně konkurovala městské historické skladbě.“*

V dané souvislosti upozorňujeme, že novostavba výškového bytového objektu by tento limit překročila o 54,5 m.

Dále upozorňujeme, že odbor památkové péče Magistrátu města Olomouce jako prvoinstanční orgán státní památkové péče se má řídit ve svých stanoviscích názorem nadřízených orgánů státní památkové péče, tj. i názorem Ministerstva kultury jako ústředního orgánu státní správy na úseku státní památkové péče. Je tedy povinen se řídit i názorem Ministerstva kultury vyjádřeným ve stanovisku čj. MK 53404/2016/OPP ze dne 18. 8. 2016. K respektování uvedené skutečnosti se mj. zavázal ve svém správním rozhodnutí čj. SMOL/150787/2017/OPP/Tom ze dne 12. 10. 2017. Zde na str. 12 uvedl následující: „Správní orgán připomíná, že je vázán právním názorem nadřízených správních orgánů, konkrétně Krajského úřadu Olomouckého kraje, jako přímo nadřízeného správního

orgánu a Ministerstva kultury jako ústředního správního orgánu na úseku státní památkové péče.“

Negativní dopad na dochované panorama historické, památkově chráněné části města je druhým zásadním důvodem, pro který je stavba výškového bytového objektu na území ochranného pásma MPR Olomouc, tzv. první vrstvy zástavby okolo historického jádra města, z hlediska zájmů státní památkové péče neakceptovatelná.

Tento náš odborný názor se opírá mj. o oborové studie a metodiky, které se zabývají problematikou historického (památkového) urbanismu, přičemž tyto materiály je nutné chápat jako vyjádření současného stavu poznání kulturně-historických hodnot památkově chráněných historických urbanistických celků, které je třeba zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru (dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů). Za takové obecné vyjádření současného stavu poznání kulturně-historických hodnot území městských památkových rezervací nacházejících se v České republice, včetně ochranných pásem, je třeba považovat zejména odbornou metodiku Karel Kuča, Věra Kučová, *Principy památkového urbanismu*. Státní ústav památkové péče, Praha 2000. Zde se na s. 12 uvádí následující: „V POP (památkovém ochranném pásmu) jsou sledována poněkud odlišná hlediska než ve vlastních chráněných územích, neboť je zde jiný předmět ochrany, a ochranný režim je zde nejmírnější a znamená regulaci určitých činností v okolí kulturní památky či památkové rezervace nebo zóny. V případě památkové rezervace či zóny zajišťuje POP ochranu vlastního chráněného území před ‚vnějším‘ poškozením, k němuž by došlo například měřítkově neúměrnou novou výstavbou v těsném sousedství chráněného území nebo porušením panoramatu. Zabezpečuje nerušené působení historických urbanistických dominant a zachování významných pruhů (jak pohledů na chráněné území zvenčí, tak pohledů z chráněného sídla do okolí či volné krajiny).“ Další významnou odbornou publikací zabývající se problematikou památkové ochrany historických urbanistických celků a také základními teoretickými a praktickými otázkami ochrany a regenerace historických měst (v souvislosti se vznikem v současné době platného zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů), je odborná práce Aleše Vošahlíka, *Památkové hodnoty historického města a teorie jejich ochrany*, Praha 1988. Zde je na s. 68 popsán vlastní smysl ochrany v památkovém ochranném pásmu: „Po metodologické stránce jde zpravidla o širší území města či krajiny vymezené okolo památkové rezervace, památkové zóny nebo památkového souboru. Smyslem ochrany je regulovat stavební a jiné činnosti v tomto území tak, aby nebylo ohroženo vlastní chráněné území (rezervace, zóna, soubor). Jde především o vizuální a významové vztahy při přestavbě území ochranného pásma.“

Z výše uvedeného vyplývá, že hmotová skladba zástavby zásadním způsobem podmiňuje charakter prostorů sídla a je pro jeho vnímání rozhodující. Pokud hmotová skladba (měřítko) nové zástavby vybočí z hmotové skladby převážné části okolní zástavby, pak takovéto vybočení s sebou nese nutný zásah do vizuálních a významových vztahů mezi nově vzniklou zástavbou a zástavbou užšího nebo širšího okolí.

Skutečnost negativního zásahu do panoramatu historického jádra města prokázal i záměr realizace stavby ve srovnání s nyní posuzovaným záměrem o téměř polovinu nižší - specifické dominanty dosahující výšky 40 m -, jejíž možné umístění v daném území bylo prověřováno v návrhu změny č. II ÚP Olomouc. Nyní zamýšlená novostavba výrazně přesahující výšku plánované specifické dominanty (v. 77,5 m x v. 40 m) by tento zcela jednoznačný fakt negativního zásahu do panoramatu historického jádra města (chráněného statku MPR Olomouc) pouze znásobila. I když v předložené projektové dokumentaci došlo ke změně v situování novostavby výškového objektu jihovýchodním směrem o cca 200 m oproti původně navrhovanému záměru, změna v situování objektu nehraje zásadní roli. Navržený objekt je stále situován v nejbližším okolí zástavby historické části města tzv. první vrstvy zástavby, která je schopna ovlivnit (i negativně) chráněné kulturně-historické hodnoty MPR Olomouc. Tato skutečnost je zcela zřejmá jak z vizualizací poskytnutých NPÚ ÚOP v Olomouci v písemném vyjádření č. j. NPU-391/6316/2018 ze dne 22. 2. t. r, tak i z materiálů Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower a Eye-tracking analýza viditelnosti Šantovka Tower vypracovaných Katedrou geoinformatiky Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci.

Předložené doplněné podklady k projektové dokumentaci pro územní rozhodnutí (Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower a Eye-tracking analýza viditelnosti Šantovka Tower) potvrdily devastující zásah novostavby výškové budovy Šantovka Tower do panoramatu historické části města. Potvrdily

rovněž skutečnost potlačení vizuálního působení historických dominant v konfrontaci s výškovým objektem Šantovka Tower.

#### MP-02

Z dálkového pohledu od jihozápadu se Šantovka Tower i přes velkou vzdálenost od stanoviště uplatňuje v panoramatu města současně s novostavbou budovy BEA. Svoji hmotovou skladbou (objemem) objekt Šantovky Tower zaujme pozornost, subtilní dominanty historické části města ustupují do pozadí.

#### MP-03

Z dálkového pohledu od jihu k severu (údolí Moravy – jižní zelený klín) se uplatňuje Šantovka Tower výrazně negativně. Výškový objekt se výrazně rušivě uplatňuje v blízkosti kostela Panny Marie Sněžné a kostela sv. Michala, který je situován na nejvyšším položeném místě městské památkové rezervace na tzv. Michalském pahorku. Spolu s věží radnice a kostelem sv. Mořice tvoří tyto stavby jedinečnou urbanistickou kompozici. Novostavba svou výškou zcela pohledově (vizuálně) ovládá prostor. Urbanistická kompozice historických výškových dominant, tedy předmět památkové ochrany, bude zásadně poškozen a znehodnocen. Z hlediska vizuálních vjemů je působení historických dominant potlačeno.

#### MP-04

Z východního dálkového pohledu na historickou část města se uplatňuje Šantovka Tower spolu se stávajícími výškovými dominantami (BEA, RCO, silo). Z hlediska vizuálních vjemů ovládají prostor stávající novodobé výškové dominanty. Historické panorama není z tohoto pohledu zřetelné.

#### MP-07

Ze severovýchodního dálkového pohledu na historickou část města se Šantovka Tower neuplatňuje na horizontu jako dominanta, dominantu tvoří objekt mlýna se silem a historické objekty (kostel sv. Václava, klášter Hradisko), které vizuálně ovládají prostor.

#### MP-08

Ze severozápadního dálkového pohledu na historickou část města se Šantovka Tower neuplatňuje na horizontu jako dominanta, dominantu tvoří objekt kostela sv. Cyrila a Metoděje, který i z hlediska vizuálních vjemů poutá nejvíce pozornosti.

#### MP-09

Ze západního dálkového pohledu na historickou část města je Šantovka Tower zřetelně viditelná vzhledem ke svému objemu, z hlediska vizuálních vjemů na sebe poutá pozornost.

#### MP-10

Z jihovýchodního pohledu (od kostela na Svatém Kopečku) na historickou část města je Šantovka Tower zřetelně viditelná vzhledem ke svému objemu, z hlediska vizuálních vjemů zaujme pozornost.

#### MP-11

Z pohledu z vyhlídkové věže kostela sv. Mořice na historické jádro města je Šantovka Tower v kolizi s objektem budovy Arcibiskupského kněžského semináře, kde vystupuje nad nárožím budovy. Zároveň tvoří zcela nepříjemnou protiváhu k historické dominantě této části historického jádra města – kostelu sv. Michala. Z hlediska vizuálních vjemů na sebe strhává největší pozornost, větší než kostel sv. Michala, jehož vizuální působení potlačuje.

#### MP-12

Z pohledu z restaurace v nejvyšším patře RCO Olomouc na historické jádro města se Šantovka Tower nachází vlevo od historického jádra města. Uplatňuje se velmi výrazně svým objemem. Spolu s objektem BEA na sebe poutá největší pozornost.

#### MP-24

Ze západního dálkového pohledu na historickou část města se Šantovka Tower výrazně pohledově neuplatňuje. Z hlediska vizuálního vnímání je její působení nevýrazné.

#### MP-25

Ze západního dálkového pohledu na historickou část města se Šantovka Tower výrazně pohledově neuplatňuje. Z hlediska vizuálního vnímání se jeví jako nevýrazný subjekt, kterému není téměř věnována pozornost.

#### NPU-01

Při pohledu z jihu z ulice U Rybářských stavů je Šantovka Tower v kolizi s kostelem sv. Václava, kdy zakrývá jeho hlavní věž. Tato situace je z hlediska ochrany panoramatu historické části města z památkového hlediska neakceptovatelná. Z hlediska vizuálních vjemů na sebe strhává Šantovka Tower největší pozornost.

#### NPU-02

Při pohledu z jihu z ulice U Rybářských stavů (stanoviště posunuto východním směrem) tvoří Šantovka Tower nepřijatelnou protiváhu historické dominantě historického jádra města kostelu sv. Václava. Tato situace je z hlediska ochrany panoramatu historické části města z památkového hlediska neakceptovatelná. Šantovka Tower svým objemem zcela ničí rozvinuté panorama historické části města s kompozicí historických dominant. Z hlediska vizuálních vjemů na sebe strhává Šantovka Tower největší pozornost, působení historických dominant je potlačeno.

#### NPU-03

Při pohledu z cyklostezky na pravém břehu řeky Moravy je Šantovka Tower v kolizi s kostelem sv. Václava, kdy zakrývá všechny jeho věže. Tato situace je z hlediska ochrany panoramatu historické části města neakceptovatelná. Z hlediska vizuálních vjemů na sebe strhává Šantovka Tower největší pozornost, působení historických dominant je potlačeno.

#### NPU-04

Při pohledu z cyklostezky u mostu na Velkomoravskou ulici je Šantovka Tower v kolizi s kostelem sv. Václava, kdy zakrývá jeho část. Tato situace je z hlediska ochrany panoramatu historické části města neakceptovatelná. Z hlediska vizuálních vjemů na sebe strhává Šantovka Tower největší pozornost, působení historických dominant je potlačeno.

#### NPU-05

Z pohledu z vyhlídkové věže kostela sv. Mořice na historické jádro města je Šantovka Tower v kolizi s objektem budovy Arcibiskupského kněžského semináře, kde vystupuje nad nárožím budovy. Zároveň tvoří zcela nepřijatelnou protiváhu k historické dominantě této části historického jádra města – kostelu sv. Michala. Z hlediska vizuálních vjemů na sebe strhává největší pozornost, potlačuje vizuální působení kostela sv. Michala.

#### XNPU-04

Při pohledu z jihu z ulice U Rybářských stavů jako alternativa k bodu NPU-04 tvoří Šantovka Tower protiváhu historické dominantě historického jádra města kostelu sv. Václava. Tato situace je z hlediska ochrany panoramatu historické části města neakceptovatelná. Z hlediska vizuálních vjemů na sebe strhává Šantovka Tower největší pozornost, působení historické dominanty kostela sv. Václava je potlačeno.

Negativní dopad na historické panorama města se projeví z dálkových pohledů ze Samotíšek a Droždína. Kompozici tvoří výšková dominanta kostela sv. Václava a kláštera Hradiska, v pozadí s věžemi kostela sv. Michala, Panny Marie Sněžné a radnice. Nalevo se uplatňuje navržená výšková dominanta, která vytváří nežádoucí protiváhu historických výškových dominant, čímž jejich výškové dominantní působení v krajině potlačuje. Tuto protiváhu již částečně vytváří stávající nový výškový objekt na třídě Kosmonautů u toku Moravy. Stavba svou výškou a hmotou vytváří v krajině jiné měřítko na rozdíl od štíhlých věží historických výškových dominant.

I při pohledech z ostatních světových stran se výškový objekt bude vždy na panoramatu historického jádra uplatňovat, jeho působení však nebude tak výrazné jako ve výše uvedených případech.

V pohledu z jižního klína, od Holického lesa (MP-03), z ulice U Rybářských stavů (NPU-01, NPU-02), dále z cyklostezky na prvním břehu Moravy (NPU-03) a cyklostezky na Švýcarském nábřeží u mostu na Velkomoravské ulici (NPU-04) dochází k fatálnímu a nepřijatelnému poškození MPR Olomouc, a to buď přímým vstoupením dominantní hmoty novostavby Šantovka Tower do pohledů na MPR Olomouc, nebo dokonce k vizuální kolizi (překrytí, znejasnění obrysu) s kostelem sv. Václava, nejvyšší a nejdůležitější historické stavby v Olomouci, jež je po kostelu ve Velehradě nejvýznamnější historickou sakrální stavbou celé Moravy. Vizuální dominance v pohledu na MPR Olomouc z věže kostela sv. Mořice je zřejmá z obr. MP-11 a NPU-05, kdy Šantovka Tower svou výškou a charakterem nevhodně narušuje hmotovou a prostorovou skladbu historické zástavby jádra města v pohledu skrze MPR (hmota novostavby vystupuje nad nárožím budovy Arcibiskupského kněžského semináře). Tím

by došlo k bezprecedentnímu narušení veřejného zájmu na ochraně městské památkové rezervace v Olomouci, která je garantována jak výnosem o MPR Olomouc, tak vyhlášením ochranného pásma.

Upozorňujeme, že míra negativního zásahu do chráněných hodnot památkové rezervace není a nemůže být vyjádřena prostým matematickým poměrem mezi pohledy /vizualizacemi/ - například vymezenými jako důležité pohledy v rámci Územního plánu Olomouc -, na nichž je zamýšlená novostavba ve vizuálním kontaktu s MPR Olomouc a na kterých s ní ve vizuálním kontaktu není, resp. hodnoty rezervace negativním způsobem neovlivní. Tuto skutečnost, tj. nutnost chránit veškeré pohledy na památkově chráněný statek MPR Olomouc, obsahuje rozhodnutí odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Olomouckého kraje č. j. KUOK 88840/2011 ze dne 4. 9. 2011, kterým bylo v přezkumném řízení zrušeno závazné stanovisko prvoinstančního orgánu státní památkové péče (oddělení památkové péče odboru výstavby Magistrátu města Olomouce) k záměru novostavby Nová Envelopa. Zde na straně 4 (odst. 4) je uvedeno: „*Správní orgán 1. stupně se dále v odůvodnění odvolává na regulační plán památkové rezervace. Závazná část regulačního plánu byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Olomouce č. 9/2005. V části J- limity a ochranné režimy využití území, J. 1. 4 – ochrana dálkových pohledů na panorama historické části města je uvedeno: ‚Při zachování staveb v území města Olomouce je nutno zvažovat uspořádání budoucí zástavby a vedení komunikací s ohledem na maximální možnou ochranu a zachování vizuálních účinků siluety MPR uplatňující se v dálkových pohledech. Nejdůležitější směry pohledů jsou vyznačeny v situaci širších vztahů a ve schématu dálkových pohledů. ‚Nesprávně tedy dovozuje správní orgán 1. stupně, že argumentace NPÚ k narušení dálkových pohledů nerespektuje schéma dálkových pohledů regulačního plánu, neboť toto schéma, jak již bylo výše uvedeno, obsahuje pouze nejdůležitější směry pohledů, nikoliv všechny směry. Naprosto nesmyslně tak správní orgán 1. stupně uvádí, že regulační plán stanoví pro předmětnou parcelu pohledy pouze ze silnice Tovačovské, jižní údolí řeky Moravy, přerovské a ostravské silnice. Takovéto chápání schématu dálkových pohledů regulačního plánu by vedlo k tomu, že pouze ve vyznačených místech pohledů budou při zástavbě zachovány pohledy na MPR a mimo tyto směry pohledů lze připustit jakkoli vysokou zástavbu.‘*“ Dále na straně 6 (odst. 4) se uvádí: „*K námitce, že NPÚ konstruuje své vlastní směry dálkových pohledů, uvádí opětovně přezkoumávající orgán, že v situaci širších vztahů a ve schématu dálkových pohledů regulačního plánu MPR jsou vyznačeny pouze nejdůležitější směry pohledů, to neznamená, že jiné směry dálkových pohledů nejsou chráněny.‘*“

Navíc způsoblost ovlivnění pohledů pozorovatele na MPR Olomouc zamýšlenou výškovou novostavbou také z míst, na kterých je Šantovka Tower obtížně rozeznatelná anebo se neprotíná přímo s vedutou historického jádra města, je patrná i z materiálu Eye-tracking analýza viditelnosti Šantovka Tower.

Za zásadní je třeba označit rovněž fakt, že při pohledu z území samotné městské památkové rezervace do okolí bude výškový objekt navrhované novostavby viditelný, a to nejen z přístupných vyhlídek z dominant památkové rezervace (např. z věže kostela sv. Mořice nebo z věže radnice), ale také z prostoru Dolního náměstí. Zde se bude navrhovaná novostavba podstatným způsobem uplatňovat i z pozice běžného chodce při pohledu na jihovýchodní frontu staveb, která tento prostor ukončuje (vizte str. 7 materiálu Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower, obr. 1 Ukázka vizualizace viditelnosti v přístupu I - SketchUP). Tím bude narušeno vnímání historické zástavby městské památkové rezervace a vnímání jednotlivých dominant rezervace, například objektů národních kulturních památek (souboru barokních kašen a sloupů v Olomouci – konkrétně sloupu se sochou Panny Marie, Jupiterovy kašny a Neptunovy kašny). Prostředí těchto národních kulturních památek je tvořeno přirozeným prostředím městské památkové rezervace, tedy pozadím historických staveb a stavebních památek, které lze považovat díky dosaženému historickému stavebnímu vývoji a památkovým hodnotám v podstatě již za víceméně konstantní. Eventuální realizací navrhované výškové novostavby se toto prostředí (pozadí) národních kulturních památek výrazně negativním způsobem promění a samotné národní kulturní památky tak znehodnotí, tedy poškodí vnímání těchto dominant městské památkové rezervace v dálkových i blízkých pohledech. Skutečnost, že pohledy směrem na městskou památkovou rezervaci Olomouc, průhledy prostory rezervace i pohledy vně z rezervace jsou obecnou kulturně-historickou hodnotou, lze doložit na dobových i současných fotografiích a pohlednicích. Tyto zachycují charakteristická veřejná prostranství a významné objekty – dominanty – památkové rezervace, kdy uvedené pohledy budou navrženou stavbou výrazně poškozeny. Například v nedávném soupise uměleckých památek Olomouce od autorů Leoše Mlčáka, Kateřiny Dolejší a Jakuba Potůčka,

*Průvodce Olomoucí, umělecké památky města.* Olomouc 2011, je na str. 147 publikován průhled skrze Dolní náměstí jihovýchodním směrem (výšková novostavba se negativně projeví v siluetě jihovýchodní fronty náměstí). Část těchto významných a pro rezervaci charakteristických pohledů je kontinuálně prezentována i ve starších publikacích, například od autorů Ivo Hlobila, Milana Tognera a Pavla Michny, *Olomouc*. Praha 1984, obrazová část obr. 163; a Miloslava Pojsla, Vladimíra Hyhlíka, *Olomouc očima staletí*, Olomouc 1992, str. 156. Jsou zachyceny také na starších fotografiích a pohlednicích (vizte příloha - Soubor pohledů a fotografií Dolního náměstí, které budou negativně dotčeny navrhovanou novostavbou výškového objektu), stejně jako na současných prezentacích památek Olomouce na oficiálních internetových stránkách města věnovaných turistickému ruchu (vizte například <http://tourism.olomouc.eu/sights/fountains-and-columns/neptune-fountain/>).

S ohledem na výšku, použitý povrch materiálu a navrhované situování novostavby Šantova Tower (77,5 m) je jednoznačně zřejmé, že má jít o stavbu způsobitou ovlivnit celkový výraz a charakter MPR Olomouc a její okolí, když vizuálně a výškově konkuruje nejvyšším stavbám ve městě (jižní věž katedrály sv. Václava, 100,65 m, věž radnice 78 m) a protíná se s pohledy na MPR Olomouc či průhledy skrze památkovou rezervaci.

Historickým vývojem dosažené a v současné době ustálené panorama (jedinečný obraz a silueta historické zástavby jádra města) patří mezi základní hodnoty MPR Olomouc, které jsou předmětem památkové ochrany. Tato skutečnost byla potvrzena ve výnosu Ministerstva kultury ČR ze dne 21. 12. 1987 čj. 16 417/87-VI/1, jímž došlo k prohlášení historického jádra města za památkovou rezervaci; vizte § 4 odst. 1 písm. a) a písm. b), kde se jako předmět památkové péče uvádí hmotová a prostorová skladba zástavby a dále hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech.

Prohlášením historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci se zabezpečuje, jak již bylo zmíněno, zvýšená ochrana tomuto historicky nejvýznamnějšímu a nejlépe dochovanému urbanistickému souboru na Moravě, který ve své bohaté prostorové skladbě zahrnuje vynikající soubory monumentální architektury, opevnění, měšťanských domů i plastik dokládajících jeho tisíciletý stavební vývoj od raného středověku až po vysoce hodnotná díla architektury 20. století (vizte výnos Ministerstva kultury ČR ze dne 21. 12. 1987 čj. 16 417/87-VI/1 o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci).

Jak již bylo upozorněno, mezi základní hodnoty MPR Olomouc, které jsou předmětem památkové ochrany, patří historickým vývojem dosažené a v současné době ustálené panorama (jedinečný obraz a silueta historické zástavby jádra města). Účelem ochranného pásma, v němž by měla zamýšlená výšková novostavba vzniknout, je zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo MPR Olomouc před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR Olomouc a jejího okolí. Výraz a charakter památkové rezervace je tedy dán mimo jiné jejím panoramatem. Spojení pojmů výraz a charakter však nelze zúžit na pouhý obraz daný historickým půdorysem, hmotovou a prostorovou skladbou zástavby a hlavními městskými dominantami, ale je nutné jej rozšířit i o význam, hierarchii hodnot, který tato zástavba vyjadřuje a s sebou niterně a neoddělitelně nese. Jiné hodnoty (charakter) jsou spojeny s drobnou měšťanskou zástavbou, jiné s městskými paláci a jiné například s církevními stavbami atp. Dominantami, které se na charakteru památkové rezervace určujícím způsobem podílí, jsou přitom významné duchovní a komunální stavby, tj. hmoty kostelů a radnice s jejich věžemi, kupolemi, vysokými střechami atp., vyjadřující právě hierarchii hodnot dle jejich konkrétních významů v dějinách města. Tyto dominanty však mají ve vztahu k zamýšlené výškové novostavbě v pozici nad výškovou hladinou většinové zástavby výrazněji menší průměrnou plochu průřezu („plochu zastavění“; pozn. na str. 11 průvodní technické zprávy projektové dokumentace k záměru výškové novostavby se uvádí plocha 597 m<sup>2</sup>). Hmotovou skladbou se jedná o subtilnější věžovitě, k vrcholu se zužující stavby. Po významové stránce se pak jedná také o zcela jiné, duchovní a municipální stavby nekomerčního charakteru. V tzv. první vrstvě zástavby kolem historického jádra města je identifikováno celkem pět staveb, které výrazněji převyšují výškovou hladinu okolní zástavby a lze je označit jako výškové dominanty. Mezi lokální výškové dominanty se řadí Husův sbor na Legionářské ulici (v. 27 m), vila na síle (v. 34 m) a dva objekty Václavkovy koleje (v. 37 m). Bývalý evangelický kostel, kulturní památka situovaná na tř. Svobody s věží vysokou 52 m, se řadí mezi celoměstské dominanty. V případě Václavkových kolejí je ale třeba upozornit na skutečnost, že se jedná o novodobější stavby, které se výrazně vymykají nejen z měřítka, ale i z charakteru (významových hodnot) historických dominant nacházejících se jak na území MPR Olomouc, tak i na území ochranného pásma MPR Olomouc, tj. nejedná se o významnou municipální či církevní stavbu,



dominantu shodného či obdobného charakteru, jako v případě dominant na území MPR Olomouc, vyjadřujících hierarchii hodnot dle jejich konkrétních významů v dějinách města zhmotněných v architektuře. Tuto zástavbu je třeba považovat za závadu ve vztahu k předmětu ochrany. To, že na území ochranného pásma MPR Olomouc vznikly v době před jeho prohlášením dominanty (vizte Václavkovy koleje, silo), které se vymykají významovým vztahům i hmotové skladbě zástavby mezi územím MPR Olomouc a ochranného pásma MPR Olomouc (tj. nejedná se o municipální a ani církevní stavby), není důvodem ke skutečnosti, aby další dominanty takto se odchylující od uvedených významových vztahů a měřítka (hmotové skladby) na daném území vznikaly. Naopak, veškerá nová zástavba by měla být těmto skutečnostem přizpůsobena ve smyslu účelu prohlášení ochranného pásma, jímž je zajistit zvýšenou ochranu širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy, kdy se jedná zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR a jejího okolí.

Znovu upozorňujeme, že prohlášením památkové rezervace v Olomouci má být dle výnosu Ministerstva kultury ČR ze dne 21. 12. 1987 č. j. 16 417/87-VI/1 zabezpečena zvýšená ochrana tomuto historicky nejvýznamnějšímu a nejlépe dochovanému urbanistickému souboru na Moravě, který ve své bohaté prostorové skladbě zahrnuje vynikající soubory monumentální architektury, opevnění, měšťanských domů i plastik dokládajících jeho tisíciletý stavební vývoj od raného středověku až po vysoce hodnotná díla architektury 20. století. Součástí předmětu ochrany jsou tedy i dominanty, dominantní působení těchto staveb, které dokládají tisíciletý stavební vývoj města, resp. zachování významových vztahů a vizuálního působení dominant ve vztahu k ostatní zástavbě. Navrhovaná výšková novostavba bytového objektu (na daném území ochranného pásma MPR Olomouc) o výšce 77,5 m s průměrnou plochou průřezu 597 m<sup>2</sup> vizuálně zasáhne do vnitřního i vnějšího obrazu ochranného pásma MPR Olomouc i MPR Olomouc a nepříznivě ovlivní celkový výraz a charakter MPR Olomouc a jejího okolí (z důvodu odlišných významových hodnot nově navrhované specifické dominanty i z důvodu odchýlení se z měřítka historických dominant, kdy bude mít tato výšková stavba výrazněji větší průměrnou plochu průřezu /„plochu zastavění“/ v pozici nad výškovou hladinou většinové zástavby; hmotovou skladbou se v žádném případě nemá jednat o subtilnější věžovitou stavbu). Její případná realizace by znamenala devastující zásah do chráněného dochovaného panoramatu historického jádra města Olomouce.

**Posuzovaný záměr výstavby výškového bytového objektu Šantovka Tower je v příkrém rozporu se zájmy státní památkové péče. Navržená novostavba výškového objektu v případě realizace zásadně poškodí chráněný statek – historické jádro města Olomouce prohlášené za městskou památkovou rezervaci. Svou výškou navržená novostavba zcela mění (ničí) panorama historického jádra města a uplatňuje hlavní historických dominant (zejména dóm sv. Václava a vztahy mezi jednotlivými historickými dominantami) v dálkových pohledech.**

Na základě vyhodnocení dokumentace a poskytnutých vizualizací ve vztahu k výnosu o prohlášení MPR Olomouc a vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc a současného stavu poznání kulturně-historických hodnot chráněného statku považujeme za prokázané, že zamýšlený záměr nepříznivě ovlivní celkový výraz a charakter MPR Olomouc a její okolí. Záměr je v rozporu se zákonem o státní památkové péči, s výnosem o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci a s účelem vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc.“

Dne 28.5.2018 obdržel Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče 2. stanovisko žadatele ke 2. písemnému vyjádření Národního památkového ústavu, odborné pracoviště v Olomouci.

Poté, kdy orgán státní památkové péče shromáždil veškeré podklady, a dovedil, že pozemky se skutečně nacházejí na území ochranného pásma MPR, přistoupil k posouzení věci a zhodnocení všech podkladů, které byly opatřeny.

Orgán státní památkové péče podle ust. § 50 správního řádu hodnotí všechny podklady pro vydání rozhodnutí v jejich souhrnu jako celek, v jejich vzájemných souvislostech. Při hodnocení podkladů pro vydání rozhodnutí správní orgán postupuje vždy v rámci správního uvážení v souladu se zásadami správního řízení. Pořízené podklady musí správní orgán hodnotit vždy s přihlédnutím k ostatním podkladům v jejich vzájemných vztazích a podmiňujících souvislostech, což také v předmětném řízení řádně provedl.

Podle § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči, orgán státní památkové péče příslušný podle odst. 2 vydá závazné stanovisko po předchozím písemném vyjádření odborné organizace památkové péče. Písemné vyjádření je povinným podkladem pro rozhodnutí. Správní orgán s ním nakládá jako s kterýmkoliv jiným podkladem pro rozhodnutí a není jeho závěry vázán – to vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů, již je správní řízení ovládáno.

Myšlenka stavby výškové budovy v této lokalitě ostatně není nová. V roce 2001 proběhla architektonická soutěž a následně komise, která si kladla za cíl mj. řešit koncepci rozvoje tohoto území a např. jeden z oceněných soutěžních návrhů, umísťoval dominantu (výškovou budovu ovšem bez specifikace přesné výšky) i do této lokality, avšak v jiné poloze, a to na místě, kde byl navržen původní záměr Šantovka Tower.

Správní orgán se také domnívá, že pro posouzení záměru by mělo být také podstatné, zda se jedná o kvalitní stavbu, která bude pro město dlouhodobě přínosem. Návrh na umístění stavby vychází ze znalostí města, jeho kompozičních vazeb a všech historických souvislostí, a proto se lze domnívat, že navrhovaná budova by byla pro město přínosem, který spočívá v tom, že se jedinečná historie prováže s jedinečnou současností, aniž by došlo k poškození památkových chráněných hodnot v ploše MPR Olomouc.

Aby bylo písemné vyjádření odborné organizace památkové péče dostatečně spolehlivým podkladem pro rozhodnutí orgánu státní památkové péče, musí v něm odborná organizace náležitě pojednat o tom, jak se zamýšlené práce dotknou hodnot, jež je třeba zachovat. Musí tedy především popsat zamýšlené práce a dále podrobně popsat hodnoty kulturní památky, památkové rezervace, památkové zóny nebo předmětu, k jehož ochraně bylo ochranné pásmo vymezeno, a konečně musí popsat dopad zamýšlených prací na tyto hodnoty a své závěry musí odůvodnit. Pokud tak neučiní, nemůže být písemné vyjádření dostatečně spolehlivým podkladem pro rozhodnutí správního orgánu.

Podmínky, které ve svém vyjádření stanovuje odborná organizace památkové péče, musí vycházet ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot, jejichž poznání se vyvíjí. Pokud chce odborná organizace památkové péče stanovit podmínky pro přípustnost záměru, či ho zamítnout, musí vždy definovat jasně a přesvědčivě, co přesně představuje „kulturní hodnota“, jež má být předmětem ochrany. Samotný obor památkové péče je disciplína, která v mnohých svých stanoviscích není schopna z povahy věci, chráněné hodnoty exaktně vymezit. Zde je pak prostor proto, aby se uplatnila odborná erudice pracovníka odborné organizace památkové péče včetně jeho praktických zkušeností.

Orgán státní památkové péče k tomu podotýká, že se nemůže s názorem odborné organizace památkové péče, tj. odmítnutím novostavby posuzovaného objektu jako celku, ztotožnit, a domnívá se, že nová stavba sama jasně vypovídá o době jejího vzniku i funkci a v žádném případě nemůže být zaměňována za např. novogotickou stavbu. Urbanistický obraz města je z podstaty věci vždy nedokončený ve svém vývoji, pokud bychom připustili myšlenku, že jakékoliv nové stavby (bez výškového omezení) nelze z tohoto důvodu stavět, pak by došlo ke stavebnímu umrtvení celé městské aglomerace, bez ohledu na to, zda se ke stavbě bude vyjadřovat památková péče. Vzhledem k velikosti a umístění navrhovaného objektu s přihlédnutím k dostupným vizualizacím není žádný podklad pro tvrzení, že tato stavba zásadně změní celkový výraz a charakter historického jádra (MPR Olomouc). Vnímání městské zástavby v každodenním životě probíhá v úrovni chodce a předložené vizualizace (myšleno jak od Národního památkového ústavu tak i od žadatele), i osobní místní zkušenost úředních osob dokládá, že z této pozice novostavba bude vnímána jen velmi omezeně, bez dopadu na celkový výraz a charakter historického jádra, bez způsobilosti poškození vlastního chráněného území (odborné vyhodnocení a problematika vizualizací je řešena podrobněji dále v odůvodnění).

Vlastní „genus loci“ Olomouce je charakteristické svým „vrstvením“ jednotlivých historických etap, kdy starší vrstvy jsou jasně definovány a postupně jsou doplňovány novými. Kompozice nové části města, kde je jeho středem nová dominanta – věž, je v architektuře klasickým prvkem běžně používaným. Je nutné však připomenout, že v době postmoderního individualismu nelze věž chápat jako věž kostela nebo radnice. Umístění takovéto nové dominanty je důležité hodnotit nejen pomocí prostorových parametrů, vazeb na okolí, ale i z pozice provozní, kdy umístění takového objektu je v blízkosti trati MHD funkčně logické a správné.

Pro posouzení daného záměru je nutné dále stanovit i definici pojmu „historické panorama“. Obecně platí, že panorama je jakýkoliv široký, celkový rozhled/výhled, pohled na krajinu nebo nějaký celek (cit. Wikipedie, heslo „panoráma“). Z hlediska posuzovaného záměru však je operováno s konkrétnějším pojem „historické panorama“. Orgán státní památkové péče se domnívá, že tento pojem umožňuje svoji nejednoznačností několik možných výkladů a postupů, tudíž s odkazem na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 7.2005, č. 5 Afs 151/2004 – 73 dovedil, že pojem lze označit jako „neurčitý právní pojem“, a proto při jeho interpretaci musí orgán státní památkové péče sám alespoň rámcově obsah a význam neurčitého pojmu objasnit. Z povahy neurčitého právního pojmu vyplývá, že zahrnuje jevy nebo skutečnosti, které nelze úspěšně zcela přesně právně definovat, jejichž obsah a rozsah se může měnit, např. v závislosti na čase a místě aplikace právního předpisu (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 78/2005), a které je tudíž nezbytné aplikovat s užitím správního uvážení. Meze použití správního uvážení při aplikaci neurčitých právních pojmů Nejvyšší správní soud vymezil v rozsudku ze dne 30.4.2008, č.j. 1 As 16/2008-48, kde konstatoval, že pokud správní orgán aplikuje ve svém rozhodování neurčitý právní pojem, který správní orgán posuzuje za použití správního uvážení, je soudní přezkum omezen na zkoumání, zda: 1) správní orgán pro svůj závěr shromáždil dostatek podkladů, 2) zda tyto podklady poskytují dostatečnou oporu pro závěry správního orgánu a 3) zda jeho zjištění nejsou v logickém rozporu se shromážděnými podklady. Jednotlivé dílčí závěry musí vzájemně vytvářet logický kruh. Za splnění těchto předpokladů není soud oprávněn z těchto skutečností dovozovat jiné nebo přímo opačné závěry (viz např. rozsudek NSS ze dne 24.11.2005, č.j. 6 Azs 304/2004-43).

Orgán státní památkové péče při stanovení obsahu a významu pojmu „historické panorama“ vychází z odborné práce PhDr. L. Mlčáka (Panorama Olomouce, Olomouc, 2012, uloženo na Magistrátu města Olomouce, odbor památkové péče, součást spisu č.j. S-SMOL/050473/2013/OS, spis.zn. S-SMOL/050473/2013/OS), zvláště z kapitoly „Panorama Olomouce“, kde autor nastínil stavební vývoj města od nejstarších období po současnost a jeho dopad na panorama města, přičemž zdůrazňuje jeho historickou jedinečnost, avšak nepopírá možnost dalšího rozvoje zástavby města a jeho odraz v dálkových pohledech na siluetu města. V dalších částech odůvodnění vychází správní orgán z odborné práce PhDr.L. Mlčáka.

Orgán státní památkové péče pro potřeby správního řízení dovedil, že v daném případě je nutné definovat obsah pojmu „historické panorama“ jako část (výřez) z celkového panoramatu města, které se rozkládá na území dříve ohraničeného městskými hradbami, soustředěného do samého centra kolem budovy veřejné správy – radnice, doplněné siluetou kostelních věží (především sv. Václava, P. Marie Sněžné, sv. Mořice, sv. Michala). Na této ploše se také rozkládá vlastní území dnešní památkově chráněné MPR Olomouc. Za „historické panorama“ naopak nelze označit pohled na celou současnou zástavbu města, neboť výstavba na širší ploše probíhala až od počátku 20. století, a navíc na území novodobé městské zástavby nelze uplatnit stejné restriktce z hlediska památkové péče vůči novodobým stavbám, které jsou vyšší než současná zástavba, jaké se uplatňují v rámci MPR Olomouc.

Při pohledech na fotografie současné Olomouce ve směrech, které stanoví regulační plán MPR Olomouc a územní plán města Olomouce, je navíc zřetelně vidět, že tato původní historická zástavba tvoří jasně ohraničený úsek v celém panoramatu města. Teprve v roce 1876 započalo bourání hradeb bastionového opevnění, a to znamenalo výrazné zásahy do podoby města, které se rovněž projeví na panoramatu města. Vznikaly nové nájemní domy, staré měšťanské domy byly přestavovány a docházelo tak nejen k plošnému rozšiřování zástavby do intravilánu města (nové obytné čtvrti v prostoru před bývalými hradbami), ale i ke zvyšování hladiny zástavby. I přes tyto nově budované stavby si však původní panorama historického centra uchovalo svoji podobu právě v ploše, která byla

dříve sevřena hradbami. Změnu do dálkových pohledů na město vnesla zejména výstavba nových panelových sídlišť ze druhé pol. 20. století a posléze i výstavba průmyslových budov.

Do historického panoramatu dále vstupují vždy různé jiné dominanty, jako jsou např. komín teplárny Dalkia, vodojem, hotel Flóra a IBIS, RCO nebo BEA centrum, NH hotel a dálkové pohledy budou tedy ovlivněny podstatně větším množstvím aspektů, než je pouze Šantovka Tower (viz studie měření katedry geoinformatiky). Navíc se nemusí vždy jednat o výšku objektu, která je určující pro „ohrožení pohledů“. Orgán státní památkové péče se domnívá, že štíhlou siluetu záměr na řadě vizualizací vhodně doplňuje stávající pohledy na město, aniž by současně negativně zasahoval do historického panorama nebo rušil dálkové pohledy dle regulačního a územního plánu.

Orgán státní památkové péče tedy z výše uvedených skutečností dovodil, že předložený záměr je nutno z hlediska zájmů památkové péče posuzovat pouze v rámci dopadů navrhované stavby na historické panorama, tj. jen na území uvnitř původního hradebního systému ( plocha dnešní MPR Olomouc).

Vzhledem k absenci konkrétních podmínek ve vyhlášení ochranného pásma MPR lze na základě regulačního plánu (popř. územního plánu) posoudit pouze vliv nové stavby na narušení siluety historického centra, nikoliv siluety celého dnešního sídelního útvaru. Je nutné si však uvědomit, že vnímání rezervace je samozřejmě dáno bodem a úhlem pohledu, které ale nejsou jasně právně definovány ani v samotném prohlášení rezervace či platném regulačním a územním plánu. Při posuzování dopadu je nutné tedy vycházet ze znalosti místa samého a zvolit vhodné místo pro zachycení panoramatu města.

Následně se správní orgán zbýval námitkami žadatele k 1. písemnému vyjádření odborné organizace (vyjma námitek k problematice narušení panoramatu a otázkou dálkových pohledů, které správní orgán bude následně v textu rozebírat samostatně).

Na úvod (s. 3) svého 1. vyjádření, které žadatel zaslal dne 15.3.2018 správnímu orgánu státní památkové péče, konstatoval, že nesouhlasí se závěry uvedenými ve vyjádření odborné organizace, a to z důvodů, které podrobně popsal dále ve svém stanovisku. Dále uvedl, že vzhledem ke krátkosti lhůty pro zaujetí stanoviska žadatel nestihl získat vizualizace, které by prokazatelně doložily, jaký vliv má navržená stavba na MPR Olomouc, a proto v této souvislosti žadatel požádal o umožnění dodatečného předložení těchto podkladů, což správní orgán akceptoval, a to vzhledem ke složitosti zpracovat požadované vizualizace a posouzení ze strany nezávislého odborníka a instituce. Tuto lhůtu v předloženém vyjádření stanovil žadatel do 15.4.2018. Ostatně i v 1. vyjádření Národního památkového ústavu je uvedeno, cituje se: „Součástí předložené projektové dokumentace nejsou vizualizace, které by ověřily dopad navržené výškové stavby na chráněné panorama historické části města. Zpracovatel se možným dopadem na chráněné historické panorama památkové rezervace nezabýval, což považujeme za zcela zásadní pochybení.“ S tímto názorem se správní orgán tedy ztotožnil a navrženou lhůtu žadatelem akceptoval.

Své 1. písemné stanovisko žadatel doložil následujícími přílohami a samostatnou mapou, která zobrazuje vzdálenosti objektu Šantovka Tower od vybraných dominant (v následujícím seznamu není samostatně uvedena).

- 1 Rozhodnutí Okresního národního výboru v Olomouci ze dne 27. července 1987, sp. zn. Kult. 1097/87/Tsř.
- 2 Fotokopie strany 661 Sbírký zákonů z roku 1987.
- 3 Dopis památkové inspekce Ministerstva kultury České republiky ze dne 28. února 2008.

- 4 Dopis Ministerstva kultury České republiky ze dne 1. dubna 2008.
- 5 Odborné právní stanovisko vypracované JUDr. Stanislavem Kadečkou, Ph.D. ze dne 1. března 2016.
- 6 Návrh rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma, který byl přiložen ke zprávě pro schůzi rady Okresního národního výboru v Olomouci konanou dne 12. června 1987 ze dne 2. června 1987.
- 7 Dopis ředitele Státního ústavu památkové péče a památkové ochrany v Praze ze dne 7. srpna 1987.
- 8 Odborné stanovisko JUDr. Petra Kyseláka z prosince 2008.
- 9 Odborné stanovisko JUDr. Petra Kyseláka ze srpna 2010.
- 10 Výňatek z odůvodnění územního plánu – místa důležitých pohledů.
- 11 Rozsudek Krajského soudu v Olomouci ze dne 25.2.2015, sp. zn. 7 A 6/2015 – 193.
- 12 Specifikace vzdáleností mezi navrženou stavbou a vybranými objekty.
- 13 Kopie s. 12 publikace Kuča, Kučová, Principy památkového urbanismu.
- 14 Plán Camilla Sitteho z roku 1895 s vyznačeným umístěním navržené stavby Šantovka Tower.
- 15 Námitky vlastníka k návrhu změny č. II územního plánu Olomouc.

Žadatel ve svém stanovisku na úvod připomněl, že od roku 2005 usiluje o revitalizaci celé oblasti Šantovka, postižené průmyslovou výrobou v bývalé chemické továrně MILO. Projekt žadatele je rozdělen do několika časových etap realizace a zahrnuje postupnou výstavbu obchodních, rezidenčních a administrativních prostor s cílem přeměnit tuto zdevastovanou oblast na živou část města přirozeně navazující a doplňující existující městskou zástavbu. Celková plánovaná hodnota investice v oblasti je více než 10 miliard českých korun. Jednotlivé etapy výstavby se mají po jejich dokončení vzájemně funkčně doplňovat a podporovat a společně tak tvořit organický celek.

Před zahájením výstavby žadatel provedl odstranění starých továrních objektů a sanaci podloží zasaženého průmyslovou výrobou a celkovou revitalizaci území – vše na své náklady, které dosáhly výše přibližně 150.000.000 českých korun. V České republice jde o zcela unikátní počín, kdy byl zdevastovaný brownfield revitalizován čistě ze soukromých zdrojů. Tyto skutečnosti však orgán státní památkové péče není kompetentní nijak posoudit, neboť jeho zmocnění vyplývá pouze ze zákona o státní památkové péči, kde je jasně vymezena jeho úloha. Správní orgán však na tomto místě připomíná, že žadatel umožnil nad rámec svých zákonných povinností provedení rozsáhlého, finančně náročného, archeologického průzkumu celé lokality, který přinesl nové poznatky z dějin města Olomouce, zvláště z oblasti opevnění města.

Následně žadatel již realizoval první etapu celého zamýšleného záměru, objekt Galerie Šantovka, který je od podzimu roku 2013 v provozu. Další plánovanou etapou je výstavba druhé etapy obchodního centra – Galerie Šantovka 2, ke které již orgán státní památkové péče vydal přípustné stanovisko v letošním roce – a rezidenčních objektů – souboru bytových domů Šantovka Libiny, které jsou budovány mimo památkově chráněné území, a tudíž se k nim orgán státní památkové péče nevyjadřoval. Součástí celého záměru je i výstavba vizuální dominanty celého projektu, výškového bytového domu Šantovka Tower.

Žadatel dále konstatuje, že vzhledem k tomu, že stavební úřad vychází z předpokladu, že objekt Šantovka Tower má být umístěn v ochranném pásmu MPR Olomouc, proto v souvislosti s územním řízením žadatel nyní žádá o vydání závazného stanoviska orgánu památkové péče, které realizaci objektu umožní. Podkladem pro závazné stanovisko má být mimo jiné i vyjádření odborné organizace.

V bodě č. III. svého stanoviska označeného jako: „Shrnutí stanoviska žadatele k vyjádření Národního památkového ústavu“ (s. 3), uvedl dále žadatel, že dle vyjádření odborné organizace je navržená stavba Šantovka Tower „*v příkrém rozporu se zájmy státní památkové péče*“, a to na základě dvou

závěrů Národního památkového ústavu. Národní památkový ústav jednak tvrdí, že stavba změní panorama historického jádra města a uplatnění hlavních městských dominant v blízkých a dálkových pohledech, čímž údajně zásadně poškodí MPR Olomouc. Zároveň tvrdí, že stavba zásadním způsobem poškodí cennou architektonickou strukturu území údajně „první vrstvy zástavby v nejbližším okolí MPR Olomouc“. Národní památkový ústav přitom uvádí, že Magistrát města Olomouce je povinen řídit se názorem Ministerstva kultury vyjádřeným v jeho stanovisku č. j. MK 53404/2016/OPP ze dne 18. srpna 2016, které Ministerstvo kultury vydalo jako dotčený orgán v rámci pořizování změny územního plánu Olomouce č. II. Všechny tyto závěry Národního památkového ústavu jsou dle stanoviska žadatele nesprávné a toto své tvrzení rozvedl následně ve svém stanovisku.

Prvním a stěžejním pochybením odborné organizace dle žadatele je, že vychází z premisy, že předmětné pozemky se nacházejí v ochranném pásmu MPR Olomouc. Jak však žadatel podrobně popisuje v části IV. (s. 7) svého stanoviska, ochranné pásmo MPR Olomouc právně neexistuje, a to ze čtyř důvodů, z nichž každý samostatně způsobuje nicotnost ochranného pásma MPR Olomouc.

Správní orgán v návaznosti na výše uvedené konstatuje, že na tomto místě svého odůvodnění musí napřed vyjasnit okolnosti předmětu památkové ochrany na dotčených pozemcích.

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Olomouci ve svém vyjádření na straně č. 6 uvádí, cituje se: *„Účelem ochranného pásma MPR Olomouc, ve kterém se zamýšlí realizace posuzovaného záměru, je zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování výšky a hmoty nově vznikajících novostaveb, přestaveb, dostaveb a nástaveb, které by mohly nepříznivě ovlivnit celkový výraz i charakter MPR Olomouc a jejího okolí.“* Uvedený text z části vychází z odůvodnění rozhodnutí ze dne 27.7.1987, č.j. Kult. 1097/87/Tsř o vyhlášení ochranného pásma MPR.

V době vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc se vyhlásování ochranných pásem řídilo ustanovením § 5 odst. 1 ve spojení s ustanovením § 2 zákona č. 22/1958 Sb., o kulturních památkách ve znění k datu vyhlášení ochranného pásma stanovovalo, cituje se: *„Vyžaduje-li to ochrana nemovité památky, určí pro ni výkonný orgán krajského národního výboru, případně Národního výboru města Brna, Národního výboru města Ostravy nebo Národního výboru města Plzně, v dohodě s dotčenými úřady a orgány ochranné pásmo a stanoví podmínky, jichž nutno dbát při pořizování územních plánů a ostatních projektů; může při tom v ochranném pásmu omezit nebo zakázat určitou činnost nebo nařídít odstranění nebo úpravu stavby nebo jiného zařízení, úpravu prostoru, popřípadě i úpravu pozemků, nebo učinit jiná vhodná opatření.“*

Na toto navazoval výrok rozhodnutí ze dne 27.7.1987, č.j. Kult. 1097/87/Tsř o vyhlášení ochranného pásma MPR, cituje se: *„(...) vydává toto rozhodnutí, kterým vyhláší ochranné pásmo městské památkové rezervace města Olomouce.“*

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že předmětem ochrany je v tomto konkrétním případě pouze Městská památková rezervace Olomouc.

Ustanovení § 17 odst. 3 zákona o státní památkové péči stanoví, cituje se: *„Jde-li o ochranu nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny nebo jejich prostředí, vymezí obdobně obecní úřad obce s rozšířenou působností ochranné pásmo na návrh krajského úřadu po vyjádření odborné organizace státní památkové péče“* Sice umožnila i ochranu prostředí památkové rezervace, nicméně rozšíření předmětu ochrany by muselo být formou novelizace správního aktu, kterým bylo ochranné pásmo vyhlášeno.

V úvodu citovaná část odůvodnění rozhodnutí ze dne 27.7.1987, č.j. Kult. 1097/87/Tsř o vyhlášení ochranného pásma MPR nadto není závazná. V rámci správního rozhodnutí je závazná toliko výroková část, kde jsou stanoveny konkrétní práva a povinnosti. V odůvodnění uvádí správní orgán důvody a úvahy, které ho vedly k tomu, že rozhodl tak jak je uvedeno ve výroku.

Na základě výše uvedeného má správní orgán za nesporné, že předmětem ochrany ochranného pásma je MPR Olomouc, nikoli samotné ochranné pásmo. Při vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc

nebyly stanoveny žádné podmínky, které by jednoznačně stanovovaly limity, které je třeba dodržet. Jejich neexistence klade zvýšené nároky na orgán státní památkové péče, aby v každém konkrétním případě posoudil, jak bude daný záměr působit na MPR Olomouc, zda je z hlediska státní památkové péče přípustný a zda je třeba pro jeho realizaci stanovit podmínky.

Na s. 4 v bodě č. 2 žadatel ve svém 1. vyjádření dále rozporuje tvrzení odborné organizace a trvá na svém názoru, že navržená stavba nenarušuje chráněné panorama MPR Olomouc, a ani chráněné blízké či dálkové pohledy, což dále stručně dokládá v úvodní části textu stanoviska a následně na s. 5 v bodě č. 3 polemizuje s tvrzením odborné organizace památkové péče o tzv. „první vrstvě“ zástavby v ochranném pásmu MPR Olomouc a tvrdí, že tato „první vrstva“ zástavby není samostatným předmětem památkové ochrany, a i kdyby byla, navržená stavba ji nijak neovlivňuje.

Následně v bodě č. 4 vyslovil žadatel svůj názor na závaznost stanoviska MK ČR č.j.53404/OPP ze dne 18.8.2016, které bylo uplatněno v rámci pořizování změny č. II. územního plánu města Olomouce – na rozdíl od Národního památkového ústavu se žadatel domnívá, že to stanovisko se na projekt Šantovka Tower nevztahuje a není nijak pro Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče závazné.

Od s. 7 svého stanoviska žadatel dále podrobněji odůvodňuje výše uvedené tématické okruhy. Správní orgán zde uvádí, že k bodu uvedenému na s. 7, který tvrdí, že se území nenachází v ochranném pásmu MPR Olomouc, se již vyjádřil výše na úvod svého odůvodnění, neboť tuto otázku považuje za stěžejní v uvedeném správním řízení. Žadatel zde svůj názor o neexistenci ochranného pásma podrobněji odůvodnil (od s. 7) a vysvětlil i své úvahy, které ho vedly k závěru uvedeném na s.19 – tj. tvrzení, že rozhodnutí, kterým bylo ochranné pásmo vyhlášeno, je nicotný právní akt.

Žadatel namítá neexistenci ochranného pásma, a to z následujících důvodů:

1. rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc bylo vydáno v době, kdy neexistovala Městská památková rezervace Olomouc, kterou by takové ochranné pásmo mohlo (mělo) chránit;
2. rozhodnutí o ochranném pásmu MPR Olomouc neobsahovalo podmínky, jichž by bylo nutné dbát při pořizování územních plánů a ostatních projektů;
3. v době vydání rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc nebylo vůbec možné zřídit ochranné pásmo k rezervaci;
4. Okresní národní výbor v Olomouci, který rozhodl o vyhlášení ochranného pásma, neměl vůbec svěřenu pravomoc o ochranném pásmu rozhodnutí vydat.

Žadatel dále podotýká, že každý z výše uvedených důvodů, samostatně způsobuje nicotnost o ochranném pásmu. Na podporu svých tvrzení doložil v příloze svého vyjádření následující důkazy:

- 1 Rozhodnutí Okresního národního výboru v Olomouci ze dne 27. července 1987, sp. zn. kult. 1097/87/Tsř.,
- 2 Fotokopie strany 661 Sbírký zákonů z roku 1987,
- 3 Dopis památkové inspekce Ministerstva kultury České republiky ze dne 28. února 2008,
- 4 Dopis Ministerstva kultury České republiky ze dne 1. dubna 2008,
- 5 Odborné právní stanovisko vypracované JUDr. Stanislavem Kadečkou, Ph.D. ze dne 1. března 2016,
- 6 Návrh rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma, který byl přiložen ke zprávě pro schůzi rady Okresního národního výboru v Olomouci konanou dne 12. června 1987 ze dne 2. června 1987,
- 7 Dopis ředitele Státního ústavu památkové péče a památkové ochrany v Praze ze dne 7. srpna 1987,
- 8 Odborné stanovisko JUDr. Petra Kyseláka z prosince 2008,
- 9 Odborné stanovisko JUDr. Petra Kyseláka ze srpna 2010,

10 Kopie s. 12 publikace Kuča, Kučová, Principy památkového urbanismu,

11 Fotografie Mlýnského potoka, včetně opěrných zdí, na místě plánovaných stavebních úprav.

Správní orgán musí na tomto místě konstatovat, že v rámci vydání závazného stanoviska dle ust. § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči ve spojení s ustanovením § 149 správního řádu se posuzuje toliko soulad navrženého předloženého záměru se zájmy státní památkové péče.

Nicotnost rozhodnutí je řešena v ust. § 77 správního řádu, který stanoví, že nicotnost prohlašuje správní orgán nadřízený správnímu orgánu, který nicotné rozhodnutí vydal. V tomto případě může o nicotnosti rozhodnutí o ochranném pásmu MPR Olomouc rozhodnout toliko Krajský úřad Olomouckého kraje.

Dle ust. § 77 odst. 2 správního řádu může správní orgán, který dojde k závěru, že jiný správní orgán učinil úkon, který je nicotným rozhodnutím, dá podnět správnímu orgánu příslušnému k prohlášení nicotnosti.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče dále připomíná, že namítaná nicotnost již byla předmětem správního řízení o určení právního vztahu, které ostatně inicioval sám žadatel, a které bylo vedeno u správního orgánu pod sp .zn. S-SMOL/183513/2016/OPP. V daném řízení správní orgán dospěl k závěru, že nespátřuje důvody nicotnosti rozhodnutí o ochranném pásmu.

V této části předloženého stanoviska správní orgán odkazuje tedy žadatele v souladu s ust. § 77 odst. 2 správního řádu na Krajský úřad Olomouckého kraje, který jako jediný může o nicotnosti uvedeného rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc rozhodnout.

Žadatel následně namítá, že navržená stavba nenarušuje chráněné panorama MPR Olomouc ani chráněné blízké či dálkové pohledy na městské dominanty, údajný negativní vliv navržené stavby dovozuje odborná organizace, až na jedinou výjimku (pohled z věže kostela sv. Mořice), ze zcela bezvýznamných a neodůvodněných pohledů na městské jádro.

Správní orgán dále vzal v úvahu, že dalším důležitým podkladem pro posuzování dané problematiky mimo regulační plán MPR Olomouc, je platný územní plán města Olomouce, který vytyčuje soubor míst důležitých pohledů a mimo jiné je zde uvedeno, že je nutné chránit a rozvíjet místa důležitých pohledů, která jsou vymezena pro ochranu a rozvoj veřejného prostranství a volného průhledu ve směru na stanovený cíl.

Místa důležitých pohledů jsou zobrazena ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1) a jedná se o následující pohledy:

**MP-01:** pohled na historické jádro od fortu č. XV v k.ú. Neředín; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava; ochrana je zaměřena na průhled tř. Míru na katedrálu;

**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-05:** pohled na Sv. Kopeček od fortu č. IV v k.ú. Bystrovany; cíl pohledu – poutní chrám Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku;

**MP-06:** pohled na Sv. Kopeček od fortu č. II v k.ú. Chválkovice; cíl pohledu – poutní chrám Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku;

**MP-07:** pohled na historické jádro od fortu č. II v k.ú. Chválkovice; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava;

**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-13:** pohled na klášter Hradisko z ulice Hermannovy;

**MP-14:** pohled na klášter Hradisko z ulice Na Letné;

**MP-15:** pohled na klášter Hradisko z ulice Na Letné poblíž lávky přes řeku;

**MP-16:** pohled na klášter Hradisko od ulice Demlovy;

**MP-17:** pohled na klášter Hradisko od ulice Krameriovy;

**MP-18:** pohled na klášter Hradisko od ulice Václava III.;

**MP-19:** pohled na klášter Hradisko od mostu přes Moravu na ulici Komenského;

**MP-20:** pohled na klášter Hradisko od mostu na ulici Hodolanské;

**MP-21:** pohled na klášter Hradisko z ulice U Panelárny;

**MP-22:** pohled na kostel svatého Michala od křižovatky ulic Lazecké a Na Střelnici;

**MP-23:** pohled na chrám sv. Václava z křižení třídy Míru a ulice U Kovárny;

**MP-24:** pohled na historické jádro z ulice Keltské; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava;

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

**MP-26:** pohled na historické jádro z ulice Jílové; cíl pohledu – kostel sv. Michala;

**MP-27:** pohled na historické jádro z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinovu; cíl pohledu – kostel sv. Michala.

Dále je v textu územního plánu rovněž uvedeno, že při posuzování ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot se musí vycházet také z předpokladu, že ochrana stávajících hodnot nevylučuje vznik hodnot nových. (použito: „Územní plán Olomouce – výroková část, článek 3.3.2, body a) a g) a článek 3.3.3. dostupné na stránkách statutárního města Olomouc : [www.olomouc.eu](http://www.olomouc.eu)).

V rámci 1. vyjádření žadatele byla doložena správnímu orgánu jako příloha i mapa, kde jsou ve výřezu katastrální mapy zakresleny hranice MPR Olomouc (viz Výnos o prohlášení...) a rovněž poloha nyní předkládaného záměru novostavby objektu Šantovka Tower, která přesně dokládá vzdálenost jednotlivých dominant uvnitř na území MPR vůči novostavbě.

Mezi důležité dominanty historického centra bezesporu patří radnice na Horním náměstí (vzdálenost činí 1025,04 metrů), dále již výše zmiňovaný kostel sv. Mořice (vzdálenost je 1130,16 metrů), katedrála sv. Václava (vzdálenost je 1100,39 metrů). Nejvýznamnější památkou v ploše MPR Olomouc je ovšem sloup Nejsvětější Trojice na Horním náměstí, který je zapsán na seznamu světového dědictví UNESCO. Vzdálenost novostavby od něj činí 1088,02 metrů. Z těchto údajů je zřejmé, že nově navržená poloha novostavby je vhodnější z hlediska dopadu na chráněné památkové dominanty MPR, vzdálenost je tedy větší než u původně posuzovaného předloženého záměru.

Obecně lze tedy zde konstatovat, že správní orgán, stejně jako žadatel, neshledal žádný důvod, aby právě pohledy na MPR z konkrétních bodů, které uvádí ve svém vyjádření Národní památkový ústav, a to v jižním klínu města a na cyklostezkách na pravém břehu Moravy a na Švýcarském nábřeží u mostu na Velkomoravské ulici, podléhaly zvláštní památkové ochraně. Tyto pohledy nepatří, jak vyplývá z výše uvedeného textu převzatého z územního plánu, mezi důležité pohledy. Ačkoli lze uvažovat o tom, že památkově chráněným může být i jiný pohled, toto by muselo být řádně zdůvodněno, jak již v minulosti potvrdily soudy v rozhodnutích týkajících se zrušení části územního plánu Olomouce v souvislosti s projektem Šantovka Tower. Žadatel správně úvodem svého 1. stanoviska namítá, že výběr uvedených pohledů vůbec Národní památkový ústav neodůvodnil. Správní orgán musí v tomto přisvědčit žadateli, že pro takový výběr ani žádný regulativ není. Tyto pohledy jsou zcela banální, tzn., že ani případné zastínění výhledu na MPR Olomouc či konkrétní

památky navrženou stavbou u těchto pohledů nemůže poškodit hodnoty chráněné ochranného pásma MPR Olomouc.

Ve výše uvedeném kontextu se jeví jako jediný důležitý pohled dle územního plánu, kterým se odborná organizace zabývá, a to je pohled z věže kostela sv. Mořice. Ten však navržená stavba nijak nenarušuje, neboť deklarovaným cílem tohoto chráněného pohledu je dle územního plánu zejména historické jádro města. Z hlediska památkové péče má význam pouze výhled na MPR Olomouc, popřípadě jiné památky, takže lze dovodit, že tento pohled nijak nenarušuje pohled na vlastní historické jádro, které se nachází přímo pod věží kostela a navržená stavba bude umístěna 1130 metrů od ní, a tudíž je tak pohledově daleko v pozadí a na výhled na MPR Olomouc nemá žádný vliv. Pokud jde o celkové prostředí kolem MPR Olomouc, ta se nachází v rozsáhlé husté zástavbě, kterou je z věže kostela sv. Mořice dobře vidět. Navržená stavba tak ani v kontextu okolní zástavby nebude mít na vnímání MPR Olomouc o nic větší vliv než dnešní zástavba. Ani tento pohled tak nemůže být důvodem pro odmítnutí navržené stavby. Tím samozřejmě ovšem správní orgán netvrdí, že nově navržená stavba se nikterak na některých pohledech z některých míst neprojeví. Tímto okruhem otázek se správní orgán bude ostatně zabývat v další části textu podrobněji.

Odborná organizace památkové péče požaduje dále „respektovat“ při nové výstavbě v ochranném pásmu MPR Olomouc hmotovou skladbu zástavby údajně „první vrstvy zástavby“ kolem MPR Olomouc, která se má nacházet v ochranném pásmu MPR Olomouc. V tomto tvrzení musí správní orgán přisvědčit žadateli, neboť tento požadavek skutečně nevyplývá ze žádného právního předpisu, ani z rozhodnutí o zřízení ochranného pásma MPR Olomouc, a dokonce ani z odborných podkladů, na které sama odborná organizace odkazuje. Jediným předmětem ochrany ochranného pásma MPR Olomouc je sama MPR Olomouc, nikoliv hodnoty, které se nacházejí uvnitř ochranného pásma. Odborná organizace dokonce sama výslovně uvádí, že údajná „první vrstva“ kolem MPR Olomouc se má nacházet v ochranném pásmu MPR Olomouc, tudíž k její ochraně ochranné pásmo MPR Olomouc nemůže sloužit. Ochrana samotné MPR Olomouc nijak nevyžaduje, aby nové stavby jejím ochranném pásmu „respektovaly“ hmotovou skladbu zástavby údajně „první vrstvy“.

Pojem „první vrstvy“ skutečně odborná organizace nijak přesně nedefinuje, pouze odkazuje na práci C. Sitteho, když uvádí, že byla vytvořena na základě jeho regulačního plánu. Námitka žadatele, pokud by pojem „první vrstva“ byl právně definován, že lokalita Šantovky se však nachází mimo oblast řešenou tímto plánem, a proto tato lokalita nemůže být ani součástí údajně „první vrstvy“, je oprávněná.

Dále žadatel ve svém 1. stanovisku obecně rozporuje tvrzení odborné organizace o původním charakteru zástavby řešeného území, když tvrdí, že území Šantovky navíc nikdy zástavbu požadovanou odbornou organizací neobsahovalo. Již od konce 19. století tady probíhala průmyslová výroba ve velkých, a z dálky viditelných, budovách a zařízeních. Dle jeho názoru tak odborná organizace tedy nepožaduje zachování či navrácení historického vzhledu zástavby v dané lokalitě, neboť vlastně požaduje umělé vytvoření iluze jiného historického vývoje, než ve skutečnosti daná oblast měla. Žadatel se rovněž domnívá, že tento požadavek ze strany odborné organizace je v rozporu s dosavadní praxí orgánů památkové péče při rozhodování o nových stavbách v ochranném pásmu MPR Olomouc, kdy běžně vydával kladná stanoviska k půdorysem i hmotou velice různorodým stavbám bez jakékoli zmínky o údajně „první vrstvě“.

Žadatel dále konstatuje, že skutečný vliv stavby Šantovka Tower na ochranné pásmo MPR Olomouc, a také na MPR Olomouc, je tak ve světle uvedených faktů možné ve skutečnosti považovat za pozitivní, a to i z důvodu, že je součástí projektu revitalizace brownfieldu po zaniklé chemické továrně MILO.

Následně žadatel vyslovil svůj názor k tvrzení odborné organizace ve věci platnosti stanoviska Ministerstva kultury MK 53404/2016/OPP ze dne 18.5.2016 vydaného v rámci pořizování II. změny územního plánu Olomouce k projektu novostavby Šantovka Tower, kdy prokazuje, že toto se na jím předloženou žádost nevztahuje a není tedy pro organ státní památkové péče, myšleno odbor památkové péče Magistrátu města Olomouce, závazné.

Důvody, které vedou žadatele k tomuto závěru jsou následující:

1. Ministerstvo kultury v dané věci (tj. konkrétně novostavby Šantovky Tower) ještě žádné stanovisko nevydalo. Stanovisko č.j. MK 53404/2016/OPP se týkalo jiného předmětu - obecných požadavků na využití území, a ne jakékoli konkrétní stavby na konkrétním místě.
2. Pravomoc odborného posouzení vlivu konkrétní stavby na MPR Olomouc má výhradně dle názoru žadatele orgán Magistrátu města Olomouce, který je věcně a místně příslušný ve věci rozhodovat z hlediska ochrany zájmů památkové péče,
3. Odborná argumentace obsažená ve stanovisku Ministerstva kultury č.j. MK 53404/2016/OPP trpí tak zásadními vadami, že v případě jejího převzetí ze strany Magistrátu města Olomouc, by bylo stanovisko Magistrátu města Olomouce nezákonné.

K těmto námitkám žadatele se správní orgán vyjádřil podrobněji již na jiném místě tohoto odůvodnění.

Ve svém dalším textu svého 1. stanoviska žadatel (od s. 19) deklaruje, že pro účely své další argumentace bude opomíjet skutečnost, že dle jeho názoru na základě předložených důkazů, ochranné pásmo MPR Olomouc neexistuje, a prokáže, že i kdyby ochranné pásmo MPR Olomouc existovalo, stanovisko Národního památkového ústavu neobstojí i z dalších, zcela samostatných, důvodů, které dále uvádí včetně přiložených textových důkazů.

Žadatel se následně podrobně zabýval tvrzením Národního památkového ústavu, že navržená stavba má negativní vliv na MPR Olomouc, což je jedna z klíčových námitek odborné organizace. Jako důkaz svých tvrzení o údajném „fatálním a nepřijatelném poškození“ buďto přímým vstoupením do panoramatu MPR Olomouc nebo vizuální kolizí s panoramatem MPR Olomouc, přiložila odborná organizace ke svému vyjádření prostorové modely, a to pohledů jižního klína ulice U Rybářských stavů, z cyklostezky na pravém břehu Moravy, cyklostezky na Švýcarském nábřeží u mostu na Velkomoravské ulici, z vyhlídkové plošiny věže kostela sv. Mořice včetně souřadnic, avšak neuvedla zde, kdo je jejich autor a jak je v oboru odborně erudován. Navíc správní orgán poukazuje na závažnou skutečnost, že zpracovatel (myšleno Národní památkový ústav) neměl k dispozici řádný a úplný podklad pro jejich zpracování – myšleno skutečný prostorový model nově navržené stavby se všemi parametry, a vycházel tak pouze z předložené plánové dokumentace a ve vizualizacích použil jen tento vstupní podklad včetně veřejně dostupných podkladů pro zpracování posouzení záměru v rámci procesu EIA, což silně snižuje jejich výslednou věrohodnost.

Výběr dálkových pohledů, které zpracoval Národní památkový ústav, není navíc v jeho stanovisku vůbec zdůvodněn a správní orgán je nucen konstatovat, že absence odůvodnění výběru pohledů jen podtrhuje tendenční výběr (zvláště ve srovnání s následně předloženým materiálem katedry geoinformatiky) se záměrem ukázat pouze negativní dopady nové stavby.

Na základě souhrnu všech výše uvedených důvodů žadatel nepovažoval vizualizace předložené Národním památkovým ústavem za dostačující, a proto dne 25.4.2018 předložil jako doplňující materiál dvě odborná posouzení viditelnosti novostavby objektu, které zpracoval odborný nezávislý tým katedry geoinformatiky UP Olomouc. Podrobným rozbořením obou předložených materiálů se bude správní orgán zabývat samostatně v dalším textu.

Správní orgán souhlasí s názorem žadatele, že na historické jádro města existuje v Olomouci nespočet možných pohledů. Každá nerovnost terénu z určitého místa zastíní výhled na určité jiné místo. Vytipování takového místa není nijak zvlášť náročné, ale lze se skutečně pozastavit z hlediska ochrany dálkových pohledů nad tím, že jak v regulačním plánu MPR, tak i v územním plánu města Olomouce, jsou některé pohledy zvoleny zcela nelogicky a orgány památkové péče i územního plánování by tak mohly bránit de facto jakékoliv stavbě na celém území města (nejen v plošně památkově chráněných územích), avšak legitimním veřejným zájmem zajisté není, aby bylo město zakonzervováno a nemohlo se dále nijak rozvíjet a prosperovat. Olomouc je živým městem, jako každé jiné lidské sídlo

a není zakonzervovaným skanzenem. Jistě potřebuje nové rezidenční objekty pro uspokojení bytových potřeb svých obyvatel, potřebuje nové administrativní či komerční prostory pro vytváření pracovních příležitostí ve městě. Olomouc, stejně jako jiná města, se musí rozvíjet, což ostatně uvádí i text územního plánu Olomouce, ale rovněž musí uchovávat své historické hodnoty, avšak oba tyto veřejné zájmy musí být navzájem vyvážené.

Orgán státní památkové péče se domnívá, že i to je důvodem, proč jsou v Olomouci vymezeny vybrané nejvýznamnější pohledy. Územní plán města Olomouce obsahuje tak výčet míst důležitých pohledů, vymezených „*pro ochranu a rozvoj veřejného prostranství a volného průhledu ve směru na stanovený cíl.*“ Cíl pohledu je u každého jednotlivého místa pohledu územním plánem určen. Tato místa se mají dle územního plánu „*chránit a rozvíjet*“ jako „*kulturní a civilizační hodnoty města*“. Vedle toho stanovuje územní plán obecnější požadavek na ochranu a rozvoj „*pohledově dominantních prvků zástavby historického jádra (veduta)*“. Pro obě chráněné kategorie však územní plán dále zdůrazňuje (včetně grafického zvýraznění posledních slov), že „*při posuzování ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot se musí vycházet také z předpokladu, že ochrana stávajících hodnot nevyklučuje vznik hodnot nových.*“ V odůvodnění územního plánu je uvedena stejná věta s dodatkem, že takové stávající a nové hodnoty mohou být „*třeba i v bezprostředním vztahu (např. spolupůsobením hodnoty a na ni navazujících nových prvků).*“

Navržená stavba Šantovka Tower tak nemá žádný negativní vliv ani na panorama města ani na konkrétní dominanty, který by stavbu činil nepřipustnou z hlediska památkové péče.

V další části svého 1. stanoviska (s. 25) v bodě VI. se žadatel podrobněji vyjádřil k otázce údajné „první vrstvě“ zástavby kolem MPR Olomouc, kdy rozporuje názor Národního památkového ústavu o její zákonné existenci, a i kdyby byla, tak navržená stavba ji nijak dle jeho názoru, negativně neovlivňuje.

Národní památkový ústav tvrdí, že navržená stavba Šantovka Tower svou výškou vybočuje z hmotové skladby „první vrstvy“, a proto má být Šantovka Tower nepřipustná z hlediska památkové péče. Toto uvádí tvrzení uvádí přímo v závěrečném shrnutí svého vyjádření (s. 11). Podle Národního památkového ústavu se „*za přiměřenou považuje taková hmotová skladba zástavby, která odpovídá historické hmotové skladbě zástavby charakteristické pro dané území, tj. v daném případě území tzv. první vrstvy zástav[b]y kolem historického jádra města (MPR Olomouc).*“

Žadatel však namítá, že takový požadavek nemá žádný důvod, tuto nepřipustnost dle jeho názoru stanovuje odborná organizace svévolně bez jakékoli opory v právních předpisech, v odborných zdrojích anebo ve faktickém vývoji území. Zároveň začleňuje předmětné pozemky do údajné „první vrstvy“, která není nijak samostatně památkově chráněná a navíc, pokud by byla její existence akceptována, předmětné pozemky nejsou ani její součástí. Tomuto tvrzení musí správní orgán přisvědčit, jak již učinil výše v textu, neboť skutečně není pojem „první vrstva“ zástavby v žádném právním předpisu, kterým je výkon státní památkové péče řízen, kodifikován. Jedná se o pojem, který lze tak považovat snad jistým způsobem jen za „pomocný“ při stanovování kulturních a památkových hodnot z hlediska ochrany památkových zájmů v daném území, avšak správní orgán se musí pohybovat pouze v mezích zákonných mantinelů, které jsou jasně vymezeny.

Zákon o státní památkové péči ani vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc, také neobsahují žádné konkrétní omezení činnosti v ochranných pásmech památkových rezervací.

Je pravdou, že samotné rozhodnutí o zřízení ochranného pásma MPR Olomouc žádné konkrétní podmínky ochrany neobsahuje, je zde pouze obecná definice, čemu má orgán státní památkové péče věnovat pozornost při posuzování předložených záměru a je zde tak dán tvůrcem velký prostor pro správní uvážení konkrétního orgánu státní památkové péče, který musí jakékoli podmínky či omezení stavební činnosti v ochranném pásmu MPR Olomouc pečlivě zdůvodnit potřebou ochrany předmětu ochranného pásma MPR Olomouc, což je samotná MPR Olomouc .

Národní památkový ústav však k předloženému záměru přistupuje ve svém 1. vyjádření tak, že za účel ochranného pásma MPR Olomouc vydává ochranu jak MPR Olomouc, tak i jejího okolí ve

smyslu „hodnot“ nacházejících se v samotném ochranném pásmu, a tedy lze dle jeho názoru zakázat i takovou činnost, která sice nebude mít negativní vliv na MPR Olomouc, ale bude mít negativní vliv na území samotného ochranného pásma MPR Olomouc, resp. údajnou „první vrstvu“ kolem MPR Olomouc jako samostatný předmět památkové ochrany. V této souvislosti Národní památkový ústav ve svém 1. vyjádření popisuje historický vývoj zástavby na jiných pozemcích v ochranném pásmu MPR Olomouc a dospívá tak k názoru, že i samotné ochranné pásmo MPR Olomouc je hodné památkové ochrany (odkazy na zástavbu v „první vrstvě“, tvrzení o „velmi hodnotná architektuře v okolí MPR“, požadavek „navazování“ nové výstavby na okolní zástavbu).

Tato argumentace je však v rozporu s účelem ochranného pásma MPR Olomouc a správní orgán se tedy musí ztotožnit s názorem žadatele, že orgán státní památkové péče nemůže posuzovat předložený záměr jinak než v rámci platného vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc a pohybovat se pouze v rámci stanoveného účelu – tj. ochranné pásmo MPR Olomouc chrání pouze MPR Olomouc a ne ochranné pásmo MPR Olomouc samotné. Architektonické samostatné hodnoty v ochranném pásmu MPR Olomouc tak nemohou tvořit předmět památkové ochrany a nemohou odůvodňovat omezení vlastníků nemovitostí v ochranném pásmu MPR Olomouc.

Národní památkový ústav na podporu svých tvrzení odkazuje na odůvodnění rozhodnutí o zřízení ochranného MPR Olomouc z 27. července 1987. Toto uvádí, že účelem ochranného MPR Olomouc je, cituje se: „*zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy (...) zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter městské památkové rezervace a jejího okolí*“. Toto vymezení je však nutno vykládat tak, že jakákoli omezení činností v ochranném pásmu MPR Olomouc musí být vyžadována pouze z důvodu ochrany samotné MPR Olomouc, ne pouze jejího okolí. Jediným předmětem ochrany ochranného pásma MPR Olomouc tak zůstává samotná MPR Olomouc a jakékoli omezení činností v ochranném pásmu MPR Olomouc musí být odůvodněno tím, že to vyžaduje ochrana MPR Olomouc. Žadatel dále ve svém 1. vyjádření uvádí přesný rozbor právních předpisů, které v konkrétních dobách umožňovaly vyhlášení ochranného pásma avšak správní orgán má za to, že se touto otázkou podrobně zabýval výše a pro účel tohoto správního řízení nepovažuje za nutné podrobněji odůvodňovat danou problematiku, a to i s přihlédnutím k tomu, že sám žadatel deklaruje pro účel tohoto správního řízení, že akceptuje existenci ochranného pásma MPR Olomouc.

Z pohledu správního orgánu je důležitější však věnovat pozornost formulaci „a jejího okolí“ v odůvodnění rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc, která je příliš obecná a lze říci že je tak i zavádějící. K zákazu jakékoliv činnosti v ochranném pásmu MPR Olomouc by vzhledem k účelu ochranného pásma mělo postačit, aby orgán památkové péče prokázal, že daná činnost negativně ovlivní MPR Olomouc. Nemělo by být potřeba, aby navíc ovlivnila i „okolí“ MPR Olomouc.

Jediným účelem vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc je tak pouze ochrana MPR Olomouc, nikoli jejího „okolí“ či „širšího území okolo“ ní. MPR Olomouc má přitom jasně definované území, na které se regulativy ochrany vztahují. (viz mapa s vyznačením hranic MPR např. na webových stránkách statutárního města Olomouc: [www.olomouc.eu](http://www.olomouc.eu)). Pozemky, na nichž má být realizován záměr Šantovka Tower, se nacházejí mimo tohoto území a nejsou ani sousedními pozemky s MPR – nacházejí dokonce na vnější hranici ochranného pásma MPR Olomouc. Proto v žádném případě nelze mluvit ani o bezprostřední blízkosti plánovaného objektu u hranici MPR Olomouc, což dokazuje i výřez katastrální mapy s vyznačením hraničních vzdáleností vybraných směrů pohledu směrem od novostavby, kde je jasně vidět, že k nejbližšímu bodu činí vzdálenost 1520,79 metrů a k nejbližšímu bodu je to 471 metrů.

Na s. 28 žadatel vyslovil svůj nesouhlas s názorem odborné organizace, která tvrdí, že ochrana MPR Olomouc vyžaduje, aby nové stavby v ochranném pásmu MPR Olomouc „respektovaly“ hmotovou skladbu zástavby údajně „první vrstvy“ a namítá, že se Národní památkový ústav vůbec nezabýval otázkou, zda je pro ochranu MPR Olomouc nezbytné, aby nové stavby v ochranném pásmu MPR Olomouc „respektovaly“ hmotovou skladbu zástavby údajně „první vrstvy“ v rámci samotného ochranného pásma MPR Olomouc.

To, že některá stavba v ochranném pásmu MPR Olomouc je širší nebo vyšší než stavba stojící vedle ní, nepochybně nemůže negativně ovlivnit samotnou památkovou rezervaci. Tato oblast je dlouhodobě značně tvarově rozmanitá. Vedle již zmiňovaných výškových objektů se v ní nachází fotbalový, hokejový i plavecký stadion, vilová čtvrť. V roce 2009 byla v ochranném pásmu MPR Olomouc realizována stavba budovy Přírodovědecké fakulty UP. Tento objemem a výškou značný objekt, který svou hmotou nemá v lokalitě obdobu, se nachází přibližně 170 metrů od hranice MPR. V bezprostřední blízkosti navržené stavby je umístěn autosalon Samohýl či obchodní centrum Galerie Šantovka. Směrem k hranici MPR, ve vzdálenosti přibližně 150 metrů od hranice MPR, bude také realizována v dohledné době mohutná, nová výstavba obytných bytových domů o výšce 7. NP (bývalá Sochorova kasárna). Ani tyto objekty nekopírují půdorysnou či hmotovou zástavbu zástavby údajně „první vrstvy“, kterou je žadatel údajně povinen respektovat. Výše zmíněná novostavba bytů bude např. realizována i se souhlasem odborné organizace památkové péče.

Samozřejmě, že samotná výška konkrétní stavby může v konkrétním případě mít negativní vliv na výhled na MPR resp. na výhled z MPR, avšak toto je otázkou konkrétního objektu, ne jeho vztahu ke stavbám v jeho okolí. Vzhled jiných staveb v rámci ochranného pásma MPR Olomouc je tak bez velkého významu a nemůže odůvodňovat negativní stanovisko orgánu památkové péče k navržené stavbě Šantovka Tower.

V další části svého 1. stanoviska (s. 29) se žadatel rozebírá požadavek respektování půdorysné a hmotové skladby zástavby v okolí, jak je uveden dle argumentace odborné organizace v oborových odborných publikacích, které vydává jako vnitřní metodické materiály Národní památkový ústav.

V první řadě se jedná o odbornou metodiku Principy památkového urbanismu, jejímiž autory jsou Karel Kuča a Věra Kučová (Kuča, Kučová. „Principy památkového urbanismu“. Státní ústav památkové péče. Praha, 2000. ISBN 80-86234-15-0. Strana 12). Správní orgán cituje:

*„Památkové ochranné pásmo se podle § 17 památkového zákona vymezuje správním rozhodnutím pro ochranu vnějšího obrazu okolí chráněného území (případně jednotlivé kulturní památky či jejich souboru). Možnost vymezování památkového ochranného pásma obsahoval již první zákon o kulturních památkách č. 22/1958. Památkové ochranné pásmo je formou nepřímé ochrany chráněné památky či sídla (samo o sobě památkové ochranné pásmo památkou, resp. chráněným územím není) a odpovídá i pojmu ochranného pásma ve stavebním zákoně č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon). Podmínky památkové péče pro stavební režim na území památkového ochranného pásma jsou stanoveny v jednotlivých vyhláškách okresních úřadů.*

*V památkovém ochranném pásmu jsou sledována poněkud odlišná hlediska než ve vlastních chráněných územích, neboť je zde jiný předmět ochrany, a ochranný režim je zde nejmírnější a znamená regulaci určitých činností v okolí kulturní památky či památkové rezervace nebo zóny. V případě památkové rezervace či zóny zajišťuje památkové ochranné pásmo ochranu vlastního chráněného území před „vnějším“ poškozením, k němuž by došlo například měřítkově neúměrnou novou výstavbou v těsném sousedství chráněného území nebo porušením panoramatu. Zabezpečuje nerušené působení historických urbanistických dominant a zachování významných pruhledů (jak pohledů na chráněné území zvenčí, tak pohledů z chráněného sídla do okolí či do volné krajiny).*

*(...) Pokud má stávající památkové ochranné pásmo výraznou památkovou hodnotu samo o sobě, mělo by být změněno na památkovou zónu (nebo na součást zóny, je-li již v sídle vyhlášeno).“*

Uvedená metodika, skutečně ne přesně citovaná ve vyjádření odborné organizace (správně pojem „nejmírnější“ je nahrazen pojmem „mírnější“), jak namítá žadatel, hovoří o poškození vlastního chráněného území měřítkově neúměrnou novou výstavbou v těsném sousedství chráněného území. Měřítkem úměrnosti však je, samozřejmě, zástavba v MPR, nikoli okolní zástavba v ochranném pásmu. V tomto smyslu tedy předložený projekt nepředstavuje žádné riziko, které by mohlo způsobit „vnější“ poškození chráněného území.

Smysl památkového ochranného pásma výše uvedená metodika demonstruje na fotografii pohledu na průčelí zámku Karlova koruna v Chlumci nad Cidlinou. Jako účel ochranného pásma v daném případě uvádí „zabránění narušení panoramatických pohledů z Převýšovské (Žehuňské) aleje k zámku novou

výstavbou. I tato publikace tak zdůrazňuje, že omezení činností v ochranném pásmu musí být odůvodněno potřebou ochrany samotné památky, kolem níž je ochranné pásmo zřízeno. Jak navíc zdůrazňuje samotná publikace v poslední výše citované větě, ochranné pásmo není institutem k ochraně hodnot v jeho rámci. Tato metodika tak výslovně popírá stanovisko Národního památkového ústavu, vycházející z údajné potřeby chránit i architektonické hodnoty uvnitř ochranného pásma MPR Olomouc.

Další odbornou publikací, na níž se odborná organizace odvolává, je metodika „Památkové hodnoty historických měst a teorie jejich ochrany“ (Vošahlík, Aleš: Památkové hodnoty historických měst a teorie jejich ochrany. Praha, 1988. Strana 68), kde je taktéž jednoznačně jako účel ochranného pásma uvádí ochranu konkrétní památkové rezervace, nikoli ochranu hodnot v rámci samotného ochranného pásma: „*Smyslem ochrany je regulovat stavební a jiné činnosti v tomto území tak, aby nebylo ohroženo vlastní chráněné území (rezervace, zóna, soubor). Jde především o vizuální a významové vztahy při přestavbě území ochranného pásma. Území ochranného pásma může být ještě někdy diferencováno v soustavě podmínek na užší a širší ochranné pásmo.*“ Správní orgán musí znovu přisvědčit žadateli, že ani tento zdroj tak nepodporuje požadavky odborné organizace uvedené ve stanovisku k navrženému objektu.

Dále Národní památkový ústav cituje velmi obecnou formulaci z dokumentu „Politika architektury a stavební kultury“ o potřebě „*zajistit návaznost nových staveb na charakter a strukturu stávající zástavby*“. V první řadě tento dokument nijak nesouvisí bezprostředně s památkovou péčí. Byl vydán Ministerstvem pro místní rozvoj, která na svých webových stránkách v popisu dokumentu uvádí mnoho orgánů a institucí, s nimiž dokument připravovalo – žádný z těchto subjektů není z oblasti památkové ochrany či památkové péče, jak správně namítá žadatel (Zdroj: <http://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Koncepce-Strategie/Politika-architektury-a-stavebni-kultury-Ceske-republiky>).

Navíc, citace uvedená ve vyjádření odborné organizace, obsahuje jen velmi obecné pravidlo, z něhož žádný konkrétní požadavek na omezení výstavby existujících objektů v okolí není možné dovodit. Nadto, v předmětném území již stojí budova Galerie Šantovka, a bude doplněna o stavbu obytných objektů a Galerii Šantovka 2, tedy se jedná o již částečně existující zástavbu, na niž navazuje plánovaný projekt, který má být dominantou celého revitalizovaného území, dominantou nově vzniklé městské čtvrti. Odborná organizace takto v rámci své argumentace selektivně ignoruje některé části již existující nebo schválené plánované zástavby. Uvedený zdroj dále hovoří o potřebě kultivovat existující prostředí a podporovat kontinuitu charakteru prostředí a strukturu zástavby, cituje se: „*Stávající stavební fond je bohatstvím, které je třeba chránit a rozvíjet. Proto je nutné novou výstavbou respektovat a kultivovat existující prostředí a vycházet z jeho hodnot. Základním cílem je podporovat kontinuitu charakteru prostředí, struktury zástavby, konfigurace terénu, působení sídelních a krajinných dominant a jejich kompoziční vztahy a vhodně rozvíjet identitu místa. Ta tvoří jednu ze základních kvalit prostředí, umožňuje obyvatelům identifikaci s místem, kde žijí, a může se stát i významnou konkurenční výhodou daného sídla.*“

Správní orgán se domnívá, že projekt předložený žadatelem nejenže podporuje kontinuitu charakteru prostředí i strukturu zástavby s ohledem na již existující projekty v sousedství, ale také rozvíjí identitu místa tím, že počítá s realizací řady prvků přispívajících ke zkvalitnění prostředí a tím i života obyvatel a návštěvníků dané lokality. V žádném ohledu proto nelze spatřovat rozpor navrženého záměru s obecnými cíli vyjádřenými v Politice architektury a stavební kultury, i když, jak bylo správně žadatelem namítáno, ho nelze považovat za dokument, který je závazným právním předpisem v oblasti památkové péče.

Tento tématický okruh ve vyjádření odborné organizace lze obecně charakterizovat závěrem, že ze všech výše uvedených podkladů vyplývá potřeba, aby hmotová skladba (měřítko) nové zástavby v rámci ochranného pásma nevybočovala z hmotové skladby převážné části okolní zástavby v rámci ochranného pásma, nelze dle názoru správního orgánu přijmout, a jak bylo prokázáno výše lze ji tak považovat za nepravdivou až účelovou dezinterpretaci. Návaznost staveb navíc neznamená pouze replikaci půdorysné či hmotové skladby zástavby v okolí. Vzhledem k blízkosti MPR Olomouc a

snaze nenarušit okolní stavby a historické panorama je objekt navržen tak, aby žádnou z chráněných hodnot neohrozil, ale aby jeho vyznění bylo jasným, citlivým a tvaroslovně moderním doplněním o novou hmotu doplňující městské prostory. Správní orgán si je vědom, že v názorech na estetickou stránku stavby se názor odborné organizace a správního orgánu může rozcházet, avšak primárním úkolem výkonného orgánu státní památkové péče je dodržování ustanovení platných právních předpisů.

V další části svého 1. stanoviska (s. 32-33) se žadatel podrobněji zabývá dalším detailnějším rozбором pojmu „první vrstva“ zástavby a povinnosti respektovat hmotovou skladbu okolní zástavby a doplňuje tak svoji nesouhlasnou argumentaci s názorem Národního památkového ústavu, kterou uvedl již v úvodu svého stanoviska.

Žadatel trvá na svém názoru, že území celé lokality Šantovka (myšleno současná i budoucí zástavba) není součástí žádné „první vrstvy“ nikdy zástavbu požadovanou Národním památkovým ústavem neobsahovalo a plánem Camilla Sitteho dokonce není vůbec řešeno.

Pojem „první vrstvy“ není jakkoli obecně používán, a to ani v odborné literatuře. Není vymezen ani věcně ani geograficky. Národní památkový ústav ve svém vyjádření v této souvislosti odkazuje pouze na plán Camilla Sitteho z roku 1895, cituje se: „*Zásadním způsobem bude poškozena cenná urbanistická struktura území situovaná do tzv. první vrstvy zástavby kolem historického jádra města, která byla vytvořena na základě regulačního plánu C. Sitte. Tato tzv. první vrstva zástavby tvoří nejbližší okolí MPR Olomouc a je součástí ochranného pásma MPR Olomouc.*“

Správní orgán musí zde shodně s žadatelem potvrdit, že pokud by skutečně mělo jít o zástavbu vyznačenou v plánu Camilla Sitteho, tak lokalita Šantovky součástí plochy údajné „první vrstvy“ ani nemůže být. Tuto plochu je na plánu Camilla Sitteho sice vidět, avšak pouze jako bílé místo bez stanovení jakékoli regulace, takže ani odkazy na význam plánu Camilla Sitteho, což správní orgán nijak nezpochybňuje, tak nemohou odůvodňovat požadavek, aby zástavbu z oblastí, kde k takové údajně realizaci došlo, jakkoli napodobovala zástavba na pozemku, na němž žadatel plánuje výstavbu tohoto objektu. Navíc předmětné území Šantovky nikdy zástavbu požadovanou odbornou organizací ani neobsahovalo, nikdy se zde nenacházely objekty, které by se podobaly zástavbě v okolí. Nemůže tedy ani historicky jít o jakoukoli součást údajné „první vrstvy“.

Na předmětném území od konce 19. století probíhala chemická výroba jak ve velkých a z dálky viditelných budovách a zařízeních, tak ve spoustě náhodně rozmístěných drobnějších objektů. Chemická továrna MILO, postupně na území budována, nebyla uspořádána do bloků a byla značně odlišná od objektů vybudovaných v duchu plánu Camilla Sitteho. Správní orgán dospěl shodně s žadatelem k závěru, že odborná organizace tedy neusiluje o navrácení historické podoby danému území, ale o realizaci nostalgických představ o vytvoření města podle představ z konce 19. století, navíc na mnohem větším území. Zcela také pomíjí stávající stav okolí – nová, moderní zástavba v duchu 20. století. Toto však zajisté není úlohou odborné organizace či orgánů památkové péče.

Před i po vyhlášení ochranného pásma MPR Olomouc vznikaly na jeho území velmi různorodé stavby, které se svou hmotovou a nebo půdorysovou strukturou značně odlišovaly od do té doby existujících objektů v okolí. Přitom mnohé z těchto staveb byly realizovány v relativně nedávné době. Stavba budovy Přírodovědecké fakulty UP pochází z roku 2009. Galerie Šantovka, která byla postavena, mimo jiné, na základě kladného stanoviska orgánu památkové péče, byla otevřena v roce 2013.

Národní památkový ústav skutečně neuvádí žádné akceptovatelné argumenty, proč právě navržená stavba Šantovka Tower musí „respektovat“ hmotovou skladbu tzv. „první vrstvy“, když neuvádí žádné nové vědecké přístupy či poznatky v oblasti památkové péče, žádnou novou právní úpravu, žádnou změnu podmínek v území, či jakýkoli jiný důvod, který by takovou změnu odborného názoru odůvodňoval. Správní orgán k tomu dodává, že požadavek, aby výkonný orgán státní památkové péče rozhodoval jinak v této věci než v předchozích případech staveb v ochranném pásmu MPR Olomouc, je nezákonný.



Na s. 34 žadatel dále obsažněji rozvádí svoje tvrzení, že navržená stavba nemá žádný negativní vliv na území ochranného pásma MPR Olomouc, naopak, vliv stavby Šantovka Tower na ochranné MPR Olomouc je dle jeho názoru výhradně pozitivní.

Správní orgán se s žadatelem ztotožňuje v názoru, že stavba má vzniknout na území, kde po dlouhá desetiletí probíhala chemická výroba v masivních, již z dálky viditelných továrenských objektech, které zde byly budovány na celé ploše chaoticky bez jakékoliv koncepce. Po ukončení výroby zůstal areál zdevastován a představoval nejen vizuální, ale i ekologickou zátěž pro široké okolí. Nový objekt se svým jak dispozičním, tak architektonickým ztvárněním vymyká běžné stavební produkci a vytváří část nově vznikající městské čtvrti, která je definována bydlením, zábavou, odpočinkem a i komercí. Společně s dalšími plánovanými objekty navazuje na dříve zrealizovanou stavbu Galerie Šantovka, která je nejen laickou, ale i odbornou veřejností vnímána pozitivně a získala mnohá prestižní ocenění. Projekt žadatele jako celek tak nahrazuje zdevastované zbytky po průmyslových objektech novostavbami, které jsou ve prospěch města a jeho obyvatel nejen svým vzhledem a zasazením do architektonického konceptu města, ale i funkčním využitím. Projekt žadatele umožňuje, aby se tato oblast stala přirozeným centrem rozvoje moderní zástavby Olomouce. Po realizaci první fázi projektu se výrazně zvýšila návštěvnost této oblasti i historického jádra města z důvodu propojení obou míst lávkou pro pěší. Další fáze projektu tento vliv ještě posílí. Oproti stavu, který projektu žadatele předcházel, je tak vliv nyní navrhované stavby a celého projektu žadatele na jejich blízké i širší okolí pozitivní. Národní památkový ústav tuto skutečnost podle názoru žadatele zcela opomíjí.

Navrhovanou stavbu navíc vnímá jen ve vztahu k MPR Olomouc či k údajné „první vrstvě“. Kolem předmětných pozemků se však nachází další zástavba, na kterou objekt Šantovka Tower přirozeně navazuje. Zmínit lze Galerii Šantovka, plánované obytné objekty Šantovka Living či novostavby na místě bývalých Sochorových kasáren, blízkou třídu Kosmonautů, ale také vzdálenější výrazné objekty, jako například komín teplárny, vodojem, hotel Flóra a IBIS, SILO Tower, RCO nebo BEA centrum. Šantovka Tower bude dalším obohacením již tak rozmanité struktury moderní zástavby Olomouce, a to v celé ploše města.

Na s. 35 písemného vyjádření uvádí žadatel, že dle jeho názoru se stanovisko ministerstva kultury zn. MK 53404/2016/OPP se na projekt Šantovka Tower nevztahuje a není pro Magistrát města Olomouce závazné. Správní orgán památkové péče se zabýval dále tímto tvrzením a k tomu uvádí následující:

Národní památkový ústav ve svém 1. písemném vyjádření na s. 7 skutečně vyjádřil svůj názor, že by se Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče měl řídit názory nadřízených správních orgánů. Správní orgán zde považuje za nutné vyjasnit, že je vázán toliko právními názory nadřízených správních orgánů a správních soudů, tedy jejich názory na řešení konkrétní právní otázky. Ostatními názory a úvahami těchto orgánů správní orgán vázán není.

V rámci vázanosti právními názory dále je nutné vždy pečlivě posuzovat věcnou shodu předmětu otázky, která byla v rámci vyjádřeného právního názoru nadřízených správních orgánů řešena s předmětem otázky, na kterou by měl být právní názor případně aplikován. Pokud by byl právní názor Ministerstva kultury vyjádřen v rámci výkonu pravomocí vyjádření se jako dotčeného orgánu ke změně územního plánu nešlo by tento právní názor vztahovat na řešení otázky, která spadá mimo pravomoc Ministerstva kultury, tj. vydání závazného stanoviska k záměru nacházejícímu se v ochranném pásmu památkové rezervace. Zde je příslušným správním orgánem dle § 14 odst. 2 zákona o státní památkové péči obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Závěrem svého obsáhlého 1. písemného vyjádření žadatel navrhuje vzhledem k výše uvedenému, aby se orgán památkové péče neztotožnil se závěry odborné organizace, a aby navržený záměr vyhodnotil jako přípustný z hlediska památkové péče.

Následně správní orgán přistoupil k podrobnému rozboru vizualizací a námitek žadatele nejprve k 1. vyjádření odborné organizaci k problematice poškození historického panorama MPR Olomouc a poté ke 2. písemnému vyjádření odborné organizace.

Dle názoru žadatele navržená stavba konkrétní důležité pohledy stanovené územním plánem nijak nenarušuje – a to včetně pohledu z věže kostela sv. Mořice, který jako jediný Národní památkový ústav výslovně, avšak zcela bezdůvodně, zmiňuje jako problematický. Nenarušuje ani požadavek na přiměřenou ochranu pohledově dominantních prvků. Ačkoli je i s ohledem na znění územního plánu možné, že i jiný pohled na jádro města může být hodný ochrany, včetně ochrany památkové, důvody požadavku na jeho ochranu je nezbytné podrobně zdůvodnit. V tomto bodě žadatel odkazuje na část rozhodnutí Krajského soudu v Olomouci, když rušil výškovou regulaci pro danou oblast stanovenou územním plánem, cituje se: „Přestože cílem ÚP je chránit pohledově dominantní prvky obecně, jak poukázal odpůrce, je nezbytné, aby byla při existenci seznamu míst důležitých pohledů [bod 3.3.2. písm. g) výroku ÚP] důkladně objasněna relevance pohledu jiného, v seznamu neuvedeného, obzvláště je-li jim argumentováno ve prospěch stanovení zásadního omezujícího regulativu pro prostorové uspořádání území.“

Odborná organizace však skutečně, jak tvrdí žadatel, význam pohledů, které ve svých vyjádření uvádí, nezdůvodňuje žádným způsobem, jak žadatel podrobně popisuje níže, pro ochranu pohledů zmiňovaných ve vyjádření Národního památkového ústavu, vedle pohledu z věže kostela sv. Mořice, není žádný důvod a považuje je za zcela banální. Ani jeden z těchto pohledů neměl nikdy historicky žádný význam a ani nepatří mezi vymezené významné pohledy dle územního plánu. Dále je nelze považovat za i typické pohledy, které by byly zachycovány v dobových historických záznamech (ať již na kresbách, vedutách, či fotografiích). Žadatel dodává, že tato místa pohledů vybraná ze strany odborné organizace jsou dle jeho názoru „výjimečná“ pouze tím, že při pohledu z nich na centrum města pozorovatel uvidí navrženou stavbu.

Město Olomouc se nachází v rovinaté krajině Hané a její historické věže, které vytvářely původní historické panorama centra města, jsou viditelné takřka odkudkoli, pokud pozorovatel nestojí hned za určitou překážkou. Rozhodné pro viditelnost je i vegetační období, kdy se výhled mění. Dobrý výhled je na panorama města tedy ze všech méně zastavěných oblastí na okraji města. Z takové vzdálenosti pozorovatel dobře vidí historické dominanty, jakož i další objekty, které nezastiňuje jiná zástavba. Pohledově vyčnívá mnoho objektů, jako např. komín teplárny, SILO Tower, BEA centrum, Přírodovědecké fakulty vodojem, hotely Flóra a IBIS, RCO. Veškeré tyto objekty postupně panorama města měnily a doplňovaly až do dnešní podoby, a bude se přirozeně dále rozvíjet.

Obecně tedy pro Olomouc platí, že pokud se postaví pozorovatel tak, že mezi ním a historickým jádrem se nachází některý z vyšších objektů, tento objekt se mu dostane do výhledu na historické jádro. Avšak postačí posunout se o několik metrů dál a výhled pozorovatele se změní. Čím dál je objekt od centra města, tím rychleji se změna projeví. Správní orgán v rámci hodnocení všech podkladů pro toto správní řízení, musí po pečlivém zvážení plně přisvědčit ve výše uvedených názorech žadateli.

Obě cyklostezky, které ve svém vyjádření uvádí odborná organizace, jsou dlouhé několik kilometrů a je z nich na centrum města dobře vidět. Ačkoli se v některých místech pohledově uplatní i navržená stavba Šantovka Tower, vzhledem k její vzdálenosti od jednotlivých historických dominant skutečně postačí drobná změna místa pohledu v rámci cyklostezky a její pozice v rámci pohledu se rychle změní. Stejně se již dnes uplatňují mnohé další objekty viditelné z cyklostezek. Vybraná místa pohledů nemají v rámci cyklostezek žádný zvláštní význam, nenacházejí se tady žádná vyhlídková ani odpočinková místa. Výstavbou Šantovka Tower tak nedojde k žádnému významnému ovlivnění výhledu na centrum města z uvedených cyklostezek.

Z jižního klínu se také nenaskytuje žádný výjimečný pohled na město. Nyní je sice na centrum města dobrý výhled, avšak jen díky tomu, že žadatel v rámci projektu, jehož součástí je i navržená stavba, odstranil stávající objekty továrny MILO. Ty přitom dosahovaly až výšky 33 metrů (rafinerie). Aktuální pohled tedy vůbec není pohledem historickým, „dochovaným“, ale jen dočasným stavem z důvodu plánované nové výstavby. V neposlední řadě, ani dle aktuálního územního plánu, včetně nyní připravované změny územního plánu, nemá toto území zůstat zcela bez zástavby.

Směrem k hranici MPR Olomouc, ve vzdálenosti přibližně 150 metrů od ní, bude navíc v dohledné době realizována mohutná, nová výstavba obytných bytových domů o výšce 7 nadzemních podlaží.

Tento projekt, který je v souladu s platným územním plánem, bude tvořit souvislou pohledovou bariéru na centrum města a ani z konkrétních míst vybraných ze strany Národního památkového ústavu nebude pohled na historické jádro města výrazně omezený.

Správní orgán se tak shodně s žadatelem domnívá, že skutečně pro ochranu těchto pohledů tak není žádný důvod. Navíc, navržená stavba má štíhlou siluetu a nachází se na vnější hranici ochranného pásma MPR Olomouc. Nejbližší vzdálenost objektu Šantovka Tower od MPR Olomouc bude přibližně 366 metrů. Vzdálenost od objektu „Sloup Nejsvětější Trojice“ (památko UNESCO) je dokonce cca 1088 metrů. I z míst pohledů uvedených odbornou organizací v 1. písemném vyjádření silueta navržené stavby vhodně doplňuje stávající pohledy na město, aniž by současně negativně zasahovala do historického panorama (jak je chápáno správním orgánem) nebo rušila dálkové pohledy dle regulačního plánu. Do historického panoramatu Olomouce vstupuje mnoho jiných objektů a dálkové pohledy tedy vždy budou ovlivněny podstatně větším množstvím aspektů, než je pouze Šantovka Tower.

Další argumentaci nepřipustnosti nové stavby opírá odborná organizace o pohled z věže kostela sv. Mořice, který sice patří mezi důležité pohledy uvedené v územním plánu města Olomouce, ale navržená stavba jej nijak nenarušuje. Územní plán tento pohled, označený jako MP-11, definuje jako „*panoramatický pohled na město a jeho okolí*“, kde cílem pohledu je „*zejména historické jádro*“. Z hlediska památkové ochrany je přitom relevantní pouze výhled na MPR Olomouc a případně konkrétní památkově chráněné objekty mimo MPR Olomouc, protože jen tyto jsou samostatnými předměty památkové ochrany.

Vzhledem k poloze místa pohledu uvnitř MPR Olomouc nemůže žádná stavba mimo MPR Olomouc, tedy ani Šantovka Tower umístěná přibližně 1130 metrů od věže, výhled na MPR Olomouc z tohoto místa jakkoli zastíňovat. Navržená stavba je tak pohledově daleko v pozadí a na výhled na historické jádro nemá žádný vliv. Navržená stavba nijako nezastíňuje ani jiné památkově chráněné objekty při výhledu z kostela sv. Mořice. Pokud by snad měla stavba negativně ovlivňovat MPR Olomouc tím, že se nachází při pohledu z věže v pozadí MPR Olomouc, tak takový negativní vliv by vzhledem k vyvýšené poloze místa pohledu měla v podstatě veškerá zástavba mimo MPR Olomouc. Z místa je totiž 360° výhled na celé město. Právě to činí tento výhled významným.

Ve svém 1. stanovisku žadatel dále k této problematice uvedl, že z vizualizace přiložené ke stanovisku Národního památkového ústavu je patrné, že velká část subtilní stavby Šantovka Tower bude při pohledu z věže kostela sv. Mořice zastíněna objemově výraznou budovou Arcibiskupského semináře (zde správní orgán musí připomenout, že vizualizace odborné organizace nevycházel z kompletních podkladů a jsou tedy částečně zkrácené). Odborná organizace upozorňuje právě na vztah mezi touto budovou a navrženou stavbou. Tento vztah však není nijak negativní, i dnes je z věže kostela sv. Mořice dobře vidět rozsáhlou zástavbu za Arcibiskupským seminářem. Co do šířky je Šantovka Tower v rámci pohledu z věže zanedbatelná. Co do výšky tato stavba jen nepatrně vystupuje na vizualizaci nad horizont a vzhledem k nepřesnosti vizualizace odborné organizace je otázkou, zda skutečně bude nad horizont z tohoto pohledu vystupovat. Navržená stavba tak pro pohled z věže kostela sv. Mořice na Arcibiskupský palác ani na MPR Olomouc jako celek nepřináší žádnou relevantní změnu. V listopadu 2016 přitom navíc došlo k zásadní změně významu pohledu z věže kostela sv. Mořice, kdy předtím veřejností oblíbená vyhlídka byla vlastníkem kostela uzavřena na neurčito. Tento stav trvá dodnes a není zřejmé, kdy a zda vůbec bude vyhlídka opět otevřena veřejnosti.

Žadatel u externího dodavatele objednal pořízení vizualizací, které mají skutečný vliv stavby doložit a umožnit orgánu památkové péče získat velmi přesnou představu o budoucím umístění stavby ve vztahu k existující zástavbě. Jedná se o materiál zpracovaný katedrou geoinformatiky Univerzity Palackého v Olomouci, pracovním odborným týmem katedry geoinformatiky přírodovědecké fakulty UP Olomouc vedeným prof. RNDr. V. Voženilkem, CSc., a tvoří jej dva materiály, které byly správnímu orgánu předány dne 25.4.2018.

Správní orgán se zde na tomto místě bude věnovat rozboru obou materiálů, které považuje za stěžejní pro posouzení předloženého návrhu. Úvodem je třeba podotknout, že materiál byl zpracován nezávislými, ve svém oboru vysoce uznávanými odborníky a v žádném případě v nich není vysloven

žádný subjektivní názor zpracovatele na celou problematiku, naopak objektivně jsou zde přiznány zápory a klady novostavby a dopad jejího umístění na vnímání panorama města Olomouc. Správní organ považuje tento materiál ve smyslu jeho vypovídací hodnoty za zcela dostačující, a proto sám další vizualizace a jejich vyhodnocení již nepožíval.

Prvním materiálem, označeným jako „Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower, Olomouc 2018“, který úvodem popisuje způsob a metody zpracování zadání, tj. vytvoření plně věrohodných vizualizací na základě respektování současné úrovně geoinformatických technologií a dostupnosti vhodných datových sad, technických i programových prostředků. Úroveň technologií dnes již je na takovém stupni, že lze setavit natolik věrohodné vizualizace, které mohou plnohodnotně sloužit k posouzení jakýchkoliv záměrů, které představují zásah do libovolné krajiny měst či venkova.

Zpracovatel v materiálu podrobně popsal jednotlivé kroky řešení zadání a hlavní výstupy studie jsou uvedeny v obrazových přílohách.

V kapitole č. 3 je stručně popsán výběr zpracování zadaných vizualizací. V současné době existuje řada přístupů, jak přistoupit k provedení analýzy viditelnosti výškové budovy. Jedná se především o následující metody:

Přístup č. 1. - SketchUp – tato metoda byla použita již v minulosti, kdy na základě požadavku zadavatele byl zpracován 3D model pouze pro řadu budov na Dolním náměstí. V dnešní době již technologie zpracování pokročila a pro zpracování analýzy viditelnosti budovy Šantovka Tower v prostoru celého města se jedná o postup časově vysoce náročný především díky téměř manuálnímu modelování v příslušném programu).

Přístup č. 2 - GIS – analýzy viditelnosti jsou součástí většiny GIS produktů, ovšem problémem jsou vstupní data, ze kterých se generuje 3D model zástavby. Nejpresnější data poskytuje Český zeměměřický a katastrální úřad, avšak nevýhodou je nedostatečná přesnost terénu (je skrytý pod aktivním povrchem, tj. budovami a vegetací).

Přístup č. 3 – Google Earth PRO, který obsahuje nejpodrobněji zpracovaný 3D model zástavby města Olomouce a vznikl na základě šikmého leteckého snímkování. Jeho výhodou je přesné vymodelování budov i vegetace nad terénem, což má velký vliv na viditelnost. Pomocí této aplikace je možné počítat analýzy viditelnosti se zohledněním 3D modelů budov a vegetace, včetně 3D modelu budovy Šantovka Tower, který poskytl zpracovateli žadatel. Výhodou tohoto přístupu je velice podrobný 3D model, vegetace, kvalitní terén a fotorealistická vizualizace. Jistou nevýhodou této metody je skutečnost, že analýzy viditelnosti jsou počítány z minimální výšky nad povrchem 2 m, což je o něco výše než je úroveň očí průměrného člověka. Další nevýhodou je chybějící dokumentace (ne dat) o 3D terénu. Zpracovatel vizualizací konstatuje, že i přes uvedené nevýhody je analýza viditelnosti pomocí Google Earth PRO nejlepším řešením a proto byla při zpracování předloženého materiálu použita.

Kapitola č. 4 obsahuje několik podkapitol a je věnována analýze vizualizace a tvorbě pohledů na Šantovku Tower .

V první podkapitole se zpracovatel zabýval otázkou místa pohledu na novou budovu. Při svém zpracování vychází z 27 míst důležitých pohledů, která byla vymezena územním plánem města Olomouce (jejich výčet správní organ uvedl výše). Jejich respektování má vest k ochraně a rozvoji veřejných prostranství pro zachování volného místa výhledu a volného průhledu (koridoru) ve stanoveném směru, nikoli neměnnosti cíle pohledu. Při posuzování ochrany důležitých pohledů se nevyklučují změny v okolí cíle důležitých pohledů. Dále je zde přiloženo rozmístění důležitých pohledů v mapovém podkladu, který zpracovatel převzal z územního plánu města Olomouce včetně tabulky míst. Na mapovém podkladu je vyznačen jednak panoramatický výhled (tj. výhled 170 stupňů) a výhled směrový (tj. úhel pohledu 50 - 60 stupňů).

Hodnocení viditelnosti objektu Šantovka Tower bylo provedeno z 11 z 27 pohledů míst důležitých, a to pouze z míst, ze kterých je Šantovka Tower viditelná. Jedná se o pohledy označené MP-02, MP-03, MP-04, MP-07, MP-08, MP-09, MP-10, MP-11, MP-12, MP-24, MP-25.

Dalšími místy, ze kterých byla viditelnost budovy Šantovka Tower zpracována, byly body z písemného vyjádření odborné organizace, Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci, které byly správním orgánu předloženy v rámci vyjádření podle §14 odst. 6 zákona o státní památkové péči. Jedná se o body umístěné na cyklostezce podél řeky Moravy postupně v přibližné vzájemné vzdálenosti 10 až 12 metrů od sebe. Tyto body jsou v předloženém materiálu označeny jako NPU-01, NPU-02, NPU-03, NPU-04, NPU-05. K těmto bodům, stejně jako ke všem ostatním, byla uvedena rovněž orientační poloha souřadnicového systému WGS 84 (GPS).

Posledním analyzovaným místem pohledu, označeném jako XNPU-04 je alternativa k bodu NPU-04 umístěná o několik metrů dál od bodu NPU-04 ve směru posloupnosti bodů NPU-01 až NPU-04 ( tzn., že bod byl pouze posunut na stejné trase).

Z míst MP-01, MP-05, MP-06, MP-13, MP-14, MP-15, MP-16, MP-17, MP-18, MP-19, MP-20, MP-21, MP-22, MP-23, MP-26, MP-27 bylo zjištěno, že z nich budova Šantovka Tower není viditelná. Ve většině případů bylo důvodem umístění místa pohledu a jeho nasměrování mimo okolí Šantovky Tower, např. na objekt Klášterní Hradisko. U všech bodů bylo ověřeno, že budova Šantovka Tower není viditelná ani v případě změny azimutu. Jedinou výjimku tvoří bod MP-27, který leží těsně vedle navrhované budovy a při změně úhlu pohledu je budova Šantovky Tower viditelná. Poloha všech bodů je pro větší názornost v materiálu ještě zakreslena na mapové příloze, kde jsou barově odlišeny body, ze kterých je Šantovka Tower viditelná a ze kterých naopak zůstává skryta.

V navazující podkapitole se zpracovatel zabývá vlastním postupem zhotovení vizualizací pohledů v tomto materiálu. Pro řešení zadání byl zvolen přístup s nepodrobněji zpracovaným 3D modelem zástavby Olomouce, který je založen na aplikaci Google Earth PRO, verze 7.3.1. Jeho předností je především obsažení městské vegetace, která může mít vliv na viditelnost. Jedná se o pravý 3D model, což znamená, že k jednomu místu se souřadnicí  $X, Y$  může být přiřazeno více souřadnic  $Z$  a díky tomu je možné, aby 3D model obsahoval např. stromy či převisy. Další výhodou je pokrytí 3D modelu texturami, takže si pozorovatel může lépe představit, kam se dívá, a tím pádem model působí daleko více realisticky. Chybou poskytovatele aplikace je chybějící podrobná dokumentace tvorby 3D modelu terénu.

Pro jednotlivá místa pohledů byla v předloženém materiálu zpracována stručná charakteristika a vypočítána vzdálenost budovy Šantovka Tower od místa pohledu.

Ze všech míst pohledů byly vyexpertovány pohledy zadaným směrem, a to ve dvou variantách – s budovou novostavby Šantovka Tower a bez ní. Při nastavení pohledů bylo zvoleno jasné a slunné počasí s velmi dobrými rozptylovými podmínkami, aby viditelnost byla simulována jako nejlepší možná. K tomu správní orgán podotýká, že takové ideální podmínky viditelnosti v praxi se vyskytují poměrně málo.

Vedle základního pohledu, který zvolená aplikace poskytuje z místa pohledu, byly vytvořeny „přiblížené“ pohledy (details), jejichž cílem byla lepší viditelnost klíčových částí pohledu (s umístěním budovy Šantovka Tower ve středu detailu). Toto přiblížení bylo provedeno pomocí výřezů z pohledu u míst, které jsou od budovy Šantovka Tower vzdáleny více jak 1 200 metrů.

Podkapitola nazvaná Analýza viditelnosti popisuje nutné úpravy 3D modelu Šantovky Tower, které spočívaly v odstranění takových prvků jako postavy lidí, lavičky apod. Upravený model byl následně georeferencován na základ leteckého snímku překrytého katastrální mapou. Takto zpracovaný 3D model Šantovky Tower byl zobrazen v prostředí Google Earth PRO a byly provedeny analýzy viditelnosti v rámci podrobného 3D modelu městské zástavby a vegetace nad digitálním modelem reliéfu. Do tohoto datového rámce byl vsazen 3D model budovy Šantovka Tower. Poloha místa pohledu byla zadána souřadnicemi WGS a směr pohledu azimutem a byl nastaven podle slovního popisu pohledů a číselně zaznamenaná hodnotou azimutu. Vyjádření viditelnosti bylo provedeno obarvením fotorealistického obrazu zelených objektů, která jsou z místa pohledu viditelná. Skrytá místa neviditelná z místa pohledu byla ponechána v původním provedení pro korektní vnímání pohledu. Určitou nevýhodou se může jevit, jak bylo uvedeno výše, že analýzy viditelnosti jsou počítány

z minimální výšky 2 metry nad terénem. V materiálu bylo dale pro srozumitelnější vnímání viditelnosti budovy Šantovka Tower sestaveno schematické vyobrazení viditelnosti budovy.

Ve čtvrté podkapitole se nachází popis viditelnosti, který vychází ze všech získaných poznatků ze setavených pohledů a analýz viditelnosti. Popis viditelnosti obsahuje charakteristiku místa popisu, vzdálenost budovy Šantovka Tower od místa pohledu, vyjádření o rozenatelnosti budovy, vlivu polohy slunce vůči pohledu, výšce horizontu a podílu viditelnosti budovy vyjádřené v procentech.

Všechny uvedené výsledky studie byly umístěny do obrazových listů vytvořených pro každé místo pohledu. List se skládá z následujících částí: charakteristika místa pohledu, základního pohledu, detail pohledu, lokalizace místa pohledu, detail místa pohledu, viditelnost úzmi z místa pohledu, popis viditelnosti, viditelnost budovy.

Správní orgán z předloženého materiálu považuje pro objektivní zhodnocení otázky narušení panorama města, resp. narušení historického panorama města, jak jej definoval pro účel tohoto správního řízení, za nejdůležitější část závěr předložené obrazové přílohy, kde jsou zdokumentovány míst pohledů, ze kterých není budova vidět. (s. 18 – 20). Jedná se o následující místa označená MP-01 (cíl pohledu: katedrála sv. Václava, ochrana je zaměřena na průhled tř. Míru směrem na katedrálu, budova je při pohledu z daného místa zakryta budovou vysokoškolských kolejí), MP-05 (cíl pohledu: bazilika na Sv. Kopečku, pohled je zaměřen na opačnou stranu než je Šantovka Tower, ani při pohledu z daného bodu směrem k Šantovce Tower by budova nebyla vidět), MP-06 (cíl pohledu: bazilika na Sv. Kopečku, pohled je zaměřen na opačnou stranu než Šantovka Tower, ani při pohledu z daného bodu směrem k Šantovce Tower by budova nebyla vidět), MP-13 (pohled na budovu kláštera Hradisko z Hermannovy ulice, pohled je zaměřen na opačnou stranu než Šantovka Tower, ani při pohledu z daného bodu směrem k Šantovce Tower by budova nebyla vidět), MP-14 (cíl pohledu: pohled na klášter Hradisko z ulice Na Letné, pohled je zaměřen na opačnou stranu než Šantovka Tower, ani při pohledu z daného bodu směrem k Šantovce Tower by budova nebyla vidět), MP-15 (cíl pohledu: pohled na klášter Hradisko z ulice Na Letné poblíž lávky přes řeku Moravu, pohled je zaměřen na opačnou stranu než Šantovka Tower, ani při pohledu z daného bodu směrem k Šantovce Tower by budova nebyla vidět), MP-16 (cíl pohledu: pohled na klášter Hradisko z ulice Demlovy, pohled je zaměřen na opačnou stranu než Šantovka Tower, ani při pohledu z daného bodu směrem k Šantovce Tower by budova nebyla vidět), MP-17 (cíl pohledu: na klášter Hradisko z ulice Krameriovy, pohled je zaměřen na opačnou stranu než Šantovka Tower, ani při pohledu z daného bodu směrem k Šantovce Tower by budova nebyla vidět), MP-18 (cíl pohledu: na klášter Hradisko od ulice Václava III., pohled je zaměřen na opačnou stranu než Šantovka Tower, ani při pohledu z daného bodu směrem k Šantovce Tower by budova nebyla vidět), MP-19 (cíl pohledu: klášter Hradisko od mostu přes Moravu na ulici Komenského, pohled je zaměřen na opačnou stranu než Šantovka Tower, ani při pohledu z daného bodu směrem k Šantovce Tower by budova nebyla vidět), MP-20 (cíl pohledu: pohled na klášter Hradisko od mostu na ulici Hodolanská, pohled je zaměřen na opačnou stranu než Šantovka Tower, ani při pohledu z daného bodu směrem k Šantovce Tower by budova nebyla vidět), MP-21 (cíl pohledu: na klášter Hradisko z ulice u Panelárny, pohled je zaměřen na opačnou stranu než Šantovka Tower, ani při pohledu z daného bodu směrem k Šantovce Tower by budova nebyla vidět), MP-22 (cíl pohledu: na kostel sv. Michala od křižovatky ulic Lazická a Na Střelnici, z daného místa není Šantovka Tower vidět), MP-23 (cíl pohledu: pohled na katedrálu sv. Václava z křižení tř. Míru a ulice U Kovárny, z daného místa není Šantovka Tower vidět), MP-26 (cíl pohledu: kostel sv. Michala z ulice Jílová, z daného místa není Šantovka Tower vidět), MP-27 (cíl pohledu: na kostel sv. Michala u ulice Wittgensteinovy, přestože bod leží pouhých 38 metrů od budovy Šantovka Tower, při pohledu směrem ke kostelu sv. Michala není budova vidět, při pohledu opačným směrem by vidět byla).

Správní orgán považuje tak za dostatečně prokázané, že v případě 16 bodů (míst pohledu) není budova Šantovky vůbec vidět a narušení panoramatu není v takové míře, aby skutečně byly ohroženy hodnoty městské památkové rezervace, pro které je historické jádro chráněno. Na rozdíl od odborné organizace se domnívá, že sice budova bude samozřejmě z některých míst pohledu vidět, ale toto zviditelnění nebude mít z hlediska památkové péče dopad na samotné panorama historického města, tak jak jej definoval správní orgán.

Ze zpracovaného materiálu vyplývá, jak již také uvedl žadatel ve svém stanovisku, že Národní památkový ústav ve svých vizualizacích (zde v materiálu listy s označenými body NPU-01, NPU-02, NPU-03, NPU-04) jsou tyto místa cíleným výběrem se záměrem prokázat jasně viditelnost nové stavby a její dopad. Tento výběr však je náhodný a nemá oporu v žádném územně plánovacím dokumentu či památkovém podkladu.

K bodu NPU-01, pohled z ulice U Rybářských stavů - je nutné vzít v potaz vzdálenost nového objektu, která činí 1 200 metrů. Právě díky cílenému výběru místa pohledu tvoří Šantovka Tower jednu z dominant horizontu, zakrývá věž katedrály sv. Václava a těsně míjí její dvě věže v průčelí. V pohledu z boku je viditelnost cca 80 procent budovy.

Bod NPU-02, vzdálenost od Šantovky Tower činí 1 101 metrů, pohled z ulice U Rybářských stavů, díky výběru místa pohledu bude tvořit součást stávajících dominant (budova BEA, komín Teplárny, budova Dalkie), na horizontu nezakrývá však žádnou historickou budovu, viditelnost bude přibližně 80 procent budovy.

Bod NPU-03, vzdálenost je 872 metrů, pohled z cyklostezky na pravém břehu řeky Moravy, opět díky cílenému výběru místa se stává budova Šantovky Tower jednou z dominantních součástí horizontu (BEA, komín, budova Dalkie), na horizontu zakrývá všechny věže katedrály sv. Václava, viditelnost bude přibližně 95 procent budovy.

Bod NPU-04, vzdálenost činí 625 metrů, pohled z cyklostezky u mostu na Velkomoravské (Švýcarské nábřeží), Šantovka Tower zde vytváří jednu ze tří dominant horizontu (další je komín a budova BEA), na horizontu zakrývá část katedrály sv. Václava, ale všechny její věže jsou v těsné blízkosti Šantovky Tower viditelné, v pohledu z boku je viditelná budova přibližně z 95 procent.

Bod NPU-05, vzdálenost 1 132 metrů, pohled z vyhlídkové plošiny věže kostela sv. Mořice, Šantovka Tower se stává jednou z dominant horizontu (budova Bea, kostel sv. Michala, komín, budova Dalkia), viditelnost budovy je přibližně 36 procent.

Zpracovatel předloženého materiálu ještě stanovil srovnání bodu XNPU-04, kde je vzdálenost 1 200 metrů od Šantovky Tower. Jedná se o stejný pohled z ulice U Rybářských stavů jako v případě Národního památkového ústavu, avak na jiném místě daného pohledu. Šantovka Tower bude tvořit jednu z dominant horizontu (jako katedrála sv. Václava, budova BEA), avšak nebude na horizontu zakrývat žádné historické budovy, viditelnost budovy bude přibližně 82 procent.

Druhým materiálem který byl správnímu orgánu předložen je nazván: "Eye-Tracking analýza viditelnosti Šantovka Tower, Olomouc 2018" Eye-Tracking analýza viditelnosti stimulů je jednou z nejpřesnějších a nejobektivnějších metod hodnocení obrazů (vizuálních stimulů). Díky přesnému záznamu pohybu očí respondenta (v tomto případě 20 osob) je možné odhalit, na která místa vizuálního stimulu se respondent dívá a kdy. Tyto informace mohou tak sloužit jako objektivní podklady pro rozhodování o míře viditelnosti libovolných objektů ve studovaném stimulu. Hlavní výstupy studie jsou uvedeny v obrazových přílohách materiálu.

Provedením eye-trackingového experimentu bylo prokázáno, že sestavení vizualizací viditelnosti budovy Šantovka Tower z různých míst pohledů v prostředí Google Earth Pro poskytuje plně věrohodné podklady pro objektivní hodnocení vnímání reálných obrazů a rozhodování nad nimi. Výsledky eye-trackingové analýzy jednotlivých pohledů vypovídá o míře ovlivnění vnímání pohledu na město Olomouc výstavbou budovy Šantovka Tower.

Dne 17.5.2018 byl žadatel písemně vyzván orgánem státní památkové péče k zaujetí stanoviska ke 2. písemnému vyjádření Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci č.j. NPU/ 391/34467/2018 ze dne 11.5.2018, a to v termínu do 28.5.2018. Žadatel dne 28.5.2018 zaslal správnímu orgánu své Stanovisko žadatele k písemnému vyjádření Národního památkového ústavu ze dne 11.5.2018. Na úvod svého 2. stanoviska žadatel předně uvedl, že nesouhlasí se závěry uvedenými ve 2. písemném vyjádření Národního památkového ústavu, a to z důvodů, které dále podrobněji popsal.

Žadatel taktéž připomíná, že se Národní památkový ústav již v téže věci vyjádřil, a to 1. písemným vyjádřením datovaným dne 22. února 2018, č. j. NPU-391/6316/2018, a na to již žadatel podrobně reagoval svým podáním ze dne 15. března 2018. Následně žadatel předložil Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče další podklady – Vizualizaci viditelnosti objektu Šantovka Tower a Eye-tracking analýzu viditelnosti objektu Šantovka Tower. V návaznosti na tyto další podklady vydal Národní památkový ústav své 2. vyjádření, které je však téměř totožné s 1. vyjádřením. Žadatel tedy konstatuje, že ve svém nyní předloženém stanovisku vychází z toho, že nynější 2. vyjádření Národního památkového ústavu plně nahrazuje jeho původní 1. vyjádření. Odchylnky mezi 1. a 2. vyjádřením se vedle oprav nesprávností a aktualizace v 1. vyjádření týkají třech následujících oblastí.

Za prvé - Národní památkový ústav nově upravil svá tvrzení ohledně údajné „první vrstvy“ zástavby kolem MPR Olomouc a doplnil v této souvislosti nový požadavek, když tvrdí, že zástavba na předmětných pozemcích má odpovídat hmotové skladbě zástavby „*okrajové části MPR Olomouc*“. Tento požadavek je nezákonný, jak žadatel podrobně vysvětluje v části II. svého podání.

Za druhé - Národní památkový ústav dovozuje údajnou nepřipustnost navržené stavby, mimo jiné, z toho, že stavba údajně negativně promění pozadí národních kulturních památek. Pozadí kulturních památek přitom Národní památkový ústav uvádí, bez jakéhokoli konkrétního zdůvodnění, jako součást pojmu „*prostředí kulturních památek*“. Jak žadatel podrobně vysvětluje v části III. tohoto podání, výklad pojmu „*prostředí kulturních památek*“ ze strany Národního památkového ústavu je dle jeho názoru nepřipustně extenzivní. Pouhá viditelnost stavby v pozadí památky nemá negativní vliv na prostředí památky a nemůže odůvodňovat negativní stanovisko k navržené stavbě.

Za třetí – Národní památkový ústav uvádí jako „*skutečnost*“ údajnou „*nutnost chránit veškeré pohledy na památkově chráněný statek MPR Olomouc*“. Odvolává se přitom na rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje č. j. KÚOK 88840/2011 ze dne 4.9. 2011. Závěr Národního památkového ústavu, že by byly chráněny veškeré pohledy na MPR Olomouc, však z rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje, na které odkazuje, vůbec nevyplývá. Zároveň je v rozporu s judikaturou Krajského soudu v Ostravě a Nejvyššího správního soudu, na kterou poukázal žadatel již ve svém prvním vyjádření. Podrobné vyjádření žadatele k této oblasti je obsaženo v části IV. tohoto vyjádření.

Začtvrté – Národní památkový ústav dle názoru žadatele ve 2. vyjádření dodatečně nerefletoval na předložené vizualizace, jeho tvrzení o údajném negativním vlivu navržené stavby na MPR Olomouc na základě poskytnutých vizualizací neobstojí, jak žadatel podrobně vysvětluje v části V. tohoto vyjádření.

Dále žadatel konstatuje, že vzhledem k tomu, že jinak Národní památkový ústav dle jeho názoru nijak nezohlednil jeho 1. vyjádření a setrvává na svých stanoviscích vyjádřených dříve ve svém 1. písemném vyjádření, ve zbytku žadatel plně odkazuje na své původní vyjádření ze dne 15. března 2018.

Správní orgán k výše uvedené argumentaci žadatele po podrobném prostudování a srovnání obou písemných vyjádření Národního památkového ústavu musí dát plně za pravdu žadateli a argumentaci, kterou uvedl výše. Národní památkový ústav zde vyjadřuje ve velké míře shodně jako v 1. písemném vyjádření a skutečně pouze dochází k drobné korekci v argumentaci, jak podrobně v úvodu svého stanoviska uvedl žadatel. Ve věci posouzení předložených materiálů ohledně viditelnosti zpracované UP Olomouc dospěl správní orgán k názoru, že skutečně vyjádření Národního památkového ústavu není schopno adekvátně reagovat a předložit nezpochybnitelné argumenty na podporu svých závěrů (samotným vizualizacím je věnována pozornost pouze od s. 10 – 14).

Žadatel dále ve své vyjádření části II. na s. 3 podrobněji rozebírá problematiku „první vrstvy zástavby“ a požadavky Národního památkového ústavu ohledně hmotové skladby zástavby. Nyní již Národní památkový ústav opustil tvrzení obsažené v závěrečném shrnutí 1. svého vyjádření, že výstavbou Šantovka Tower bude „*zásadním způsobem poškozena cenná urbanistická struktura území situována do tzv. první vrstvy zástavby kolem historického jádra města, která byla vytvořena na základě regulačního plánu C. Sitte. Tato tzv. první vrstva zástavby tvoří nejbližší okolí MPR Olomouc a je součástí ochranného pásma MPR Olomouc*“, ale v samotném textu i nadále na údajnou „první



vrstvy“ odkazuje, a to zejména v souvislosti se svým požadavkem, aby na předmětném území byla realizována pouze taková zástavba, která svou hmotovou skladbou odpovídá hmotové skladbě charakteristické pro dané území. (v 1. vyjádření bylo uvedeno, že takovou skladbou je skladba zástavby oné údajné první vrstvy). Žadatel považuje tento požadavek za nezákonný a podrobněji ho odůvodnil v 1. stanovisku. Národní památkový ústav nyní toto své tvrzení doplňuje tak, že vedle první vrstvy má jít také o zástavbu „okrajové části MPR Olomouc“. Nový požadavek ohledně dodržování hmotové struktury „okrajové části MPR Olomouc“ je však stejně nezákonný jako v 1. vyjádření.

Správní orgán se tedy zabýval předloženou argumentací žadatele a dospěl k závěru, že tento požadavek nemá skutečně žádnou oporu v platné legislativě, která je uplatňována na úseku památkové péče, a to včetně znění platných výnosů a prohlášení, jak MPR Olomouc, tak ochranného pásma MPR.

Tento požadavek je předně neurčitý, neboť Národní památkový ústav nijak nespecifikuje o jakou zástavbu které konkrétní okrajové části MPR Olomouc se má jednat a tak nelze určit, jaký konkrétní požadavek Národní památkový ústav hodlá uplatňovat. Rovněž ve vyjádření není uvedeno žádné zdůvodnění tohoto nového požadavku, není zde jediný argument na jeho podporu. Jeho argumentace je příliš nekonkrétní a obecná, a navíc neexistuje žádný legitimní důvod na takový požadavek.

Správní orgán musí zde opakovaně zdůraznit, že jediným předmětem ochrany z hlediska památkové péče je MPR Olomouc a nikoliv vlastní zástavba v ploše ochranného pásma. Na rozdíl od okrajových částí MPR Olomouc, předmětné pozemky se v MPR Olomouc nenacházejí, ale jsou na samém vnějším okraji ochranného pásma. Od nejbližší okrajové části MPR Olomouc jsou vzdálené více než 400 metrů. V prostoru mezi MPR Olomouc a předmětnými pozemky se nachází různorodá zástavba, včetně sportoviště, sadů, moderního objektu Galerie Šantovka a dopravní tepny tvořené třídou 17. listopadu. Požadavek kopírování struktury zástavby některé z okrajových částí MPR Olomouc na území, které je od MPR Olomouc odděleno další - velmi rozmanitou - zástavbou mimo MPR Olomouc postrádá jakýkoli smysl.

Správní orgán musí opětovně přisvědčit žadateli, že na předmětném území nikdy nebyl historicky realizován takový druh zástavby, jaký se nachází v jakékoli okrajové části MPR Olomouc. I v době vzniku zástavby, na kterou se Národní památkový ústav odvolává, bylo předmětné území vyhrazeno pro zcela odlišnou zástavbu. Již od konce 19. století na tomto území probíhala průmyslová činnost v typických průmyslových objektech a v kontextu historických faktů tak požadavek Národního památkového ústavu postrádá logiku.

Žadatel dále odkazuje ve své argumentaci na své původní 1. vyjádření, kde již sdělil, že dle jeho názoru je tento požadavek v rozporu s dosavadní praxí správních orgánů, a to jak ve vztahu k zástavbě údajné první vrstvy, tak ve vztahu k zástavbě v okrajových částech MPR Olomouc. V oblasti ochranného pásma nadále vzniká velmi různorodá zástavba, a to i mnohem blíž k hranici MPR Olomouc. Požadavek na dodržení hmotové skladby v „okrajových částech MPR Olomouc“ tak nemůže obstát a nemůže být důvodem pro negativní stanovisko k navržené stavbě. Rozborem toho tvrzení se již správní orgán zabýval podrobněji výše.

V části III. od s. 5 věnuje žadatel prostor otázce výkladu pojmu prostředí kulturních památek, který podle jeho názoru Národní památkový ústav vykládá silně extenzivně. Žadatel rozhodně nesouhlasí s jeho tvrzením, že prostředí národních kulturních památek *„je tvořeno přirozeným prostředím městské památkové rezervace, tedy pozadím historických staveb a stavebních památek, které lze považovat díky dosaženému historickému stavebnímu vývoji a památkovým hodnotám v podstatě již za víceméně konstantní. Eventuální realizaci navrhované výškové novostavby se toto prostředí (pozadí) národních kulturních památek výrazně negativním způsobem promění a samotné národní kulturní památky tak znehodnotí, tedy poškodí vnímání těchto dominant městské památkové rezervace v dálkových i blízkých pohledech.“*

Ačkoli je pojem „prostředí kulturní památky“ neurčitý právní pojem, je nutno ho vykládat vždy ve vztahu ke konkrétní památce, (viz Stanovisko Ministerstva kultury, odboru památkové péče, č.j. 11357/2005 ze dne 9. srpna 2005). Avšak Národní památkový ústav se tímto stanoviskem evidentně dle názoru správního orgánu neřídí.

Namísto toho vychází z nesprávné úvahy, že prostředí jakékoli památky zahrnuje, mimo jiné, v zásadě vše, co je vidět v pozadí pozorované památky. Obzvláště v situaci, kdy vlastně Národní památkový ústav požaduje chránit pohledy z vyvýšených míst, z nichž je vidět daleko do krajiny, je tento výklad z jeho strany nesmyslně široký a neopodstatněný. Pokud by byl takový výklad obecně uplatňován a přijímán, tak by v důsledku znamenal absolutní zastavení jakékoliv výstavby v každé obci a městě, kde se nacházejí jakékoli kulturní památky. I jakkoli vzdálené objekty by totiž byly z určitého bodu vidět společně s konkrétní památkou. Správní orgán souhlasí s argumentací žadatel a zároveň dodává, že toto zajisté není smyslem a účelem památkové ochrany.

Žadatel dále uvádí, že Národní památkový ústav navíc neodkazuje ve svém 2. vyjádření na žádné předchozí případy, kdy by byla jakákoli stavba zakázána z důvodu toho, že by byla v pozadí památky – nebo naopak, kdy by taková stavba byla realizována a následně odbornou veřejností kritizována. Naopak, již samotný fakt, že v Olomouci nadále vznikají nové stavby, potvrzuje, že rozhodovací praxe orgánů památkové péče je ve skutečnosti odlišná a že nynější výklad ze strany Národního památkového ústavu je pouze v tomto ojedinělém případě.

V části IV. na s. 6 se žadatel vyjádřil k požadavku Národního památkového ústavu na ochranu „všech pohledů“ na MPR Olomouc, který opětovně považuje za nezákonný, přesto, že se odborná organizace opakovaně snaží odůvodňovat negativní postoj k navržené stavbě tím, že stavba údajně poškozují některé dálkové pohledy na MPR Olomouc. Odvolává se přitom zejména na pohledy, které nejsou zařazené mezi důležitými pohledy vymezenými v územním plánu města, aniž by význam těchto pohledů jakkoli odůvodňovala. Již ve svém 1. stanovisku žadatel podrobně vysvětlil, že potřeba ochrany jakéhokoli dalšího konkrétního pohledu musí být ze strany orgánů veřejné moci důkladně zdůvodněná. Odkázal přitom na pravomocné rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě ve vztahu k územnímu plánu Olomouce, potvrzené Nejvyšším správním soudem, které toto výslovně uvádí. Navzdory tomu i ve 2. vyjádření se výslovně uvádí jako „*skutečnost*“ údajnou „*nutnost chránit veškeré pohledy na památkově chráněný statek MPR Olomouc*“. Toto své zcela nesprávné tvrzení se pokouší opakovaně doložit odborná organizace odkazem na rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje č.j. KÚOK 88840/2011 ze dne 4. září 2011, v němž má být podle ní uvedeno, že skutečnost, že vyznačení konkrétních nejdůležitějších směrů pohledů – v konkrétním případě v regulačním plánu MPR Olomouc – „*neznamená, že jiné směry dálkových pohledů nejsou chráněny*.“

Na základě tohoto tvrzení Národní památkový ústav nesprávně dovozuje, že chráněné jsou veškeré pohledy na MPR Olomouc. Toto však Krajský úřad Olomouckého kraje v rozhodnutí vůbec netvrdí. Krajský úřad pouze připouští, že mohou existovat i jiné chráněné pohledy než ty, co jsou uvedeny v konkrétní územně-plánovací dokumentaci, aniž by stanovoval bližší kritéria pro určení takových dalších pohledů. S tímto názorem se správní orgán ztotožnil, neboť není ani reálné (jak je vysvětleno výše v rozboru předložených vizualizací), aby taková podmínka existovala, což ostatně vyplývá i z důkazu zobrazení a viditelnosti nové stavby v bodě označeném NPÚ-04 srovnáním s viditelností z bodu XNPU-04, což je totéž místo, avšak pohled je posunut po stejné přímce několik metrů dále, a tím dochází k úplně jiné viditelnosti zkoumaného objektu.

Kritéria pro stanovení jiných pohledů však výslovně stanovil – o několik let později – Krajský soud v Ostravě v rozsudku ze dne 25.2.2015, sp. zn. 7 a 6/2015 – 193, citovaném žadatelem již v 1. stanovisku. Relevance jakéhokoli dalšího pohledu musí být – slovy soudu – „*důkladně objasněna*.“ Předložený závěr odborné organizace (tj., že by byly chráněny veškeré pohledy na MPR Olomouc), tak jednak nevyplývá ani z rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje, na které odkazuje, a zároveň je v rozporu s judikaturou Krajského soudu v Ostravě a Nejvyššího správního soudu.

Od s. 7 části V. svého 2. stanoviska se zabývá žadatel zásadní otázkou ohledně nových pohledů a jejich prezentací a vyhodnocením. Žadatel doplnil projektovou dokumentaci pro územní rozhodnutí o 1) Vizualizaci viditelnosti Šantovka Tower a 2) Eye-tracking analýzu viditelnosti Šantovka Tower. K těmto podkladům Národní památkový ústav konstatoval obdobně jako ve svém 1. vyjádření, že „...*potvrdily devastující zásah novostavby výškové budovy Šantovka Tower do panoramatu historické*

části města. Potvrdili rovněž skutečnost potlačení vizuálního působení historických dominant v konfrontaci s výškovým objektem Šantovka Tower. “

Na podporu svých tvrzení o údajném „fatálním a nepřijatelném poškození“ MPR Olomouc navrženou stavbou hovoří o negativním vlivu navržené stavby na MPR Olomouc jednak u pohledů, k nimž se žadatel vyjádřil již dříve a jednak u níže nově uvedených pohledů:

- 1) MP-02 z jihozápadu;
- 2) MP-03 od Holického lesa;
- 3) MP-04 ze východního dálkového pohledu na historickou část města;
- 4) MP-09 ze západního dálkového pohledu na historickou část města;
- 5) MP-10 z jihovýchodního pohledu (od kostela na Svatém Kopečku, jinde ve Vyjádření NPÚ označený též jako pohled ze Samotišek a Droždína);
- 6) MP-12 pohled z restaurace v nejvyšším patře RCO Olomouc na historické jádro města;
- 7) z prostoru Dolního náměstí (bez pořadového čísla).

Žadatel v další části uvedl, že považuje za nutné se k výše uvedeným pohledům podrobněji vyjádřit. Ve vztahu k ostatním pohledům žadatel odkazuje své 1. vyjádření. Správní orgán zde v této části uvádí ze 2. stanoviska žadatele následující, cituje se:

#### **1. „Pohled MP-02 z jihozápadu**

1. Místo pohledu z jihozápadu na historické jádro Olomouce se nachází 3640 m od Šantovka Tower. Navržená stavba je obtížně rozeznatelná i při jasném počasí a dobrých rozptylových podmínkách. Zároveň se při tomto pohledu Šantovka Tower nachází mimo historické jádro města. Závěry NPÚ, že Šantovka Tower „...zaujme pozornost...“ a že „...subtilní dominanty historické části města ustupují do pozadí“ jsou tak v příkrém rozporu s obsahem předložených vizualizací.

#### **2. Pohled MP-03 od Holického lesa**

2. Zaprvé, cílem tohoto pohledu, vymezeným v územním plánu města, je věž chrámu sv. Václava. NPÚ žádný vliv na tento cíl pohledu ve Vyjádření NPÚ neuvádí. Uvádí pouze údajný negativní vliv na jiné objekty v rámci MPR Olomouc – kostel Panny Marie Sněžné a kostel sv. Michala, a to ve vztahu k údajné jedinečné urbanistické kompozici tvořené těmito stavbami, věží radnice a kostelem sv. Mořice. Tyto objekty však nejsou cílem daného pohledu.
3. Zadruhé, z obrázku B - Detail pohledu na straně 2 přílohové části dokumentu Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower je patrné, že veškeré historické věže v rámci MPR Olomouc se nacházejí pohledově nalevo od navržené stavby. Do jejich vzájemných vztahů, tedy oné „jedinečné urbanistické kompozice“, tak navržená stavba nijak nezasahuje. Tvrzení NPÚ, že stavba zásadně poškodí a znehodnotí urbanistickou kompozici historických výškových dominant tak neobstojí.

### **3. Pohled MP-04 dálkový z východu**

4. Cílem tohoto pohledu je budova RCO a ne historické jádro města. Při tomto pohledu je velká část historického jádra města zakryta vzrostlou zelení. Šantovka Tower se nachází v levé části pohledu v části města, která má průmyslový charakter. Mezi výraznými dominantami tohoto pohledu (budova RCO, BEA, silo, komíny) Šantovka Tower zaniká a to i díky vzdálenosti 5856m, při které je Šantovka Tower obtížně viditelná. Doplnění navržené stavby do tohoto pohledu tak ve srovnání se stávajícím stavem nijak dále neovlivňuje výhled na MPR Olomouc.

### **4. Pohled MP-09 ze západního dálkového pohledu na historickou část města**

5. Šantovka Tower je při západním dálkovém pohledu na historickou část města vzdálena 5,8 km od místa pohledu. Tvrzení NPÚ, že „...je Šantovka Tower zřetelně viditelná...“ je tedy přinejmenším zavádějící. Šantovka Tower je viditelná, ale vzhledem horizontu, který převyšuje v pohledu celou budovu, je i při jasném počasí a za dobrých rozptylových podmínek obtížně rozeznatelná. Navíc při tomto pohledu je v první polovině dne výhled ztížen pohledem proti slunci. Ani tento pohled tak nemůže být důvodem pro negativní stanovisko k navržené stavbě.

### **5. Pohled MP-10 z jihovýchodního pohledu ze Samotíšek a Droždína (od kostela na Svatém Kopečku)**

6. Tento pohled je nejvzdálenější z míst důležitých pohledů uvedených v Územním plánu Olomouce. Šantovka Tower se nachází 7091 m od místa pohledu a i při jasném počasí a dobrých rozptylových podmínkách je téměř k nerozeznání. Rozhodně není pravdivé, že na takovou vzdálenost zaujme pozornost, jak nesprávně uvádí NPÚ ve Vyjádření NPÚ. Součástí tohoto pohledu jsou veškeré výškové stavby v Olomouci včetně panelových domů a komínů. Šantovka Tower tak ve srovnání se stávajícím stavem nijak pohled na MPR Olomouc neovlivňuje. Ministerstvo kultury ve svém doplnění stanoviska ze dne 18. srpna 2016 k návrhu změny č. II územního plánu Olomouce k tomuto pohledu samo konstatovalo, že „zástavba o výšce 21/27 m a vyšší (...) nezasahuje do panoramatu MPR.“

### **6. Pohled MP-12 z restaurace v nejvyšším patře RCO Olomouc na historické jádro města**

7. V případě tohoto pohledu se Šantovka Tower nachází zcela mimo cíl pohledu, kterým je historické jádro. Šantovka Tower v tomto pohledu není v kolizi se žádnou historickou dominantou v rámci MPR Olomouc. Tvrzení NPÚ, že navržená stavba „spolu s objektem BEA na sebe poutá největší pozornost“ je tedy zavádějící. Ani tento pohled tak nemůže legitimně odůvodňovat negativní stanovisko NPÚ.

### **7. Pohled z prostoru Dolního náměstí (bez pořadového čísla)**

8. Tento pohled není obsažen mezi vizualizacemi, které žadatel předložil orgánu památkové péče. Na straně 7 dokumentu Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower je sice obsažen obrázek Dolního náměstí, ale bez zobrazení současného umístění navržené stavby. Na obrázku je viditelné předchozí umístění objektu Šantovka Tower, cca 200 metrů od jeho současné polohy. Právě na tento obrázek přitom odkazuje NPÚ. NPÚ tento obrázek zjevně nesprávně interpretovalo.
9. Při současném umístění navržené stavby bude téměř celá budova skryta za domy na Dolním náměstí. Konkrétní model nemá NPÚ k dispozici, nemůže tedy činit v tomto směru jakékoli relevantní závěry.
10. Navíc, stavba Šantovka Tower se nachází z tohoto pohledu až za veškerými chráněnými objekty v rámci MPR Olomouc. Výhled na ně tak nijak nenarušuje. Přitom i další objekty jsou z Dolního náměstí viditelné bez toho, aby to vyvolávalo mezi laickou či odbornou

veřejností emoce. Komín teplárny je vidět přímo z ulice, budovu BEA pak ze schodů domů na Dolním náměstí. Není přitom žádný důvod mezi viditelností těchto objektů a stavby Šantovka Tower jakkoli rozlišovat.

11. Ani tento pohled tak nemůže být legitimním důvodem pro negativní stanovisko NPÚ, a potažmo orgánu památkové péče.

#### **8. Doplnění k pohledům NPÚ (NPÚ-01, NPÚ-02, NPÚ-03, NPÚ-04, NPÚ-05, XNPÚ-04)**

12. NPÚ se vyjadřuje ke každému jednotlivému pohledu označenému jako „NPÚ-XX“, aniž by se jakkoli zabýval relevancí takového pohledu. Přitom pohledy NPÚ-02 a XNPÚ-04 určil autor vizualizace náhodně pouze k ilustraci podstatné změny ve viditelnosti jednotlivých objektů při jakkoli drobné změně stanoviště v rámci ulice u Rybářských stavů, resp. cyklostezky, z níž NPÚ původně stanovilo pohled, který je ve vizualizaci označený jako NPÚ-04. Namísto toho, aby se NPÚ vyjádřil k argumentaci žadatele obsažené v bodu 98 Původního vyjádření žadatele, která souvisí s posunem jednotlivých stanovišť, opět se věnuje jen tomu, co je a co není při konkrétních pohledech vidět.
13. Základním pochybením NPÚ ve vztahu ke všem pohledům označeným jako „NPÚ-XX“ je, že při jejich vymezení NPÚ nesplnil elementární podmínku pro přiznání ochrany těmto pohledům, vymezenou ve výše citovaném rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 2. 2015, sp. zn. 7 a 6/2015 – 193. Touto podmínkou je důkladné objasnění relevance každého z těchto pohledů.
14. Ani v Původním vyjádření NPÚ, ani ve Vyjádření NPÚ relevanci těchto pohledů NPÚ nijak nezdůvodňuje. Žadatel zdůrazňuje, že veškeré tyto pohledy jsou zcela banální a není důvod, aby bylo jejich zachování upřednostněno před realizací stavby Šantovka Tower, jak žadatel podrobně popsal v bodech 95 – 102 Původního vyjádření žadatele.“

Závěrem svého 2. stanoviska opět žadatel navrhuje, aby se vzhledem k výše uvedenému orgán památkové péče neztotožnil se závěry Národního památkového ústavu, a aby navržený záměr vyhodnotil jako přípustný z hlediska památkové péče.

#### Rozbor 2. písemného stanoviska Národního památkového ústavu:

Ve svém 2. písemném vyjádření k předloženému materiálu, který byl zpracován katedrou geoinformatiky UP Olomouc, odborná organizace až po s. 7 zopakovala argumentace proti přípustnosti předloženého záměru, v podstatě shodně s argumentací v 1. písemném vyjádření. Správní orgán se tímto textem tedy nebude zde opakovaně opětovně zabývat. Národní památkový ústav následně od s. 8 provedl konkrétnější rozbor předložených materiálů, který doplnil ještě příloženým souborem pohledů a fotografií Dolního náměstí, které dle jejich názoru budou negativně dotčeny navrhovanou novostavbou objektu. Jedná se o 11 historických pohledů a pohlednic a jednoho současného.

Správní orgán musí zde konstatovat, že následující text ve 2. vyjádření odborné organizace představuje pouze zkrácenou interpretaci toho, co bylo katedrou geoinformatiky zpracováno v předložených materiálech, navíc lze v textu nalézt hodně expresivní vyjádření (např. nepřijatelný, fatální poškození, bezprecedentní narušení veřejného zájmu apod.), což vede správní orgán k domněnce, že vyjádření ze strany odborné organizace není zcela objektivní, a není tak splněn základní požadavek na podklad ve správním řízení, navíc nese i znaky jisté viditelné zaujatosti zpracovatelů vyjádření.

Správní orgán dále nemůže souhlasit s tvrzením odborné organizace, že, míra negativního zásahu do chráněných hodnot památkové rezervace není a nemůže být vyjádřena prostým matematickým poměrem mezi pohledy /vizualizacemi/ - například vymezenými jako důležité pohledy v rámci územního plánu Olomouc - na nichž je zamýšlená novostavba ve vizuálním kontaktu s MPR Olomouc a na kterých s ní ve vizuálním kontaktu není, resp. hodnoty rezervace negativním způsobem neovlivní. Správní orgán zde musí připomenout skutečnost, že v minulosti právě to byl Národní památkový ústav, kdo požadoval vymezení tzv. důležitých pohledů, neboť v regulačním plánu byly pouze směry nejdůležitějších pohledů a předchozí územní plán oproti dnešnímu žádné konkrétní místo přesně nevynezoval. Je tedy zřejmé, že tvrzení, cituje se ..., míra negativního zásahu do chráněných hodnot památkové rezervace není a nemůže být vyjádřena prostým matematickým poměrem mezi pohledy“... nelze považovat pro správní řízení použitelné.

Následně navazující text o nutnosti chránit veškeré pohledy na památkově chráněný statek MPR Olomouc, odkazuje i na rozhodnutí odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Olomouckého kraje č. j. KUOK 88840/2011 ze dne 4.9.2011, kterým bylo v přezkumném řízení zrušeno závazné stanovisko prvoinstančního orgánu státní památkové péče (oddělení památkové péče stavebního odboru Magistrátu města Olomouce) k záměru novostavby „Nová Envelopa“. Zde na straně 4 (odst. 4) je uvedeno: „*Správní orgán 1. stupně se dále v odůvodnění odvolává na regulační plán památkové rezervace. Závazná část regulačního plánu byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou Statutárního města Olomouce č. 9/2005. V části J - limity a ochranné režimy využití území, J. 1. 4 – ochrana dálkových pohledů na panorama historické části města je uvedeno: „Při zachování staveb v území města Olomouce je nutno zvažovat uspořádání budoucí zástavby a vedení komunikací s ohledem na maximální možnou ochranu a zachování vizuálních účinků siluety MPR uplatňující se v dálkových pohledech. Nejdůležitější směry pohledů jsou vyznačeny v situaci širších vztahů a ve schématu dálkových pohledů.“ Nesprávně tedy dovozuje správní orgán 1. stupně, že argumentace NPÚ k narušení dálkových pohledů nerespektuje schéma dálkových pohledů regulačního plánu, neboť toto schéma, jak již bylo výše uvedeno, obsahuje pouze nejdůležitější směry pohledů, nikoliv všechny směry. Naprosto nesmyslně tak správní orgán 1. stupně uvádí, že regulační plán stanoví pro předmětnou parcelu pohledy pouze ze silnice Tovačovské, jižní údolí řeky Moravy, přerovské a ostravské silnice. Takovéto chápání schématu dálkových pohledů regulačního plánu by vedlo k tomu, že pouze ve vyznačených místech pohledů budou při zástavbě zachovány pohledy na MPR a mimo tyto směry pohledů lze připustit jakkoli vysokou zástavbu.“ Dále na straně 6 (odst. 4) se uvádí: „K námitce, že NPÚ konstruuje své vlastní směry dálkových pohledů, uvádí opětovně přezkoumávající orgán, že v situaci širších vztahů a ve schématu dálkových pohledů regulačního plánu MPR jsou vyznačeny pouze nejdůležitější směry pohledů, to neznamená, že jiné směry dálkových pohledů nejsou chráněny.“*

Správní orgán považuje tento výklad na základě předloženého materiálu UP v Olomouci za zavádějící, nesprávný a dokazující, že odborná organizace a i následně ani krajský úřad se nedokázaly se závěry odborně zpracovaných vizualizací včetně výsledků měření, vypořádat. Navíc je nutné podotknout, že pokud je na Eye-tracking listu vyjádřeno, že se respondenti na novostavbu objektu Šantovka Tower dívali, neznamená to, že se na panorama Olomouce nedívali (naopak, vždy se dívali na historické budovy), a že budova v nich zanechala negativní pocity.

Dále odborná organizace rozporuje otázku viditelnosti nové polohy Šantovky Tower při pohledu z Dolního náměstí. (viz str. 7 materiálu Vizualizace viditelnosti Šantovka Tower, obr. 1 Ukázka vizualizace viditelnosti v přístupu I - SketchUP). Zde je třeba zdůraznit, že odborná organizace vychází při tomto svém názoru z nesprávného zobrazení, tj. první studie viditelnosti, která byla vyhotovena pro předchozí správní řízení, kdy objekt vypadal vizuálně jinak, a navíc byl umístěn v jiné poloze. Naopak nová poloha a podoba povede k tomu, že novostavba bude téměř celá ukrytá za stávající frontu zástavby v dolní části Dolního náměstí. Navíc samotná odborná organizace své tvrzení nedoložila žádnou vlastní relevantní vizualizací či popř. výpočtem. S touto argumentací se nemůže tedy správní orgán nijak ztotožnit.

Následně odkazuje odborná organizace na narušení vnímání historické zástavby městské památkové

rezervace a vnímání jednotlivých dominant rezervace, například objektů národních kulturních památek (souboru barokních kašen a sloupů v Olomouci – konkrétně sloupu se sochou Panny Marie, Jupiterovy kašny a Neptunovy kašny). Prostředí těchto národních kulturních památek je tvořeno přirozeným prostředím městské památkové rezervace, tedy pozadím historických staveb a stavebních památek, které lze považovat díky dosaženému historickému stavebnímu vývoji a památkovým hodnotám v podstatě již za víceméně konstantní. Eventuální realizaci navrhované výškové novostavby, jak uvádí Národní památkový ústav, se toto prostředí (pozadí) národních kulturních památek výrazně negativním způsobem promění a samotné národní kulturní památky tak znehodnotí, tedy poškodí vnímání těchto dominant městské památkové rezervace v dálkových i blízkých pohledech. Skutečnost, že pohledy směrem na městskou památkovou rezervaci Olomouc, průhledy prostory rezervace i pohledy vně z rezervace jsou obecnou kulturně-historickou hodnotou, lze doložit na dobových i současných fotografiích a pohlednicích a tyto tvoří součást 2. písemného vyjádření odborné organizace a podle jejich názoru zachycují charakteristická veřejná prostranství a významné objekty – dominanty – památkové rezervace, kdy uvedené pohledy budou navrženou stavbou výrazně poškozeny.

Například v nedávném soupise uměleckých památek Olomouce od autorů Leoše Mlčáka, Kateřiny Dolejší a Jakuba Potůčka, *Průvodce Olomoucí, umělecké památky města*. Olomouc 2011, je na str. 147 publikován průhled skrze Dolní náměstí jihovýchodním směrem (výšková novostavba se negativně projeví v siluete jihovýchodní fronty náměstí). Část těchto významných a pro rezervaci charakteristických pohledů je kontinuálně prezentována i ve starších publikacích, například od autorů Ivo Hlobila, Milana Tognera a Pavla Michny, *Olomouc*. Praha 1984, obrazová část obr. 163; a Miloslava Pojsla, Vladimíra Hyhlíka, *Olomouc očima staletí*, Olomouc 1992, str. 156. Jsou zachyceny také na starších fotografiích a pohlednicích, stejně jako na současných prezentacích památek Olomouce na oficiálních internetových stránkách města věnovaných turistickému ruchu (viz například <http://tourism.olomouc.eu/sights/fountains-and-columns/neptune-fountain/>). Dále odborná organizace uvádí, že s ohledem na výšku, použitý povrch materiálu a navrhované situování novostavby Šantova Tower (77, 5 metrů) je jednoznačně zřejmé, že má jít o stavbu způsobitou ovlivnit celkový výraz a charakter MPR Olomouc a její okolí, když vizuálně a výškově konkuruje nejvyšším stavbám ve městě (jižní věž katedrály sv. Václava, 100,65 metrů, věž radnice 78 metrů) a protíná se s pohledy na MPR Olomouc či průhledy skrze památkovou rezervaci. S tímto tvrzením odborné organizace lze částečně souhlasit, avšak je třeba brát v úvahu, že budova Šantovka Tower je ze všech zmíněných staveb nejnižší položená, takže ke katedrále sv. Václava i budově radnice se při určování vzdálenosti ve skutečnosti musí přičíst několik metrů, a pak je teprve získána její skutečná výška.

Následně v textu odborná organizace uvádí, že historickým vývojem dosažené a v současné době ustálené panorama (jedinečný obraz a silueta historické zástavby jádra města) patří mezi základní hodnoty MPR Olomouc, které jsou předmětem památkové ochrany. Tato skutečnost byla potvrzena ve výnosu Ministerstva kultury ČR ze dne 21. 12. 1987 č.j. 16 417/87-VI/1, jímž došlo k prohlášení historického jádra města za památkovou rezervaci; vizte § 4 odst. 1 písm. a) a písm. b), kde se jako předmět památkové péče uvádí hmotová a prostorová skladba zástavby a dále hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech. Prohlášením historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci se zabezpečuje zvýšená ochrana tomuto historicky nejvýznamnějšímu a nejlépe dochovanému urbanistickému souboru na Moravě, který ve své bohaté prostorové skladbě zahrnuje vynikající soubory monumentální architektury, opevnění, měšťanských domů i plastik dokládajících jeho tisíciletý stavební vývoj od raného středověku až po vysoce hodnotná díla architektury 20. století (viz výnos Ministerstva kultury ČR ze dne 21.12. 1987 č.j. 16 417/87-VI/1 o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci). Mezi základní hodnoty MPR Olomouc, které jsou předmětem památkové ochrany, patří historickým vývojem dosažené a v současné době ustálené panorama (jedinečný obraz a silueta historické zástavby jádra města). Účelem ochranného pásma, v němž by měla zamýšlená výšková novostavba vzniknout, je zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo MPR Olomouc před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR Olomouc a jejího okolí. Výraz a charakter památkové rezervace je tedy dán mimo jiné jejím panoramatem, a tímto názorem se správní orgán v plné míře ztotožňuje, avšak za rozhodující aspekt je nutné považovat, jak definujeme a v jaké šíři pojem panorama, k čemuž se správní orgán vyjádřil na úvod tohoto

odůvodnění.

Národní památkový ústav však dále ve svém 2. písemném vyjádření tvrdí, že spojení pojmů výraz a charakter nelze zúžit na pouhý obraz daný historickým půdorysem, hmotovou a prostorovou skladbou zástavby a hlavními městskými dominantami, ale je nutné jej rozšířit i o význam, hierarchii hodnot, který tato zástavba vyjadřuje a s sebou niterně a neoddělitelně nese. Jiné hodnoty (charakter) jsou spojeny s drobnou měšťanskou zástavbou, jiné s městskými paláci a jiné například s církevními stavbami atp. Dominantami, které se na charakteru památkové rezervace určujícím způsobem podílí, jsou přitom významné duchovní a komunální stavby, tj. hmoty kostelů a radnice s jejich věžemi, kupolemi, vysokými střechami atp., vyjadřující právě hierarchii hodnot dle jejich konkrétních významů v dějinách města. Tyto dominanty však mají ve vztahu k zamýšlené výškové novostavbě v pozici nad výškovou hladinou většinové zástavby výrazněji menší průměrnou plochu průřezu („plochu zastavění“, pozn. na s. 11 průvodní technické zprávy projektové dokumentace k záměru výškové novostavby se uvádí plocha 597 m<sup>2</sup>). Hmotovou skladbou se jedná o subtilnější věžovitě, k vrcholu se zužující stavby.

Po významové stránce se pak jedná také o zcela jiné, duchovní a municipální stavby nekomerčního charakteru. V tzv. první vrstvě zástavby kolem historického jádra města je identifikováno celkem pět staveb, které výrazněji převyšují výškovou hladinu okolní zástavby a lze je označit jako výškové dominanty. Národní památkový ústav následně podává výčet lokálních výškových dominant, kam řadí Husův sbor na Legionářské ulici (v. 27 metrů), vila na síle (v. 34 metrů) a dva objekty Václavkovy koleje (v. 37 metrů). Bývalý evangelický kostel, kulturní památka situovaná na tř. Svobody s věží vysokou 52 metrů, se řadí mezi celoměstské dominanty. V případě Václavkových kolejí je ale třeba upozornit na skutečnost, že se jedná o novodobější stavby, které se výrazně vymykají nejen z měřítka, ale i z charakteru (významových hodnot) historických dominant nacházejících se jak na území MPR Olomouc, tak i na území ochranného pásma MPR Olomouc, tj. nejedná se o významnou municipální či církevní stavbu, dominantu shodného či obdobného charakteru, jako v případě dominant na území MPR Olomouc, vyjadřujících hierarchii hodnot dle jejich konkrétních významů v dějinách města zhmotněných v architektuře.

Tuto zástavbu je třeba, jak tvrdí Národní památkový ústav, považovat za závalu ve vztahu k předmětu ochrany, s čímž se orgán památkové péče nemůže ztotožnit, neboť tyto stavby dle jeho názoru musí být považovány za doklad historického vývoje urbanistické struktury města, která nemohla ustrnout (a ani se tak ve skutečnosti nestalo) na poč. 20. století.

To, že na území ochranného pásma MPR Olomouc vznikly v době před jeho prohlášením dominanty (viz Václavkovy koleje, síla), které se vymykají významovým vztahům i hmotové skladbě zástavby mezi územím MPR Olomouc a ochranného pásma MPR Olomouc (tj. nejedná se o municipální a ani církevní stavby), není podle Národního památkového ústavu, důvodem ke skutečnosti, aby další dominanty takto se odchylující od uvedených významových vztahů a měřítka (hmotové skladby) na daném území vznikaly. Naopak, veškerá nová zástavba by měla být těmito skutečnostem přizpůsobena ve smyslu účelu prohlášení ochranného pásma, jímž je zajistit zvýšenou ochranu širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy, kdy se jedná zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR a jejího okolí.

Správní orgán se však v žádném případě nemůže ztotožnit s takovým výkladem, což ostatně podrobně rozebral výše v části odůvodnění, kde se zabývá tzv. „první vrstvou“ zástavby. Pokud dochází k vnímání jakéhokoliv objektu v rámci panoramatu města (myšleno obecně celého města), nelze hovořit o „nějaké hierarchii významu a hodnot dominant“. Na základě materiálů předložených katedrou geoinformatiky považuje správní orgán za zcela prokázané, že osoby, dívající se na město, jeho panorama, vnímají jednotlivé objekty bez jejich významu a neuvědomují si, zda se jedná o věž kostela či teplárenský komín. Názor odborné organizace je čistě subjektivní, nevychází ze stavu poznání u jiných vědních oborů, které lze v jistém smyslu považovat za pomocné vědy pro obor památkové péče, a to zvláště, pokud se jedná o vědy, které pracují na základě čistě exaktních, ověřitelných údajů.



Správní orgán zde v kontextu výše uvedených tvrzení odborné organizace musí zdůraznit, že 2. písemné stanovisko odborné organizace se vůbec nevypořádalo s předloženým materiálem z katedry geoinformatiky. Z vyjádření je zřejmé, že předložené výsledky jsou mimo odbornou erudici pracovníků Národního památkového ústavu, co se týká jejich objektivního vyhodnocení. Jejich posuzování je čistě emotivní bez jakéhokoliv vlastního zdůvodnění k předloženému materiálu. Odborná organizace si však ani nezadala odborné posouzení tak složitých a speciálních materiálů jiné nezávislé organizaci a rezignovala tak na svoji funkci nezávislé odborné organizace, o jejíž stanovisko se správní orgán může opřít ve svém rozhodovacím procesu. I z těchto důvodů musí správní orgán předložené i 2. písemné vyjádření odborné organizace odmítnout.

Orgán státní památkové péče na základě požadavku Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci vysloveného v 1. písemném vyjádření č.j.NPU-391/6316/2018 ze dne 22.2.2018 v souladu s ust. §14 odst. 6 památkového zákona svolal ústní jednání, kde projednal návrh výroku závazného stanoviska ve věci novostavby Šantovka Tower - dokumentace pro územní řízení. Jednání se uskutečnilo dne 5.6.2018 a z jednání byl pořizen zápis, který je součástí tohoto spisu.

Zástupci odborné organizace památkové péče a žadatele byli orgánem státní památkové péče na úvod jednání seznámeni s dosavadním průběhem řízení v uvedené věci, se způsobem hodnocení důkazu a rovněž bylo zúčastněným umožněno nahlédnout do spisového materiálu včetně odborného posouzení a vizualizací, které byly jedním z podkladů pro posouzení předložené žádosti. Tuto možnost využil pouze zástupce odborné organizace památkové péče, který se následujícího dne 6.6.2018 dostavil na Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče a nahlédl do spisu a současně pořídil jeho fotodokumentaci.

Na závěr projednání dne 5.5.2018 seznámil správní orgán účastníky jednání s návrhem výroku závazného stanoviska před ukončením řízení.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče vydal dne 7.6.2018 usnesení č.j.SMOL/140582/OPP, kterým vyzval účastníka řízení k možnosti seznámit se a vyjádřit se před vydáním rozhodnutí v souladu s § 36 správního řádu s podklady rozhodnutí, ke způsobu zjištění, vyjádřit své stanovisko k věci a navrhnout doplnění, a to v termínu do 14.6.2018.

Dne 11.6.2018 zaslal žadatel, jako jediný účastník řízení, správnímu orgánu vzdání se práva odvolání vůči výše uvedenému usnesení a zároveň sdělil, že nevyužije svého práva podávat další návrhy a vyjádření k podkladům pro rozhodnutí. Správní orgán tedy vydal ve věci toto závazné stanovisko.

Důvody, uvedené odbornou organizací státní památkové péče v obou písemných vyjádření, které ji vedou k závěru zamítnutí předloženého záměru, nejsou podle názoru orgánu státní památkové péče založeny na objektivně zjištěném skutkovém stavu, a tudíž jen na jejich základě nelze navrhovanou stavbu zamítnout. Věcná argumentace se zde nezakládá na posouzení skutečného vlivu záměru na jeho případný dopad na chráněné území městské památkové rezervace.

Odborná organizace památkové péče ve svých vyjádření tvrdí, že záměr je v příkrém rozporu se zájmy státní památkové péče a především poškodí chráněný statek – historické jádro města, které je prohlášeno za MPR. Svou výškou zničí panorama historického jádra, poškodí se cenná urbanistická struktura situovaná v tzv. „první vrstvě“ zástavby, která je součástí ochranného pásma MPR. Navíc je i v rozporu se stavem poznání kulturně – historických hodnot a odborná organizace tvrdí, že záměr je i v rozporu se zákonem o státní památkové péči.

Orgán státní památkové péče se k uvedeným tvrzením vyjádřil podrobně výše, avšak opakovaně musí zdůraznit, že záměr rozhodně není v rozporu s žádnými právními předpisy, kterými se obor památkové péče řídí. Orgán státní památkové péče se domnívá, že historické hodnoty, které v tomto případě je nutné chránit, jsou soustředěny především na vnitřní ploše Městské památkové rezervace Olomouc, která byla vyhlášena Výnosem MK ČR ze dne 21.12.1987 č.j. 16.417/87-VI/1 a jsou ve výnosu uvedeny.

Obecně platí, že městské památkové rezervace představuje vyšší kategorii ochrany památkově hodnotného území. Historická zástavba je zde kompaktní, bez výrazných novodobých rušivých zásahů a charakter hodnotných staveb jednoznačně udává charakter celému území. Smyslem vyhlášení památkové rezervace je zajištění, aby bylo v rámci jejích hranic chráněno prostředí sídla jako celku, aby ostatní stavby na tomto území respektovaly historický charakter sídla. Ochranné pásmo městské památkové rezervace navazuje bezprostředně na území městské památkové rezervace, a to v rozsahu potřebném pro splnění svého účelu a má nastaven mírnější režim ochrany.

Při posuzování předloženého záměru vycházel orgán státní památkové péče z podkladů a důkazů, ze kterých by bylo možné skutečně objektivně dovést a jednoznačně prokázat míru případného narušení historických hodnot v ploše památkově chráněného území a vycházel ze všech shromážděných podkladů. Samotný obor památkové péče obecně pracuje převážně z hlediska právního s pojmy, které nelze v podstatě nijak exaktně vyčíslit či definovat. Do závěrů odborných pracovníků odborné organizace státní památkové péče jsou tak vnášeny ve velké míře jejich subjektivní pocity a posuzování je mnohdy činěno jen na základě vlastní praxe, zkušenosti a analogií v jiných obdobných případech.

Navrhovanou stavbu je však nutné z hlediska výkonu památkové péče posuzovat prioritně z hlediska míry narušení historického panoramu města. Podle orgánu státní památkové péče v tomto ohledu nabývají zásadního významu odborně zpracované vizualizace navržené stavby, a to jak v blízkých tak dálkových pohledech. K tomu, aby orgán státní památkové péče mohl zjistit pravdivý skutkový stav věci, je nutné, aby vizualizace byly zpracovány podle určité, jasně definované metodiky postupu, a vycházely z pravdivých vstupních údajů, a to nejen o navrhované stavbě, ale i reálných 3D modelů, které plně zachycují skutečnost.

Vizualizace musí být pořízeny z různých úhlů pohledů, jak je stanovuje především územní a regulační plán, aby posouzení navrhované stavby bylo v co největší míře komplexní. Podle orgánu státní památkové péče předložený materiál, myšleny oba materiály zpracované katedrou geoinformatiky pod vedením prof. RNDr. V. Voženílka, CSc., vykazují spolehlivé zobrazení projevu navrhované stavby na horizontu města a její vnímání pozorovatelem. Pokud se bude hodnotit dopad stavby skutečně jen na historické vlastní jádro, nemohl orgán státní památkové péče nijak přisvědčit námitkám odborné organizace památkové péče, že navrhovaná stavba bude znamenat narušení historické hodnoty chráněného území. V tomto případě za nejcennější území je považována vlastní plocha MPR Olomouc, které se na horizontu projevuje právě svými dominanty – věžemi. Na základě vizualizací, které vychází z pravdivého modelu 3D, je patrné, že v žádném případě nedojde k protnutí navrhované stavby s těmito dominantami v takové míře, aby nebylo zachováno nerušené vnímání celého historického panoramatu. Posuzovaný materiál jasně objektivně prokázal, že nová stavba bude z určitých míst viditelná, avšak nelze rozhodně hovořit o „zničení panoramatu“ města Olomouce.

Nad rámec tohoto posouzení je nutné konstatovat, že již existující výškové stavby a dominanty, které se nachází mimo památkově chráněné území, a mají z některých sledovaných dálkových pohledů daleko větší vliv než plánovaná stavba, což ostatně ve vyjádření připustila i odborná organizace památkové péče. Orgán státní památkové péče je vázán právním rámcem zákonných předpisů, v jejichž rozsahu musí objektivně předložený záměr posoudit, aby jeho rozhodování nebylo možné označit za nezákonné. V daném případě jsme dospěli k závěru, že navrhovaná stavba negativně nenaruší památkové hodnoty chráněné rezervace. Objekt pochopitelně bude z řady míst viditelný, ale dle všech vizualizací bude vždy organickou součástí stávající zástavby, kterou dále obohatí o moderní architektonický výraz.

Kvalitní výškové stavby do moderního krajského města s regionálním centrálním významem zcela nepochybně nejen patří, ale jsou jeho výrazným obohacením. Každé významné architektonické dílo bylo v době svého vzniku více či méně kontroverzní. I v samotné Olomouci se nachází mnoho výrazných architektonických děl, která svou půdorysnou či hmotovou skladbou zjevně nekopírovala tehdejší okolní objekty, a to jak uvnitř, tak i vně. Ať již šlo o starší objekty např. Tereziánská zbrojnice nebo o moderní stavby či přestavby např. Silo Tower, hotel NH a IBIS, hotel Flóra. Je přirozené, že každá epocha zanechává ve městě a jeho panoramatu svoji stopu a v případě Šantovka Tower je možné předpokládat, že toto doplnění obohatí celé panorama města, a přitom nenaruší sevřenou historickou siluetu jádra, které je nutné považovat za konstantní a neměnné ve své siluetě. Panoramata všech měst se s vývojem a dobou neustále proměňují a rozvíjejí a nikdy nezůstávají zakonzervována. Historické jádro Olomouce má značnou památkovou hodnotu, ale to však neznamená, že ve městě nemohou do budoucna vznikat nové, i výškové stavby, které do moderního krajského města patří a mohou jej dále pozvednout.

Orgán státní památkové péče tak došel k závěru, že stavba objektu Šantovka Tower neovlivní nepříznivě celkový výraz a charakter městské památkové rezervace a jejího okolí, umístění záměru není v rozporu s žádnými právními normami v oblasti památkové péče. Na základě výše uvedených skutečností se tedy nemohl orgán státní památkové péče ztotožnit se stanoviskem odborné organizace památkové péče, a proto po zvážení a vyhodnocení všech podkladů ve správním řízení rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto závazného stanoviska.

Dotčené parcely jsou územím s archeologickými nálezy, proto je nezbytné, aby veškerým zemním pracím předcházela záchranná archeologická výzkum, podle ustanovení § 21 až § 24 zákona o státní památkové péči, který ukládá stavebníkovi povinnost oznámit stavební záměr Archeologickému ústavu Akademie věd ČR v Brně, Čechyňská 363/19, Brno a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický průzkum apod. Tato podmínka nebyla do podmínek závazného stanoviska orgánem státní památkové péče stanovena, neboť je přímo upravena ustanovením § 22 zákona o státní památkové péči.

### **Poučení**

Proti tomuto závaznému stanovisku není samostatné odvolání přípustné. Lze se odvolat proti navazujícímu správnímu rozhodnutí, které bude na základě tohoto závazného stanoviska vydáno, a to do 15 dnů ode dne doručení tohoto navazujícího rozhodnutí a to ke Krajskému úřadu Olomouckého kraje, odboru sportu, kultury a památkové péče, oddělení památkové péče, Jeremenkova 40a, Olomouc, 779 11 Olomouc, prostřednictvím správního orgánu, který toto navazující rozhodnutí vydá. Tento přezkum je možný podle § 4 odst. 9 stavebního zákona pouze ve lhůtě jednoho roku ode dne vydání závazného stanoviska.

Mgr. Vlasta Kauerová  
vedoucí odboru památkové péče

Rozdělovník

#### **Účastník řízení**

-Office Park Šantovka s.r.o., Washingtonova 1624/5, Praha 1-Nové Město, 110 00 Praha 1 - (DS),  
zastoupena na základě plné moci Ing. Pavlem Nádvorníkem, Za Mlýnem 640/5, 779 00 Olomouc 9-osobně  
-spis

Na vědomí

- Magistrát města Olomouce, odbor stavební, odd.územně správní, Hynaisova 10, 779 11 Olomouc – interně elektronicky  
- Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Olomouci, Horní náměstí 410/25, 771 11 Olomouc – DS