



01000799715

MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE
ODBOR PAMÁTKOVÉ PÉČE

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

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

V Olomouci 03.06.2016

Č. j. SMOL/125405/2016/OPP/Ka

Spisová značka: S-SMOL/094721/2014/OS

Uvádějte vždy v korespondenci

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 28.4.2014 obdržel Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení památkové péče (nyní odbor památkové péče, od 1.7.2015 došlo k organizační změně na Magistrátu města Olomouce), dále také jen „orgán státní památkové péče“, nebo „správní orgán“) společnou žádost Office Park Šantovka, s.r.o., se sídlem na adrese Washingtonova 1624/5, Praha 1 – Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 24751961, vlastníků pozemků parc. č. 114/2, 114/5 (uvedena v projektové dokumentaci, nikoliv ve výčtu na formuláři podané žádosti o vydání závazného stanoviska), 114/6, 114/7, 114/18, 114/21, 550, 554, 575, parc.č. st. 1289 zastavěná plocha a nádvoří (od 30.6.2014 změna v katastru nemovitosti pozemek parc.č. 616, ostatní plocha), vše v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, a statutárního města Olomouc, se sídlem na adrese Horní náměstí 583,779 11 Olomouc, IČ 00299308, vlastníků pozemků parc. č. 114/3 a 132/1, 124/7, všechny v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, oba vlastníci zastoupení na základě plné moci ALFAPROJEKT OLOMOUC a. s., se sídlem na adrese Tylova 1136/4, 772 00 Olomouc, IČ 258 49280, jednajícím Ing. arch. Pavlem Vrbou, předsedou představenstva, 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“), týkající se umístění novostavby „Šantovka Tower, Olomouc, Šantova ulice“, na pozemcích parc. č. 114/2, 114/5 (uvedena v projektové dokumentaci, nikoliv ve výčtu na formuláři žádosti o vydání závazného stanoviska), 114/6, 114/7, 114/18, 114/21, 550, 554, 575, 114/3 a 132/1, 124/7 (všechny ostatní plocha) a parc.č. st. 1289 zastavěná plocha a nádvoří (od 30.6.2014 změna v katastru nemovitosti pozemek parc.č. 616, ostatní plocha), v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc (dále také jen „navrhovaná stavba“).

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče vydává podle ustanovení § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči, jako příslušný orgán státní správy na úseku státní památkové péče, podle ustanovení § 149 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) toto

závazné stanovisko:

Realizace novostavby „Šantovka Tower, Olomouc, Šantova ulice“, na pozemcích parc. č. 114/2, 114/5 (uvedena v projektové dokumentaci, nikoliv ve výčtu na formuláři žádosti o vydání závazného stanoviska), 114/6, 114/7, 114/18, 114/21, 550, 554, 575, 114/3 a 132/1, 124/7, (ostatní plocha) a parc.č. 616, ostatní plocha (od 30.6.2014 změna v katastru nemovitosti pozemek, původně vedeno jako parc.č. st. 1289 zastavěná plocha a nádvoří), vše v k. ú. Olomouc – město, obec Olomouc, na území ochranného památkového pásma městské památkové rezervace města Olomouce, vyhlášeného dne 27.7.1987 rozhodnutím odboru kultury ONV Olomouc č.j. Kult.1097/87/Tsř., podle předložené dokumentace označené „Šantovka Tower, Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, “datum zpracování uvedené na obálce projektové dokumentace únor 2014 (dle obsahu ve složce projektové dokumentace byly výkresy zhotoveny v dubnu 2014), č. zakázky: 8-015/111/00, projektant ALFAPROJEKT OLOMOUC a. s., se sídlem na adrese Tylova 1136/4, 772 00 Olomouc, IČ: 25849280, Ing. arch. P. Vrba, Ing. arch. Š. Zatloukal, Ing. J. Zatloukal,

je z hlediska zájmů státní památkové péče přípustná.

Projektové dokumentace pro vydání stavebního povolení bude předložena orgánu státní památkové péče k vydání samostatného závazného stanoviska.

Odůvodnění

Dne 28.4.2014 orgán státní památkové péče obdržel žádost o vydání závazného stanoviska k umístění navrhované stavby. V příloze k žádosti byla doložena dokumentace nazvaná „Šantovka Tower, Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby“ datum zpracování uveden na obálce projektové dokumentace únor 2014 (dle obsahu složky projektové dokumentace byly výkresy zhotoveny v dubnu 2014), zpracovatel ALFAPROJEKT OLOMOUC a. s., se sídlem na adrese Tylova 1136/4, 772 00 Olomouc, IČ: 25849280. Součástí žádosti byly následující přílohy: Doplnující sdělení k žádosti o vyjádření ze dne 24.4.2014, ALFAPROJEKT OLOMOUC a. s., výkres „Navrhovaná podnož věže ve vzdálenosti 20,1m od stávající zástavby“, rozvinutý pohled, ulice Šantovka, vizualizace, Ing. arch. P. Vrba, text posudku pod názvem „Šantovka Tower“ – urbanistické zhodnocení polohy záměru a rozbor architektonických kvalit záměru“, autor prof. Ing. arch. Ivan Ruller, Brno, 11.3.2014, textová a obrazová část materiálu pod názvem: „Bytový dům v areálu Šantovka, 2013“, zpracovatel ALFAPROJEKT OLOMOUC, a.s.

K předložené žádosti ze dne 28.4.2014 vydal Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení památkové péče závazné stanovisko č.j. SMOL/193620/2014/OS/OP/Ka ze dne 12.9.2014, kterým podle § 14 zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, z hlediska zájmů státní památkové péče připustil realizaci navrženého záměru novostavby objektu Šantovka Tower.

Proti vydanému závaznému stanovisku podal dne 1.10.2014 podnět k přezkoumání uvedeného závazného stanoviska Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Olomouci ke Krajskému úřadu Olomouckého kraje, odboru kultury a památkové péče (od 1.4.2016 provedena organizační změna, nyní Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje, oddělení stavebního řádu a památkové péče). Ve věci podané žádosti rozhodl Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor kultury a památkové péče dne 12.2.2015 a svým rozhodnutím č.j. KUOK/14886/2015, sp.zn. KÚOK/89366/2014/OKPP/685 vydané závazné stanovisko jako nezákonné zrušil.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče pokračuje v řízení k předložené žádosti žadatele ze dne 28.4.2014, neboť žadatel svoji žádost ze dne 28.4. 2014 nevzal zpět a nepožádal v souladu s ust. § 66 odst. 1 správního řádu o zastavení řízení.

Dne 22.5.2015 byl Magistrátu města Olomouc, odbor stavební, oddělení památkové péče doručen dokument označený : Věc:Usnesení Krajského soudu v Ostravě – pobočka Olomouc ze dne 13.5.2015, č.j. 65A 22/2015-54 a žádost o opravu zřejmých nesprávností v písemném vyhotovení závazného stanoviska č.j. SMOL/193620/2014/OS/PP/Ka. Dopis je podepsán Za Office Park Šantovka s.r.o., p.Ludřkem Schmidtem, jednatelem společnosti.

Dopis obsahuje celkem 5 příloh. Příloha č. 1 je kopie usnesení Krajského soudu v Ostravě – pobočky Olomouc ze dne 13.5. 2015, č.j. 65A 22/2015-54, jímž krajský soud rozhodl o odmítnutí žaloby společnosti Office Park Šantovka proti rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje ze dne 12.2.2015 č.j. KUOK/14886/2015, jímž bylo zrušeno vydané závazné stanovisko vydané dne 12.9.2014 Magistrátem města Olomouce, odborem stavebním, oddělením památkové péče pod č.j. SMOL/193620/2014/OS/PP/Ka, a zároveň věc postoupil MK ČR jako odvolacímu orgánu. Soud konstatoval, že proti uvedenému rozhodnutí krajského úřadu je přípustné odvolání podané na MK ČR, neboť podle jeho názoru bylo poučení krajského úřadu v napadeném rozhodnutí o nemožnosti podat odvolání nesprávné. Dle sdělení jednatele společnosti tak bylo podáno dne 22. dubna 2015 odvolání na Ministerstvo kultury (viz příloha č. 2 dopisu).

Rozhodnutím ze dne 8. 6. 2015, č.j. MK 34 601/2015 OPP Ministerstvo kultury odvolání zamítlo jako nepřijatelné.

V předmětném dopise ze dne 22.5.2015 se dále společnost dovolává ve smyslu ust. § 70 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, opravy dále níže uvedených zřejmých nesprávností v písemném vyhotovení závazného stanoviska ze dne 12.9.2014 č.j. SMOL/193620/2014/OS/OP/Ka.

Jedná se o následující nesprávnosti:

1. Změna označení pozemku označeného v závazném stanovisku jako pozemek parc.č. st.1289 (zastavěná plocha a nádvoří) na pozemek parc.č. 616 (ostatní plocha).
2. Doplnění seznamu pozemků, na nichž má být stavba realizována o pozemek parc.č. 114/5 v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc
3. Doplnění údaje o skutečném měsíci vyhotovení projektové dokumentace

Vzhledem k tomu, že závazné stanovisko ze dne 12.9.2014 č.j. SMOL/193620/2014/OS/OP/Ka bylo pravomocně zrušeno, nemohl Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče žádosti o opravu zřejmých nesprávností vyhovět, avšak zohlednil požadavky žadatele v nynějším závazném stanovisku.

K bodu č. 1 správní orgán odkazuje na prokázanou skutečnost, že v době podání žádosti o vydání závazného stanoviska byl tento pozemek skutečně označen parcelním č. st. 1289, zastavěná plocha a nádvoří, a takto byl tedy správně označen i v podané žádosti. Jednalo se o pozemek pod administrativní budovou, která byla odstraněna na jaře 2014 a vlastník dne 14. 5. 2014 na základě sdělení stavebního úřadu po odstranění stavby ohlásil katastrálnímu úřadu změnu údajů o stavbě. Dne 30.6.2014 pak katastrální úřad provedl požadovanou změnu v katastru nemovitostí a nově pozemek označil číslem 616, druh pozemku „ostatní plocha“, a způsob využití „jiná plocha“. V době vydání závazného stanoviska Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení památkové péče tyto skutečnosti nebyly orgánul.stupně při podání žádosti o závazné stanovisko známy. Z uvedených důvodů nyní Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče v tomto závazném stanovisku označení parcel uvedl do souladu s platným výpisem katastru nemovitostí ke dni vydání tohoto závazného stanoviska.

K bodu 2 správní orgán uvádí, že pozemek parc.č. č. 114/5 nebyl ve výčtu uvedeném na formuláři žádosti o závazné stanovisko sice jmenovitě uveden (a správní orgán ho tak rovněž neuvedl ve výčtu pozemků ve svém závazném stanovisku) avšak pozemek je součástí navrhované stavby a tato skutečnost je zřejmá z projektové dokumentace, která tvoří nedílnou součást spisu. Na pozemku se nachází drobný úsek stezky pro pěší a cyklostezky a pod terénem je umístěna část technické infrastruktury – přepad dešťové kanalizace ze vsakovacího objektu do Mlýnského potoka. Z pohledu zájmů památkové péče v tomto území souvisí bezprostředně s předloženou realizací především provedení výkopových prací pro infrastrukturu, kde je nutné, aby stavebník o svém záměru informoval Akademii věd ČR z hlediska provedení archeologického výzkumu, avšak tato podmínka byla u předloženého záměru v závazném stanovisku uložena na konci odůvodnění kompletně k celé akci, a tudíž správní orgán ochranu zájmů z hlediska památkových hodnot zde nijak neuvedením parcely ve výčtu v závazném stanovisku nepoškodil. Samotná stezka pro pěší a cyklostezka, tj. úprava vlastního povrchu, nebyla ostatně předmětem předložené posuzované žádosti.

K bodu 3 uvádí správní orgán, že skutečně, jak mu vytkl Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor kultury ve svém rozhodnutí, je obálka projektové dokumentace, která je součástí spisu, označena datem „únor 2014“. Její obsah, tj. samostatné výkresy, jsou však označeny datem „duben 2014“. Správnímu orgánu však není známo, že by jakýkoliv zákon či vyhláška jasně upravovala označení data v projektové dokumentaci na složce a jejího obsahu a tudíž předložená projektová dokumentace splňuje veškeré požadavky na projektovou dokumentaci, tak jak ji ukládá zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Nicméně správní orgán pro nezpochybnitelnost platnosti a identifikace o jakou předloženou projektovou dokumentaci se jedná, upravil v tomto závazném stanovisku označení projektové dokumentace a doplnil, že její výkresová část uložená ve složce je datována „duben 2014“. Předložená žádost ze dne 28.4.2014 navrhuje stavbu, která se nachází na území ochranného památkového pásma městské památkové rezervace města Olomouce, které bylo vyhlášeno ONV

Olomouc dne 27. 7. 1987 pod č. j. Kult. 1097/87/Tsř a kde je v jeho vyhlášení 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. Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor kultury a památkové péče dne 12.2.2015 a svým rozhodnutím č.j. KUOK/14886/2015, sp.zn. KÚOK/89366/2014/OKPP/685 vydané závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení památkové péče jako nezákonné zrušil. Při opětovném posuzování předložené žádosti správní orgán dále vychází ze správního názoru nadřízeného orgánu.

Popis navrhovaných prací:

Navrhovaná stavba je projektována jako stavba o 23 nadzemních podlažích (NP) a 1 podzemním podlažím (PP). V 1. PP a 1. NP jsou převážně garážová stání, ve 2. NP jsou byty a komory, v ostatních nadzemních podlažích (3. NP – 23. NP) jsou byty. V objektu je navrženo 91 bytových jednotek, 127 garážových stání (odstavných), na terénu 24 stání (odstavných a parkovacích). Pro celý objekt je uvažováno jako maximum 300 obyvatel. Všechny byty mají balkóny. Celková užitná plocha bytů je cca 7 500 m², celkový obestavěný prostor je cca 54 000 m³. Objekt bude řešen bezbariérově.

Hmotové řešení navrhované stavby navazuje na stávající uliční frontu tvořenou obytnými domy. Budova výškového bytového domu je hmotově rozdělena na masivní podnož a subtilní věž. Z hlavní hmoty podnože vybíhá do uličního předprostoru prosklená konstrukce vstupního foyer. Podnož má 1 PP a 2 NP. Má obdélníkový tvar o rozměrech cca 54,9 x 29,1 m, v širší části 54,9 x 37,2 m, směrem do ulice Šantovy je situováno vstupní foyer. Konstruktivní výška 1. PP a 1. NP je 3,5 m, 2. NP je 3,25 m. Z podnože vyrůstá věž (cca 30 x 18 m) s dalšími 21 NP (3. NP – 23. NP), konstruktivní výška jednotlivých podlaží je 3,25 m. Horní úroveň stropu se nachází ve výšce 75 m nad podlahou vstupního podlaží (1. NP ± 0,00). Tuto úroveň ještě o cca 3 – 4 m převyšují architektonické prvky fasády (v PD označeny jako „křídla“). Vstupní hala je uvažována přes dvě podlaží s prosklenou fasádou.

Nosná konstrukce je navržena jako monolitický sloupový skelet kombinovaný se stěnovým systémem. Dimenze sloupů a stěn se budou směrem nahoru zmenšovat. Stropní konstrukce jsou předběžně uvažovány jako monolitické obousměrně pnuté. Objekt bude tvořit jeden dilatační celek. 1. PP je uvažováno v systému tzv. bílé vany.

Převažujícím prvkem fasády je prosklený hliníkový systém, doplněný laminátovým obkladem z velkoformátových desek, obkladem ze dřeva a kontaktním zateplovacím systémem. Základem proskleného hliníkového fasádního systému je hliníkový sloupko-příčkový systém, výplň tvoří izolační skla, součástí systému jsou otevíravé prvky – okna. V parapetní části je výplň tvořená například kazetou se smaltovaným sklem. Fasáda má části přesahující prostý uzavřený obvod budovy (křídla). Z tohoto systému je také opláštění vstupní haly. Obložení betonových stěn mezi balkóny je navrženo fasádním systémem na bázi velkoformátových laminátových desek. Pod obložением je vrstva tepelné izolace na bázi minerální vlny. Na vnitřní stěně balkónů je navržen dřevěný obklad – velkoformátové desky z vodovzdorných překližek, alternativně tepelně upravené dřevo, zábradlí jsou navržena skleněná. Kontaktní zateplovací systém bude použit na podnož budovy od úrovně terénu ve formě tepelné izolace na bázi minerální vlny, povrchová úprava je navržena silikonovou, alternativně silikonsilikátovou omítkou. Pod úrovní terénu budou stěny garáží a technických prostor obloženy deskami z extrudovaného polystyrénu.

Budova má střechy ve dvou úrovních. První je na stropu ve 2. NP a druhá na stropu nad 23. NP. Na stropu nad 1. NP jsou terasy před byty ve 2. NP, u vjezdu do garáže v 1. NP strop nad 1. PP ustupuje dovnitř dispozice. Střechy jsou navrženy v kompaktní skladbě s izolací na bázi EPS, ev. minerální vlny, součástí skladby je parozábrana, tvořená vrstvou z asfaltových pásů a hydroizolačním souvrstvím z asfaltových pásů mechanicky kotvených. Na terasách je pochozí vrstva tvořena dlažbou na podložkách, alternativně dřevěná z desek na roštu. Část střechy nad 2. NP je navržena v provedení s vegetačním krytem. Na střeše objektu bude instalována čistící lávka pro účely údržby fasády.

Vnitřní kanalizace bude řešena jako oddílná. Splašková kanalizace z objektu bude svedena do revizní šachty u objektu, novou přípojkou napojena do venkovní stávající kanalizace. Dešťová kanalizace bude napojena přes retenční zádržné zařízení a výpustním objektem svedena do vodního toku (Mlýnský potok). Objekt bude napojen na městský vodovod novou přípojkou vody. Zdrojem tepla bude horkovodní domovní předávací stanice (HDPS). Dodavatelem tepla do HDPS bude firma Dalkia a. s. Objekt bude připojen z rozvodné sítě společnosti ČEZ Distribuce a. s. na základě podané žádosti

o připojení. Napojení bude řešit ČEZ Distribuce a. s. samostatnou projektovou dokumentací. Objekt nebude zásobován plynem. Případná instalace EPS (elektrická požární signalizace) a EZS (elektronická zabezpečovací signalizace) bude řešena v dalším stupni projektové dokumentace. Způsob větrání pobytových místností bude upřesněn v dalším stupni projektové dokumentace. Objekt bude opatřen jímací bleskosvodnou soustavou, která bude umístěna i na bocích budovy.

Dopravní napojení objektu je řešeno z ulice Šantova. Na ni se napojuje vjezd do garáží v 1. NP a rovněž další sjezd s připojením pohotovostního parkoviště u budovy a rampou do garáží v 1. PP. Pěší doprava bude napojena rozptylovou plochou před budovou a chodníkem na stávající pěší komunikace v ulici Šantova a rovněž na pěší napojení stavby Galerie Šantovka. Cyklistická doprava bude ve vztahu k navržené budově probíhat po ulici Šantova s návazným napojením na cyklistické trasy ve městě.

Mezi břehovou hranou Mlýnského potoka (v současném stavu) a nově umístěnou budovou je v nejužším místě pás šířky 8,5 m. Z důvodu požadavku na zachování dostatečně širokého pásu nábřeží (vzdálenost mezi umístěným objektem a břehovou hranou) je v délce cca 40 m navržena úprava břehové hrany. Sklon břehu je zvýšen až na 75°, vyztužení je provedeno geomřížemi. Břehová plocha je pokryta protierozní georochozí. Zatravnění je dosaženo pomocí kokosových rohoží.

Související stavbou je Galerie Šantovka, zejména z důvodu technické infrastruktury nezbytné pro napojení výškového objektu. Konkrétně jde o připojení horkovodu (CZT), ze kterého je vedena samostatná větev podél nově budované komunikace (SO 41). Pro účely novostavby výškového objektu budou provedeny výkopy v rozsahu cca 9 000 m³, z toho cca 1 000 m³ bude použito na zásypy, zbytek odvezen na skládku, ev. bude použit na terénní úpravy budoucích staveb v přilehlém okolí.

Návrh sadových úprav vychází ze samotného umístění navrhované stavby, z rozmístění příjezdových komunikací, parkovacích stání, dále ze situování stávajících a navržených inženýrských sítí. Před vstupem do objektu jsou navrženy dvě skupiny stromů, které budou umístěny ve zpevněném chodníku a chráněny mřížemi. Pod stromy budou situovány lavičky. Jako nejvhodnější se zde jeví odolné dřeviny s pravidelnou hustou korunou (např. *Acer platanoides* Globosum, *Fraxinus ornus* Meczek aj.). Parkovací stání budou oddělena od ostatních ploch částečně živými ploty (*Ligustrum*, *Forsythia*), částečně plošnými keřovými výsadbami (*Cotoneaster*, *Lonicera* aj.). U vjezdu do garáží bude vysazen soliterní strom stejného druhu jako stromy u vstupu do objektu. Největší podíl zeleně bude představovat izolační pás, který pohledově a prostorově oddělí nově vznikající objekt od další výstavby. Na travnatém podkladu zde budou situovány stromy soliterní (*Tilia*, *Fagus*, *Acer* aj.), ve skupinách dřeviny menší (převážně okrasné třešně, sakury, hlohy a výraznější varianty uvedených druhů). Po obvodu stavby je navržen zelený prstenec, kde budou vysázeny především keře (kombinace stále zelených, opadavých, kvetoucích aj.). Na střeše komerční části a garáží je navržena střešní zahrada, která bude sloužit majitelům přilehlých bytů a obyvatelům domů jednak jako odpočinková zóna a jednak jako výrazný grafický prvek (při pohledu z vyšších pater).

Na základě předložené žádosti ze dne 28.4.2014 s přílohami orgán státní památkové péče zaslal veškeré podklady Národnímu památkovému ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci (dále jen „odborná organizace památkové péče“) k vyjádření dle ustanovení § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči. Odborná organizace památkové péče zaslala orgánu státní památkové péče dne 7.5.2014 žádost č.j. NPÚ-391/34543/2014 o prodloužení zákonné lhůty pro vypracování svého písemného stanoviska z důvodu náročnosti a složitosti daného případu.

Orgán státní památkové péče svým přípisem č.j. SMOL/105325/2014/OS/PP/Ka, č. spisu S-SMOL/094721/2014/OS žádosti vyhověl a prodloužil lhůtu pro písemné vyjádření v souladu s ust. § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči do 6.6.2014. Orgán státní památkové péče obdržel Vyjádření Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci č.j. NPÚ-391/34484/2014 ze dne 5. 6. 2014, vyřizuje Ing. arch. Helena Grassová, Mgr. Belšík, Mgr. Chupík, doplněno o další podklady: Vizualizace: 1 – pohled - údolí Moravy - jižní zelený klín [zdroj: Klub architektů Olomoucka - KAOL], 2 – pohled od plynárny (od JV) [zdroj: Klub architektů Olomoucka - KAOL], 3 – pohled od Bazlerovy pískovny (od S) [zdroj: odbor koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce - OKR MMOL], 4 – pohled z věže kostela sv. Mořice [zdroj: OKR MMOL], 5 – pohled

z věže bývalého kláštera Hradisko [zdroj: OKR MMOL], 6A, 6B, 6C – pohled z Dolního náměstí JV směrem [zdroj: OKR MMOL; prof. Vít Voženílek], CD-R – animace – vizualizace pohledů z Dolního náměstí JV směrem [zdroj: OKR MMOL; prof. Vít Voženílek], Soubor pohledů a fotografií míst v Městské památkové rezervaci Olomouc, která budou negativně dotčena navrhovanou novostavbou výškového objektu.

Odborná organizace památkové péče ve svém vyjádření navrhovanou stavbu jako celek odmítla.

Dle vyjádření odborné organizace památkové péče, cituje se: „*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.*

Na základě vyhodnocení soustředěné dokumentace vč. vizualizací ve vztahu k Výnosu o MPR Olomouc a vyhlášení OP 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 městské památkové rezervace.

Podle našeho názoru je posuzovaný záměr také v rozporu s regulačním plánem Městské památkové rezervace Olomouc.“koniec citace.

K návrhu novostavby bytového domu se odborná organizace památkové péče již stejně negativně vyslovila v písemném vyjádření č. j. NPU-391/19437/2013 ze dne 16.4.2013. Ve věci bylo následně vydáno závazné stanovisko č.j. SMOL/18376/2013/OS/PP/Ka, sp.zn. S-SMOL/050473/2013/OS ze dne 3.10.2013, které výše uvedenou stavbu zhodnotilo jako přípustnou z hlediska zájmů státní památkové péče.

Proti kladnému závaznému stanovisku byl podán ze strany odborné organizace památkové péče podnět k přezkoumání ke Krajskému úřadu Olomouckého kraje, odboru kultury a památkové péče. Rozhodnutím č. j. KUOK 8022/2014, sp.zn. KÚOK/93859/2013/OKPP/685 ze dne 23.1.2014 krajský úřad zrušil napadené závazné stanovisko jako nezákonné.

Projektová dokumentace, předložená dne 28.4.2014, ke které se odborná organizace vyjadřuje, byla upravena oproti projektové dokumentaci posuzované v roce 2013 v rozsahu odstupových vzdáleností od bytových domů ulice Šantovy. Došlo k úpravě tzv. podnože v rámci 1. PP – 2. NP. Oproti původní projektové dokumentaci se nemění situování věže, její výška, rozměry, konstrukční systém, architektonické řešení (3. NP – 23. NP) a vzdálenost od hranice MPR.

Své stanovisko odborná organizace památkové péče nyní odůvodnila následovně, cituje se:

„Podle názoru Národního památkového ústavu se zvláště 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. Eliminovat zástavbu tohoto typu je jedním z hlavních smyslů institutu ochranného pásma, které bylo vyhlášeno rozhodnutím ONV Olomouc dne 27. 7. 1987 pod č. j. Kult. 1097/87/Tsř.

Návrh novostavby bytového výškového objektu podle našeho odborného názoru nelze z hlediska zájmů státní památkové péče v dané lokalitě akceptovat, a to z těchto důvodů:

- 1. Novostavba v případě realizace závažným způsobem negativně naruší panoramatické pohledy na historické jádro města a nepříznivě zasáhne a ovlivní širší území okolo městské památkové rezervace, tedy není v souladu s Výnosem o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci, s účelem prohlášení ochranného pásma Městské památkové rezervace Olomouc a s dalšími zákonnými předpisy v oblasti památkové péče.*
- 2. Novostavba není v souladu s platnými mezinárodními dokumenty, které jsou součástí právního řádu ČR, a rovněž s dalšími mezinárodními dokumenty, které vyjadřují současný stav poznání kulturně historických hodnot chráněných historických urbanistických celků, jež je třeba*

zachovat.

3. Novostavba není v souladu se stanoviskem Ministerstva kultury k návrhu Územního plánu Olomouc, v němž se předpokládala výstavba výškového objektu v zájmové lokalitě, přičemž tato skutečnost byla ze strany Ministerstva kultury jednoznačně odmítnuta.
4. Novostavba není podle našeho názoru v souladu s platnou územně plánovací dokumentací.

Ad 1)

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 ČSR ze dne 21. 12. 1987 č. j. 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 má být dle Výnosu 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 (viz Výnos Ministerstva kultury ČSR ze dne 21. 12. 1987 č. j. 16.417/87-VI/1 o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci).

Zamýšlený objekt má být situován v ochranném pásmu MPR Olomouc. Jak jsme již výše uvedli, účelem ochranného pásma je 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 (pozn. pojem výraz znamená v daném kontextu vnější vzhled, tvářnost – viz Slovník spisovného jazyka českého. VII. V – Y. Academia, Praha 1989, s. 319) a charakter (pozn. pojem charakter znamená v daném kontextu souhrn příznačných znaků věci nebo jevu – viz Slovník spisovného jazyka českého. II. H – L. Academia, Praha 1989, s. 127) MPR a jejího okolí. Podle názoru Národního památkového ústavu se jedná zvláště o zachování dálkových pohledů na historické panorama města a také pohledů směrem z městské památkové rezervace do okolí. Účelem ochranného pásma je ochrana chráněného statku před vnějším poškozením. K tomu může dojít například měřítkově nebo výškově neúměrnou výstavbou na ploše vymezené ochranným pásmem s dopadem na chráněný statek. Eliminovat zástavbu tohoto typu je jedním z hlavních smyslů institutu ochranného pásma, které bylo vyhlášeno rozhodnutím ONV Olomouc dne 27. 7. 1987 pod č. j. Kult. 1097/87/Tsř.

Jak jsme uvedli, výraz a charakter památkové rezervace je 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, tj. charakter, který tato zástavba vyjadřuje a s sebou niterne 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 kulturních dějinách města.

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 areálu, 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 nejceněnější součásti kulturního dědictví Olomouce patří národní kulturní památky, ke kterým se řadí například katedrála sv. Václava s dvojvěžovým západním průčelím a dominující jižní věží vysokou 100,65 m, která je situována na Václavském návrší. Tato výrazná městská dominanta, symbol městské památkové rezervace, je jednou z nejvýznamnějších součástí dochovaného historického panoramatu města. Uplatňuje se v průhledech významnými městskými třídami v samotné rezervaci a rovněž v dálkových pohledech. Je součástí románského areálu bývalého knížecího a biskupského paláce

evropské důležitosti. Nejstarší části stavby spadají do období působení biskupa Zdika 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 západního 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 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 a bývá srovnáván pouze se třemi stavbami v celé Evropě – s kostelem San Salvador v Benátkách (1507-1634, 1574), s kostelem ortodoxní církve ve Lvově (1591-1629) a kostelem San Giorgio Maggiore v Neapoli (1640-1671). V českých zemích patří kostel sv. Michala k nejzajímavějším stavbám poslední čtvrtiny 17. století. Kostel byl postaven na nejvyšším místě olomoucké skály. Díky této své vyvýšené poloze se tři kopule sv. Michala wpisují do siluety města a hrají v ní roli, jakou kopule zmíněných svatyní v Benátkách, Lvově a Neapoli nemají.¹ Mezi další významné výškové a architektonické dominanty města a kulturní památky se řadí barokní kostel Panny Marie Sněžné, monumentální barokní chrám vybudovaný nad jedním z historických náměstí 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 konvikt, který se rovněž uplatňuje v siluetě historického jádra města. Výraznou výškovou dominantou města je kulturní památka objekt radnice s šestipatrovou hranolovou věží završenou pohledově výraznou střechou. Radnice je významná například i z uměleckohistorického 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 Seznam 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.

Vizualizace navrhované novostavby podle našeho názoru prokazují výrazně negativní dopad na dochované historické panorama historického jádra města z dálkových a blízkých pohledů.

Zvláště negativně se projeví zásah do panoramatu historického jádra města z dálkových pohledů od jihu k severu (projektová dokumentace - výkres vizualizace – údolí Moravy – jižní zelený klín 10b; dále viz přílohy - vizualizace č. 1). Výškový objekt se bude výrazně rušivě uplatňovat v blízkosti kostela sv. Michala, který je situován na nejvýše položeném místě městské památkové rezervace na tzv. Michalském pahorku. Díky ojedinělé modelaci terénu historického jádra města tvoří tento kostel spolu s věží radnice, kostelem sv. Mořice a kostelem Panny Marie Sněžné jedinečnou urbanistickou kompozici. Novostavba se v případě realizace prostorově vklíní mezi kostel sv. Michala a kostel Panny Marie Sněžné a svou výškou (78 m), při pohybu východním či západním směrem dominanty pohledově překryje, opticky nevhodně zcela ovládne daný prostor. Urbanistická kompozice historických výškových dominant, tedy předmět památkové ochrany, bude zásadně poškozen a znehodnocen.

Dálkový pohled z jihovýchodu (od plynárny; viz přílohy - vizualizace č. 2) na panorama historického jádra města, tvořené objekty radnice, kostelem sv. Michala a kostelem Panny Marie Sněžné v popředí

¹ Blíže viz R. Švácha, *The Church of St. Michael in Olomouc and Its Type*, Umění LXI, 2013, č. 5, s. 398–421; česká verze článku je dostupná on line na <http://www.umeni-art.cz/cz/issue-detail.aspx?v=issue-issue-2154>.

s objekty bývalého jezuitského areálu, bude narušen výškovou dominantou, která se uplatňuje nalevo od této kompozice staveb. Silueta objektů se projevuje v souvislé linii přes kostel sv. Michala na tzv. Michalském pahorku až po historické budovy bývalého jezuitského areálu v pozadí s kostelem Panny Marie Sněžné. Podnož tvoří pozůstatek městského opevnění, zakrytá stromovým patrem Bezručových sadů. Stromové patro je dnes hodnotnou součástí dochovaného panoramatu města. Nad touto zelenou podnoží je viditelná horní část historických budov. Navržená výšková stavba znehodnotí dálkový pohled na historické panorama svou naddimenzovanou výškou, neboť nenechává prostor pro pohledové uplatnění nejvyššího místa městské památkové rezervace Michalského pahorku s výškovou dominantou kostelem sv. Michala a vytváří svou výškou konkurenční dominantu.

Dalším z pohledů, které prokazují negativní dopad zamýšlené novostavby na historické panorama města, je pohled od severu (projektová dokumentace – výkres vizualizace – severní zelený klín 13b; dále viz přílohy – vizualizace č. 3, pohled od Bazlerovy pískovny). Zamýšlený výškový objekt se bude významně rušivě uplatňovat v pozici mezi dominantami kostelů Panny Marie Sněžné a sv. Michala, jenž se nachází na nejvyšše položeném místě historického jádra města. Vzhledem k jedinečné modelaci terénu historického jádra města tvoří tyto stavby spolu s věží radnice, kostelem sv. Mořice a katedrálou sv. Václava výjimečnou urbanistickou kompozici, která bude vklíněním zamýšlené novostavby narušena.

I při pohledech z ostatních světových stran se navrhovaný výškový objekt bude v panoramatu historického jádra uplatňovat, jeho působení však nebude tak výrazně rušivé jako ve výše uvedených případech.

Za zásadní skutečnost je třeba označit i to, že při pohledu z území samotné městské památkové rezervace do okolí bude výškový objekt navrhované novostavby viditelný, a to z prostoru Dolního náměstí či z dalších míst památkové rezervace (např. z veřejnosti přístupných věží historických staveb). Bude se výrazně uplatňovat při pohledu z věží významných historických budov situovaných v městské památkové rezervaci (např. z kostela sv. Mořice – národní kulturní památky, z objektu radnice – kulturní památky aj.; viz přílohy – vizualizace č. 4) a také z výškových dominant situovaných mimo území městské památkové rezervace, například z veřejnosti zpřístupňované věže kláštera Hradisko – národní kulturní památky. V pohledu z věže kláštera Hradisko se navrhovaná výšková novostavba projeví dokonce v přímé pozici s národní kulturní památkou katedrálou sv. Václava, bude ve vizuálním konfliktu s hmotou této stavební památky, znečitelní její prostorový obrys a výrazně negativním způsobem zasáhne do jejího vnímání z dálkových pohledů (viz přílohy – vizualizace č. 5). Národní kulturní památky přitom tvoří nejvýznamnější součást kulturního bohatství národa (viz § 4 odst. 1 zákona o státní památkové péči), jejichž prostředí by nemělo být novou stavební činností negativním způsobem ovlivněno či poškozeno. Zamýšlená realizace výškové novostavby podle našeho názoru jednoznačně poškodí vnímání dané dominanty městské památkové rezervace v dálkových pohledech.

V prostoru Dolního náměstí se navrhovaný výškový objekt bude podstatným způsobem uplatňovat i z pozice běžného chodce při pohledu na jihovýchodní frontu domů, která tento prostor ukončuje (viz přílohy – vizualizace č. 6A, 6B, viz vizualizace prof. Víta Voženíka z roku 2013 – 6C a přiložený nosič CD-R). 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). Prostor 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 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.

Jak jsme již výše upozornili, předmětem památkové péče v MPR Olomouc jsou dle výnosu o prohlášení památkové rezervace v Olomouci hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech. Z výše uvedeného vyplývá, že návrh novostavby je v rozporu nejen s účelem prohlášení MPR Olomouc, ale i OP MPR Olomouc, jímž je zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy. V případě realizace tohoto objektu dojde k nepříznivé změně celkového výrazu a charakteru MPR Olomouc a jejího okolí. Ve svém odborném názoru se opíráme o vyjádření současného stavu poznání kulturně-historických hodnot památkově chráněných historických

urbanistických celků, které je třeba zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru. Za takové obecné vyjádření současného stavu poznání kulturně-historických hodnot území městských památkových rezervací nacházejících se v České republice je třeba považovat zejména odbornou publikaci Karel Kuča, Věra Kučová, *Principy památkového urbanismu*. Státní ústav památkové péče, Praha 2000, kde se na str. 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 pruhů (jak pohledů na chráněné území zvenčí, tak pohledů z chráněného sídla do okolí či volné krajiny).“

Skutečnost, že pohledy směrem na Městskou památkovou rezervaci Olomouc, průhledy prostory rezervace i pohledy vně z rezervace jsou obecnou kulturně-historickou hodnotou, lze doložit také na dobových i současných fotografiích a pohlednicích. Tyto zachycují charakteristická veřejná prostranství a významné objekty – dominanty – památkové rezervace, přičemž uvedené pohledy prezentující charakter historického jádra města Olomouce budou navrženou stavbou výrazně poškozeny. Například v nejnovějším soupise uměleckých památek Olomouce od autorů Leoše Mlčáka, Kateřiny Dolejší a Jakuba Potůčka, *Průvodce Olomoucí, umělecké památky města Olomouc 2011*, je na str. 15 publikován dálkový pohled z věže kláštera Hradisko na kostel sv. Václava (zamýšlená výšková budova se negativně projeví v siluete stavby a tento pohled poškodí, viz přílohy – vizualizace č. 5), na str. 147 pak průhled skrze Dolní náměstí jihovýchodním směrem (výšková novostavba se negativně projeví v siluete jihovýchodní fronty náměstí, viz přílohy – vizualizace č. 6A, 6B a vizualizace prof. Víta Voženilka z roku 2013). Část těchto významných a pro rezervaci charakteristických pohledů je kontinuálně prezentována i ve starších publikacích, například v pracích od autorů Ivo Hlobila, Milana Tognera a Pavla Michny, *Olomouc*. Praha 1984, str. 163; a Miloslava Pojsla, Vladimíra Hyhlíka, *Olomouc očima staletí*, Olomouc 1992, str. 155, 156, 162. Jsou zachyceny také na starších fotografiích a pohlednicích (viz přílohy - Soubor pohledů a fotografií míst Městské památkové rezervace Olomouc, která budou negativně dotčena navrhovanou novostavbou výškového objektu), 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/>).

Ad 2)

Za vyjádření současného stavu poznání kulturně-historických hodnot olomoucké městské památkové rezervace je podle našeho názoru nutné považovat i stanovisko Ministerstva kultury České republiky k návrhu Územního plánu Olomouce ze dne 31. ledna 2012 č. j. MK 9094/2012 OPP. Zde se v části Ad. 12.3. Zadání regulačního plánu RP 03: Výšková dominanta Šantovka uvádí: „Ministerstvo kultury zásadně nesouhlasí s výškovou dominantou v území OP MPR a záměr požaduje přehodnotit. Se zadáním RP - 03: „Výšková dominanta Šantovka“ nesouhlasí Ministerstvo kultury zejména v bodě 12.3.3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání. V odůvodnění se uvádí: Záměr je v rozporu s rozhodnutím o vyhlášení OP MPR Olomouc. (Viz jeho odůvodnění). Historické jádro města Olomouc bylo vyhlášeno městskou památkovou rezervací jako po Praze druhý nejhodnotnější a nejzachovalejší urbanistický soubor. Dle odůvodnění rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc účelem tohoto ochranného pásma je zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter městské památkové rezervace. Veduta města je daná a chráněná též na základě Výnosu o prohlášení MPR Olomouc, kdy mimo jiné dle § 4 odst. 1 písm. b) jsou předmětem ochrany hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech. Ministerstvo kultury je toho názoru, že případná realizace výškové dominanty může „zavedenou“, velmi pěknou a hodnotnou, po staletí utvářenou vedutu města, patřící mezi výrazné kulturní prvky města, naopak výrazně poškodit. Na základě výše uvedeného Ministerstvo kultury konstatuje, že veduta je památkově chráněná, její silueta je z hlediska stavebních aktivit neměnná a veškeré novodobé zásahy do ní jsou z hlediska zájmu státní památkové péče nežádoucí, neboť by se dostaly do rozporu jak s Výnosem o prohlášení, tak i s podmínkami OP MPR.“

Na základě stanoviska Ministerstva kultury byla v upraveném návrhu Územního plánu (ad 3. Plocha 03/056P) výšková rezidenční dominanta v lokalitě Šantovka vypuštěna. Nový Územní plán Olomouc, jehož platnost se předpokládá od druhé poloviny roku 2014, již realizaci této stavby neumožňuje. Stavba výškového objektu je tedy podle našeho názoru z výše uvedených závažných důvodů nepřijatelná. Tyto důvody se opírají o zákonnou ochranu hlavních městských dominant v dálkových a blízkých pohledech (viz Výnos o prohlášení historického jádra Olomouce městskou památkovou rezervací dle § 4 odst. 1 písm. b/), přičemž uvedené důvody neplatí až od druhé poloviny roku 2014, kdy by měl nabýt platnost nový Územní plán Olomouc, ale jejich platnost vyplývá z prohlášení historického jádra Olomouce městskou památkovou rezervací (1950, Výnos MK ČSR čj. 6.489/71-II/2 ze dne 13. 4. 1971 o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci, upravené znění z 21. 12. 1987) a z vyhlášení ochranného pásma městské památkové rezervace (vyhlášeno ONV Olomouc dne 27. 7. 1987 pod č. j. Kult. 1097/87/Tsř). Zásadní nesouhlas Ministerstva kultury jako ústředního výkonného orgánu státní památkové péče ke stavbě výškového objektu nelze ignorovat, naopak stanovisko Ministerstva kultury k návrhu Územního plánu Olomouc je nutné chápat jako velmi pregnantní vyjádření chráněných hodnot MPR Olomouc, které je třeba zachovat, a je nutné jej plně zohlednit.

Tato skutečnost byla potvrzena rovněž i při 12. zasedání Vědecké rady generální ředitelky NPÚ dne 19. 9. 2013, které bylo věnováno mj. i záměru realizace výškové budovy Šatovka Tower v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Olomouc, a ve vyjádření Národního památkového ústavu, generálního ředitelství č. j. NPÚ-310/56310/2013 ze dne 24. 9. 2013, které lze taktéž označit jako velmi výstižnou formulaci současného stavu poznání kulturně-historických hodnot MPR Olomouc. V závěrech ze zasedání Vědecké rady GR NPÚ a ve zmiňovaném vyjádření se uvádí: „Z hlediska památkové péče spočívá nepřijatelnost navrhované stavby ve čtyřech rovinách: v zásahu do panoramatu historického jádra Olomouce, v narušení vnímání hlavních městských dominant, v uplatnění navrhované novostavby v pohledech zevnitř městské památkové rezervace a ve změně měřítka, prostorových vztahů a ztrátě vazby architektonické dominanty s veřejně významnou funkcí stavby, která je dosud pro historické jádro Olomouce charakteristická. Připuštění výškové stavby, která konkuruje hlavním městským dominantám při pohledu na historické jádro, uplatní se při pohledech z města, což poškodí vnímání významných památek a souborů, ... a která nepřijatelným způsobem mění vnímání struktury, proporcí a prostorových vztahů historického jádra Olomouce, není v souladu s účelem zákonné ochrany. Se zvýšením hladiny zástavby v této lokalitě nesouhlasilo Ministerstvo kultury ve svém stanovisku ke konceptu územního plánu Olomouc. K záměru Šatovka Tower se postupně negativně vyjádřilo naše územní odborné pracoviště v Olomouci, jeho Památková rada, Ústav dějin umění Akademie věd ČR a naposledy Vědecká rada GR NPÚ. Lze konstatovat, že došlo k širší odborné shodě (Ministerstvo kultury, Ústav dějin umění AV ČR, Národní památkový ústav a odborná veřejnost reprezentativně zastoupená v Památkové a Vědecké radě), že navrhovaná stavba není z hlediska památkové péče přijatelná věcně a s ohledem účel ochranného pásma Městské památkové rezervace ani právně.“

V dané souvislosti upozorňujeme, že obdobným zamítavým způsobem se k záměru realizace výškové budovy Šatovka Tower v ochranném pásmu MPR Olomouc vyslovila i Vědecká rada Filozofické fakulty Univerzity Palackého Olomouc dne 4. 12. 2013.¹

Jsme přesvědčeni, že případným povolením navržené výškové budovy by se dostal povolující orgán a potažmo ČR do rozporu s více mezinárodními dokumenty, jež jsou buď součástí právního řádu ČR, nebo jsou obecně uznávanými a evropskou památkovou péčí přijímanými dokumenty, které lze chápat jako vyjádření současného stavu kulturně-historických hodnot historických urbanistických celků, jež je třeba zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru.

Jedná se o tyto dokumenty, resp. jejich jednotlivá ustanovení:

Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy (Granada 1985), která je součástí právního řádu ČR od 1. 8. 2000.

Článkem 4 (odst. 2) se každá strana zavazuje, že předejde znetvoření, demolici nebo zchátrání chráněných statků. V článku 10 (odst. 1) se pak zavazuje přijmout integrovanou politiku konzervace, která stanovuje ochranu architektonického dědictví jako základní cíl plánovaného územního rozvoje

¹ http://www.ff.upol.cz/fileadmin/user_upload/FF-dokumenty/veda/zapisy/2013/Zapis_prosinec2013.rtf

města a venkova a zajišťuje ohled na tento požadavek ve všech fázích jak přípravy plánů výstavby, tak procesu schvalovacích prací; a dle odst. 3 pak učiní z konzervace, propagace a zhodnocování kulturního dědictví významný prvek kulturní politiky, politiky životního prostředí a územního plánování.

Navržená výšková novostavba zásadně poškodí siluetu (panorama) historického jádra města, jeho dominanty v blízkých i dálkových pohledech, tedy celkový výraz a charakter historického jádra, čímž znehodnotí – znetvoří – daný památkově chráněný kulturní statek, tj. MPR Olomouc.

Mezinárodní charta o zachování a restaurování památek a sídel (Benátky 1964)

V článku 6 se uvádí, že konzervace památky v sobě zahrnuje zachování jejího prostředí a měřítka. Jestliže tradiční prostředí památky existuje, je třeba ho zachovat. Je třeba zamítnout každou novostavbu, každou destrukci a každou úpravu, které by mohly porušit vztahy objemů a barev. V článku 14 se uvádí, že památková sídla mají být předmětem zvláštní péče tak, aby byla zachována jejich integrita, zajištěna jejich asanace, úpravy a jejich zhodnocení.

Výškový objekt negativně zasáhne do kompozice výškových dominant, které jsou předmětem ochrany dané vyhlášením historického jádra města městskou památkovou rezervací. Negativně se také projeví v prostředí a měřítku jednotlivých nemovitých kulturních památek a národních kulturních památek, situovaných v přímé pohledové vazbě s hmotou navrhované výškové novostavby.

Mezinárodní charta pro ochranu historických měst (Washington 1987)

V části Principy a cíle v odst. 2 se uvádí, že ke kvalitám, které je třeba zachovat, patří historický charakter města nebo městského celku a všechny hmotné i duchovní prvky, jež tento charakter vyjadřují, zejména: a) městská forma definovaná osnovou a parcelací, b) vztahy mezi různými městskými prostory: prostory zastavěné, prostory volné, prostory osázené, c) forma a vzhled budov (interiér a exteriér) jak jsou definovány svou strukturou, objemem, stylem, měřítkem, materiály, barvou a výzdobou, d) vztahy města k okolnímu prostředí, přirozenému nebo vytvořenému člověkem, e) různá poslání města získaná během jeho historie. Každý zásah do těchto hodnot by poškozoval autentičnost historického města. V části Metody a nástroje v odst. 10 se uvádí, že v případě, že by bylo nutno uskutečnit přeměnu budov nebo postavit nové, bude muset každé připojení respektovat existující prostorovou organizaci, zvláště její parcelaci a její měřítko tak, jak to ukládají kvalita a hodnota souboru existujících staveb. Zavedení prvků současného charakteru, s výhradou, že nepoškodí harmonii souboru, může přispět k jeho obohacení.

Navrhovaný výškový objekt nerespektuje stávající prostorovou organizaci v území tak, jak to ukládá kvalita a hodnota souboru existujících staveb. V případě realizace výrazně poškodí základní hmotné i duchovní prvky památkově chráněného urbanistického celku, tj. dominanty městské památkové rezervace projevující se v panoramatu historického jádra města (sakrační a komunální stavby vyjádřené v siluetách hmot dominant kostelů a věže radnice). Měřítka a objem navrhované novostavby jsou navíc ve vztahu ke stávající většinové zástavbě městské památkové rezervace a rovněž i jejího ochranného pásma značně naddimenzované a výrazně se z tohoto prostředí vychylují.

Charta z Burry. Australská charta ICOMOS k péči o místa s kulturním významem (Burra 1979)

V článku 8 (Okolní prostředí a vazby) se uvádí, že péče o místo vyžaduje, aby se zachovaly příslušné pohledové vazby a jiné vztahy, které přispívají ke kulturnímu významu místa. Nové stavby, demolice, rušivé prvky či jiné změny, které by nepříznivě ovlivnily uspořádání nebo vztahy, nejsou vhodné. Aspekty pohledových vazeb mohou zahrnovat využívání, prostorové uspořádání, objem, formu, měřítko, charakter, barvu, strukturu a materiály. Ostatní vztahy, jako jsou například historické souvislosti, mohou přispět k výkladu, ocenění, užívání nebo uplatnění místa. V článku 22 (Nové dílo) v odst. 22.1 se uvádí, že nová díla, jako jsou například přístavby k místu, mohou být akceptovatelná tam, kde neruší či nezakrývají kulturní význam místa, nebo tam, kde nesnižují možnosti jeho interpretace a ocenění. Nová díla mohou být s místem v souladu, jestliže jsou jejich umístění, objem, forma, měřítko, charakter, barva, struktura a materiál podobné stávající struktuře – je však třeba vyhnout se imitacím. V článku 24 (Zachování asociativních souvislostí a významů) v odst. 24.2 se uvádí, že podstatné významy místa, včetně duchovních hodnot, by měly být respektovány. Příležitosti pro pokračování nebo obnovu těchto významů by měly být zkoumány a podporovány.

Výškový objekt nerespektuje zachování příslušných pohledových vazeb na panorama historického jádra města a popírá dominanty městské památkové rezervace, projevující se v panoramatu historického jádra města jako základní hmotné a duchovní prvky předmětného sídla. Nová výšková stavba nerespektuje kulturní význam daného místa (městské památkové rezervace) a snižuje možnost

jeho interpretace a ocenění.

Ad 3)

Regulační plán městské památkové rezervace z roku 1999 (Vyhláška č. 9/2005) v textovém znění na str. 27 - J 1.4 Ochrana dálkových pohledů na panorama historické části města uvádí: Při navrhování staveb v území města Olomouc 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.

Navržená novostavba výškového bytového objektu není podle našeho názoru v souladu s platným regulačním plánem městské památkové rezervace. Platný regulační plán zajišťuje maximální možnou ochranu a zachování vizuálních účinků siluety městské památkové rezervace uplatňující se v dálkových pohledech. Neumožňuje realizaci staveb, které prokazatelně poškozují dochovanou siluetu městské památkové rezervace, což je i případ navrhované výškové novostavby.

V dané souvislosti upozorňujeme na skutečnost, že posouzení dopadů budoucí zástavby na vizuální účinky siluety (panoramatu) MPR Olomouc nelze hodnotit pouze na základě pohledů vyznačených v situaci širších vztahů a ve schématu dálkových pohledů, ale též na základě dalších pohledů. Na tento fakt poukázal i druhoinstanční výkonný orgán státní památkové péče odbor kultury a památkové péče Krajského úřadu Olomouckého kraje. Na str. 9 (odst. 7) rozhodnutí č. j. KUOK 8022/2014 ze dne 23. 1. 2014 se uvádí: 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 navrhování staveb v území města Olomouc 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.“ Schéma dálkových pohledů regulačního plánu však obsahuje pouze nejdůležitější směry pohledů, nikoliv všechny směry. Posouzení dálkových pohledů pouze v těchto nejdůležitějších směrech není dostačující, neboť takového chápání schématu dálkových pohledů regulačního plánu by vedlo k tomu, že pouze na vyznačených směrech pohledů budou při zástavbě zachovány pohledy na MPR a mimo tyto směry lze připustit jakkoliv vysokou zástavbu.“ konec citace.

Součástí písemného vyjádření odborné organizace památkové péče byla v závěru žádost o projednání návrhu výroku závazného stanoviska s odbornou organizací státní památkové péče před ukončením řízení podle § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči, ve věci novostavby objektu „Šantovka Tower“.

Po obdržení vyjádření odborné organizace památkové péče dal orgán státní památkové péče v souladu s ustanovením § 36 odst. 3 správního řádu vlastníkům dotčených parcel prostřednictvím zmocněného zástupce možnost vyjádřit se k podkladům pro vydání závazného stanoviska, jak je zřejmé z přípisu č. j. SMOL/126521/2014/OS/PP/Ka, spis.zn. S-SMOL/094721/2014/OS ze dne 10.6.2014, doručeném téhož dne. Lhůta pro vyjádření byla stanovena do 23.6.2014.

Dne 20.6.2014 obdržel orgán státní památkové péče žádost zmocněného zástupce o prodloužení lhůty pro zaujetí stanoviska do 31.8.2014, což bylo odůvodněno potřebou reagovat na rozsáhlou argumentaci odborné organizace památkové péče ve vyjádření vypracováním podrobného stanoviska ze strany žadatele. Této žádosti orgán státní památkové péče vyhověl a z téhož důvodu současně požádal Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor kultury a památkové péče dne 24.6.2014 (č.j. SMOL/136547/2014/OS/PP/Ka, číslo spisu: S- SMOL/094721/2014/OS) podle ust. § 80 odst. 4 písm. d správního řádu o prodloužení zákonné lhůty pro vydání závazného stanoviska ve věci novostavby objektu Šantovka Tower. Krajský úřad olomouckého kraje, odbor kultury a památkové péče usnesením č.j. KUOK 61093/2014, sp. zn. KÚOK/60967/2014/OKPP/584 žádosti vyhověl a rozhodl o prodloužení lhůty pro vydání závazného stanoviska do 30. 9. 2014.

V prodloužené lhůtě využil investor práva se vyjádřit a dne 27.8.2014 předal orgánu státní památkové péče písemné stanovisko s následujícími přílohami:

1) Stanovisko investora k textu písemného vyjádření NPÚ ze dne 5.6.2014, 2) Studii expertního posouzení vizualizací objektu Šantovka Tower vypracované prof. Vítem Voženílkem ze dne 20.6. 2013, 3) Popis vyhotovení vizualizací zpracovatelem Ing. arch. J. Cyrany, 4) Odborné vyjádření

k popisu zpracování vizualizací Ing. arch. J. Cyranyho vypracované prof. Vítém Voženílkem ze dne 22.7.2014.

Investor v textu stanoviska rozporuje vyjádření odborné organizace a opírá se o následující úvahy, cituje se: „NPÚ vyjádřil názor, že záměr nelze z hlediska zájmů státní památkové péče v dané lokalitě akceptovat.

Domníváme se, že vyjádření NPÚ je i nadále postiženo stejnými vadami, jako v případě řízení předchozího (řízení, ve kterém bylo vydáno závazné stanovisko sp.zn. S-SMOL/050473/2013/OS ze dne 3.10.2013 – dále jen „původní řízení“).

Vyjádření NPÚ by mělo být striktně odborným hodnocením, které posuzuje danou problematiku zejména v souladu se základními zásadami fungování státní správy, jak jsou shrnuty v úvodních ustanoveních správního řádu, tj. v souladu se zákony a v jejich mezích, s přihlédnutím k principu proporcionality a minimalizace zásahů, nezaujatě, objektivně a nestranně.

Vyjádření NPÚ vytýkáme, že tato základní kritéria nesplňuje, mj. z dostupných podkladů využívá účelově jen některé a ostatní ignoruje. Předkládá tvrzení a závěry, které neopírá o odbornou argumentaci, jejíž absenci nahrazuje četným opakováním týchž tvrzení, expresivním a emočně zabarveným vyjadřováním.

Domníváme se, že NPÚ tak stále vystupuje spíše jako strana určitého sporu, než objektivní a nestranný nositel odborného názoru. Domníváme se proto, že vyjádření NPÚ není objektivním podkladem pro odborné posouzení problematiky.

V původním řízení tvůrci vyjádření NPÚ nechali unést natolik, že do vyjádření NPÚ uvedli osobní útoky na adresu architektů záměru. NPÚ dodal striktně negativní vyjádření i k z hlediska památkové ochrany zcela neutrálním záměrům naší společnosti na zřízení dětského hřiště (vyjádření ze dne 31.7.2013) a zpevněné plochy (vyjádření ze dne 18.7.2013). I z výše uvedeného je zřejmé, že NPÚ Olomouc v dané věci neplní roli nestranného a objektivního odborníka.

Byť stále platí zákon č. 20/1987 Sb., který vznikl za minulého režimu a vycházel z dobových ideologických východisek, mj. z naprosté nadřazenosti veřejného zájmu nad zájmem soukromým, tento princip naprosté nadřazenosti již v konfrontaci se stávajícími ústavními principy neobstojí, viz např. nález Ústavního soudu Pl. Ús 21/04. Tato skutečnost se bohužel ve vyjádření NPÚ nepromítá, NPÚ stále vychází z pozice, že zájmy památkové péče jsou zcela dominantní, absolutní, bezvýjimečné, tj. z pozice, kterou lze označit za protiústavní a extrémní.

Takový přístup však neobstojí. I v oblasti památkové péče platí povinnost všech správních orgánů, tj. i NPÚ, přihlížet k obecným zásadám ústavního a správního práva, mj. k principu minimálních zásahů (viz § 2 odst. 3 správního řádu) a proporcionality.

Ohledně těchto principů odkazujeme na rozsudek Nejvyššího správního soudu sp.zn. 7 As 43/2009 (obdobně další rozsudek NSS sp.zn. 8 AS 12/2010) – citace: „Zájem na památkové ochraně jen totiž jedním ze zájmů veřejných a soukromých, které se střetávají, a tedy si vzájemně konkurují, v případech stavebních zásahů do nemovitostí. Vedle zájmu na památkové ochraně dané nemovitosti zde stojí také zcela legitimní zájem vlastníka nemovitosti na jejím ekonomicky udržitelném a dlouhodobě životaschopném využití, jakož i veřejný zájem na účelném uspořádání měst, v nichž se památková rezervace nachází, z hledisek např. dostupnosti různých služeb, dopravní obslužnosti, přiměřeného pohodlí a obvyklých civilizačních vymožeností obytných budov a jiných aspektů vytváření komfortní životní podmínky. Památková ochrana nesmí volit extrémní řešení nezohledňující v potřebné míře i jiné konkurující legitimní zájmy, práva, či hodnoty, a musí usilovat o co nejmenší omezení vlastnických práv dotčených vlastníků nemovitosti, která ještě vedou k dosažení cíle této ochrany.“
K rozsudku se budeme v dalším textu vracet, protože jej považujeme v této věci za zcela zásadní.

Pro úplnost uvádíme, že NPÚ je správním orgánem, neboli vykonavatelem veřejné správy, ve smyslu § 1 odst. 1 správního řádu a povinnost dodržovat základní principy správního řádu, a bezpochyby i ústavní zásady, se na něj bezzbytku vztahuje, viz rozhodnutí Městského soudu v Praze sp.zn. 11 A 181/2013 – citace: „Jak vyplývá i z rozhodovací činnosti Nejvyššího správního soudu ... či z rozhodování Ústavního soudu ..., judikatura se v současnosti kloní spíše k materiálnímu pojetí veřejné správy. Proto lze zmíněnou otázku uzavřít tak, že i Národní památkový ústav vykonává veřejnou správu v materiálním smyslu...“ - a na něj navazující rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp.zn. 10 As 72/2014 ze dne 29.5.2014 – citace: „Nad rámec kasační stížnosti považuje Nejvyšší správní soud za vhodné uvést, že se plně ztotožňuje s argumentačně dostatečně podloženým závěrem městského soudu o pasivní legitimaci žalovaného dle § 82 s.ř.s.“.

K jednotlivým bodům vyjádření NPÚ uvádíme:

K bodu Ad 1) vyjádření NPÚ

NPÚ ve vyjádření tvrdí, že novostavba v případě realizace závažným způsobem negativně naruší panoramatické pohledy na historické jádro města a nepříznivě zasáhne a ovlivní širší území okolo městské památkové rezervace, tedy není v souladu s Výnosem o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci, s účelem prohlášení ochranného pásma MPR Olomouc a s dalšími zákonnými předpisy.

Následně NPÚ uvádí výčet kulturních památek a hlavních dominant, které se nachází v historickém jádru města.

Poté následuje konstatování, že vizualizace navrhované novostavby prokazují výrazně negativní dopad na dochované historické panorama historického jádra města z dálkových i blízkých pohledů. Konstatování je zavádějící, NPÚ navozuje dojem, že výše uvedený závěr se opírá o veškeré vizualizace a že vyznění vizualizací tento závěr zcela jednoznačně dokládá. Skutečnost je však podstatně odlišná.

1. Věrohodnost vizualizací

Nejprve považujeme za podstatné vyjasnit otázku, o jaké vizualizace se názor NPU opírá a zda lze tyto vizualizace považovat za spolehlivý podklad pro posuzování viditelnosti záměru.

Ohledně dálkových pohledů NPU odkazuje na vizualizace 10b a 13b, což jsou, usuzujeme, vizualizace poskytnuté žadatelem, a dále na vizualizace označené jako vizualizace č. 1 až č. 5, které, předpokládáme, jsou vizualizacemi Klubu architektů Olomoucka, které tvoří přílohu písemného vyjádření NPÚ. Ohledně pohledů z Dolního náměstí pak NPU opírá svůj názor o nevěrohodné vizualizace 6A a 6B, které vytvořil Klub architektů Olomoucka, a vizualizace 6C prof. Voženílkou interpretuje zkreslujícím způsobem, který je v rozporu s obsahem vizualizací.

V původním řízení byl veden spor o věrohodnost vizualizací, z nichž jednu sadu předložil NPU Olomouc (vizualizace Klubu architektů Olomoucka) a druhou stavebník. Obě sady vizualizací hodnotil prof. Voženílek v posudku ze dne 20.3.2013, ve kterém uvedl své výhrady k předloženým vizualizacím se závěrem, že žádná nevyhovuje kritériím, které na vizualizace klade, a žádná z vizualizací není vhodným podkladem pro rozhodování o viditelnosti objektu. V reakci na tyto výtky stavebník doložil do spisu nové vizualizace s podrobným vyjádřením k metodě jejich pořízení. Odbor kultury a památkové péče Krajského úřadu Olomouckého kraje (dále jen „Přezkumný orgán“) v rozhodnutí ze dne 23.1.2014, kterým bylo zrušeno v přezkumném řízení předchozí závazné stanovisko („Přezkumné rozhodnutí“) uvedl výtku, že nové vizualizace již nebyly prof. Voženílkovi předloženy k novému posouzení jejich věrohodnosti.

V tomto řízení již NPÚ věrohodnost vizualizací předložených stavebníkem nenamítá, tj. předpokládáme, že NPÚ vizualizace stavebníka uznává jako vhodný podklad pro posouzení viditelnosti objektu.

Přesto jsme prof. Voženílkou požádali, aby se k vizualizacím stavebníka vyjádřil, jelikož ověření věrohodnosti vizualizací považujeme za podstatné a jelikož orgán státní památkové péče sám tento požadavek u prof. Voženílkou nevznese, byť mu tato skutečnost byla vytčena v Přezkumném rozhodnutí.

V doplňujícím vyjádření ze dne 22.7.2014 prof. Voženílek po analýze vizualizací stavebníka konstatoval, že nelze očekávat přesnější podklady pro rozhodnutí o viditelnosti objektu a potvrdil tak jejich věrohodnost.

Naproti tomu vizualizace předložené NPÚ jsou tytéž, které předložil v původním řízení (zpracované Klubem architektů Olomoucka), tj. stále platí závěr vyjádření prof. Voženílkou, že tyto vizualizace nejsou vhodným podkladem pro rozhodování o viditelnosti objektu. Žádáme proto, aby při hodnocení viditelnosti záměru bylo výše uvedené zohledněno a k vizualizacím Klubu architektů Olomoucka nebylo přihlíženo jako k věrohodnému podkladu pro rozhodnutí.

2. Hodnocení viditelnosti záměru dle vizualizací

Již výše jsme označili za záměrně zavádějící konstatování NPÚ, že vizualizace navrhované novostavby prokazují výrazně negativní dopad na dochované historické panorama historického jádra města z dálkových i blízkých pohledů. NPÚ navozuje dojem, že výše uvedený závěr se opírá o veškeré vizualizace a že vyznění vizualizací tento závěr zcela jednoznačně dokládá, přičemž skutečnost je však podstatně odlišná.

Žadatel předložil celkem více než 50 vizualizací. Z nich NPÚ hodnotil pouze 2 dálkové pohledy (z celkem 19-ti dálkových pohledů). NPÚ zjevně došel k závěru, že zbývajících 17 dálkových

pohledů, ani 7 vizualizací dle projednávaného návrhu nového územního plánu a ani jakékoli další vizualizace, mu jako opora pro negativní závěr neposlouží a naopak prokazují nulový negativní vliv objektu. Proto je ponechal raději bez jakéhokoli komentáře.

Tendenčnost hodnocení NPÚ se dále projevuje mnohočetným opakováním týchž formulací a argumentů, nadužíváním a současně zdvojováním adjektiv např. výrazně negativní dopad, zvláště negativně se projeví, výrazně rušivě uplatňovat, opticky nevhodně zcela ovládne, bude zásadně poškozen a znehodnocen, významně rušivě uplatňovat apod. Je zjevné, že takto expresivní a emočně laděný názor neodpovídá požadavku na nestranné a objektivní posouzení věci.

Shrneme-li vizualizace k dálkovým pohledům, pak z celkových 19 vizualizací dle aktuálního UP ve 4 případech není objekt vidět vůbec, v dalších 2 případech sice je viditelný, ale s velkým odstupem od historického jádra, tj. s nulovým dopadem na pohled, v dalších 12 případech je objekt viditelný jen při vynaložení značné pozornosti nad míru, kterou vynakládá běžný pozorovatel, jelikož záměr zejména zaniká v kontextu celkového panorama města, a v případě vizualizace 13 zaniká v kontextu dominujícího stromoví a další vegetace. Ani v případech vizualizace 10, kdy je záměr viditelný zřetelně, záměr nedominuje, nezakrývá žádnou z dominant památkové rezervace, a to ani částečně, ani nebrání pohledu na památkovou rezervaci či její panorama.

Dopad záměru tedy není takové intenzity, aby byl v rozporu s platnou regulací (s přihlédnutím k principům proporcionality a minimalizace zásahů) a aby tak byl důvodem pro nevydání pozitivního stanoviska orgánu státní památkové péče.

Zcela neobjektivní a v rozporu s obsahem vizualizací je hodnocení NPÚ ohledně pohledů z městské památkové rezervace směrem ven. Objekt je nad střechami domů viditelný opět jen tak, že jej běžný pozorovatel při vynaložení obvyklé pozornosti opět nebude sto vnímat, ledaže by objekt pohledem cíleně hledal. Přesto, i na základě těchto podkladů, NPÚ tvrdí, že dojde k narušení vnímání historické zástavby městské památkové rezervace. NPÚ dokonce tvrdí, ve zjevném rozporu s obsahem vizualizací, že v ohledech z Dolního náměstí dochází k narušení vnímání jednotlivých dominant. Záměr v žádném z pohledů nenarušuje pohled na jakoukoli z dominant. Názor NPÚ ohledně pohledů z městské památkové rezervace směrem ven je v rozporu s obsahem spisu.

Pohledy z městské památkové rezervace směrem ven navíc nejsou předmětem regulace dle regulačního plánu.

3. Objektivní hodnocení a povinnost přihlídnout k zásadám správního řízení

Žádný z regulativů, které uvádí NPÚ, nelze vnímat jako absolutní a tudíž nedotknutelný, převažující nad zájmy jinými, případně dokonce jako regulativ minimální, ale právě naopak, jako regulativy stanovené jako zákonná maxima. Jde o přístup jediný možný, jedině vyhovující požadavku Listiny základních práv a svobod, čl. 4 odst. 1, dle kterého povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod, a který se dále projevuje v zásadách správního řízení, mj. ve zmíněné zásadě legality, objektivity a minimalizace zásahů. Že tyto principy platí i pro oblast památkové péče akcentuje řada rozhodnutí Ústavního soudu a Nejvyššího správního soudu.

V optice těchto principů je tedy nezbytné vnímat účel ochranného pásma, tj. zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy a požadavku na usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter městské památkové rezervace, případně požadavku na zachování dálkových pohledů na historické panorama města a také pohledů směrem z městské památkové rezervace do okolí.

NPÚ výše uvedené principy nerespektuje. Z dostupných více než 50-ti vizualizací stavebníka vybral dvě, které se jako podklad jeho argumentaci nejlépe hodí, ostatní ignoruje. I nadále argumentuje vizualizacemi Klubu architektů, jejichž nevěrohodnost byla prokázána. Jde o typický projev účelové argumentace, která je v rozporu s požadavkem § 3 správního řádu (princip objektivní pravdy) podle kterého postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti.

NPÚ i další orgány státní památkové péče stále vycházejí z již neudržitelného principu naprosté nadřazenosti zájmů památkové péče nad zájmy jinými, tím spíše nad zájmy soukromými. Stejný přístup je vidět i v písemnostech vydaných dalšími orgány, které působí v oblasti památkové péče, viz např. dopis Generální ředitelky NPÚ ze dne 24.9.2013 a formulace v posledním odstavci, kde požaduje, aby správní orgán její názor buď přijal, nebo přesvědčivě prokázal, že jiný názor vyhovuje účelu zákona lépe. Obdobně Přezkumný orgán v Přezkumném rozhodnutí na straně 10 konstatuje, že „Správní orgán I. stupně připustil navrženou stavbu, u které neprokázal, že nepříznivě neovlivní výraz městské památkové rezervace a její charakter.“

Tento přístup je protiprávní. Právní rámec ochrany památkové péče je oblastí s vysokým výskytem tzv. neurčitých právních pojmů, viz např. pojem výraz a charakter městské památkové rezervace (rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma), nebo pojem stav poznání kulturně historických hodnot, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru (§ 14 odst. 3 památkového zákona). V souvislosti s neurčitými právními pojmy nelze hovořit o povinnosti správního orgánu prokázat jakousi objektivní pravdu, případně (dokonce) prokázat, že jeho názor má vyšší kvalitu, než názor NPÚ.

Povinnosti správního orgánu je v takových situacích užít tzv. správní uvážení, a to v mezích, které za pomoci obecných právních principů definuje judikatura.

Vyjádření NPÚ je však příkladem aplikace neurčitých právních pojmů a užití správního uvážení, které ve výše uvedeném testu neobstojí. Absence či nemožnost přesné zákonné definice, kterou zákon řeší užitím neurčitého právního pojmu, zejména nemůže být k tíži, či dokonce zneužita v neprospěch žadatele. NPÚ však správní uvážení aplikuje zcela účelově, mj. užívá důkazy prokazatelně nevěrohodné, které tudíž nemohou být oporou pro jakékoli závěry, z důkazů věrohodných vybírá účelově jen některé, podstatnou většinu ignoruje a se svými závěry se tak dostává se shromážděnými důkazy do rozporu.

Výše uvedené pojmy nebyl sto naplnit obsahem NPÚ ani GRNPÚ (viz též vyjádření k bodu Ad 2 níže). Přezkumný orgán se o to ani nepokusil. Neschopnost či neochota nikoho ze zúčastněných odborných orgánů tyto pojmy definovat však nemůže být k tíži žadatele. Pokud žádný ze zúčastněných odborníků není sto definovat, co je stav poznání kulturně historických hodnot, které je nezbytné zachovat při umožnění realizace zamýšleného záměru, pak tato skutečnost nemůže být k tíži žadatele v podobě rizika, že závazné stanovisko bude zrušeno, tak jak se to již jednou stalo v Přezkumném rozhodnutí, pro absenci odůvodnění obsahu uvedeného pojmu.

4. Odchýlení od rozhodovací praxe

V řízení o Přezkumném rozhodnutí NPÚ Olomouc vznesl námitku odchýlení se od rozhodovací praxe. Tuto námitku nevznesl v řízení v prvním stupni, až v řízení přezkumném. Nyní v řízení v prvním stupni NPÚ Olomouc opět tuto námitku nevznáší a lze očekávat, že ji opět vznesne až v řízení přezkumném. Domníváme se, pokud se tak stane, že jde o protiprávní postup. NPÚ Olomouc nic nebrání, aby argumentaci stávající rozhodovací praxí vznesl, přesto tak nečiní. Odnímá tak žadateli možnost se proti takovému argumentu bránit.

Argument odchylky od rozhodovací praxe, předložený později než v prvostupňovém řízení, např. až v přezkumném řízení, je nepřipustný, viz též např. Luboš Jemelka, Klára Pondělíčková, David Bohadlo, Správní řád, 4.vydání, 2013, s. 462 – 465: „*Správní orgán však nesmí za pomoci vyjádření účastníků, správních orgánů či dokazování vtáhnout do přezkumného řízení skutkové okolnosti, které sice v době vydání přezkoumávaného rozhodnutí existovaly, v řízení však nevyšly najevo, neboť by tak překročil zákonné mantinely přezkumného řízení ...*“

Domníváme se, že NPÚ Olomouc námitku nevznáší záměrně, jelikož se vyhne diskuzi o ní v řízení v prvním stupni. Žadatel o předchozích rozhodnutích správního orgánu v jiných věcech nemá naprosto žádné informace a není proto sto chybějící diskuzi suplovat. NPÚ následně námitku vznesl v přezkumném řízení a bude spoléhat na to, že jelikož diskuze na toto téma v prvním stupni neproběhla, Přezkumný orgán automatiky pro odchýlení od rozhodovací praxe a pro absenci odůvodnění takové odchylky závazné stanovisko zruší, jak již se to ostatně jednou stalo. Domníváme se, že pokud správní orgán, případně více správních orgánů, chystají na účastníka podobnou past, ze které není žádná možnost uniknout, jednají mimořádně hrubým způsobem v rozporu se svým posláním, s ústavními principy a s principy správního řádu.

Žádáme proto správní orgán prvního stupně, aby se touto otázkou v závazném stanovisku výslovně zabýval, byť námitka nebyla ze strany NPÚ Olomouc v řízení vznesena.

5. Vyjádření stavebníka k záměru

Šantovka Tower má vzniknout na okraji Ochranného pásma Městské památkové rezervaci („MPR“), nikoliv tedy v samotné MPR. Toto Ochranné pásmo MPR bylo vyhlášeno v roce 1987, avšak nestanoví žádné konkrétní podmínky, jeho popis je vymezen pouze v obecné rovině. Neobsahuje specifické regulativy, které by umožňovaly jednoznačný závěr ohledně souladu či rozporu záměru s regulací, regulativ je založen na neurčitých právních pojmech, které NPU bez bližšího odůvodnění vykládá v neprospěch záměru.

Panoramata všech měst se s vývojem a dobou neustále proměňují a rozvíjejí a nikdy nezůstávají zakonzervována. Historické jádro Olomouce má značnou památkovou hodnotu. Toto však neznamená, že ve městě nemohou do budoucna vznikat nové, i výškové stavby, které do moderního krajského města patří a mohou jej dále pozvednout.

Vzhledem k blízkosti MPR a snaze nenarušit panorama je objekt navržen tak, aby žádnou z chráněných hodnot neohrozil, ale aby jeho vyznění bylo jasným a citlivým doplněním panorama o novou dominantu. Zároveň byli autoři návrhu vedeni snahou doplnit městské struktury o novou kompoziční a pohledovou dominantu. Proto byly při práci na návrhu využity dálkové pohledy, což dalo vzniknout hmotě s půdorysem výrazně protáhlým v severojižním směru, byť komerčním zájmům investora by mnohem lépe vyhovovala opačná orientace. Umístění objektu bylo dále koncipováno na průsečíku pohledových os dvou ulic – třídy Svobody a třídy 17. listopadu, které zároveň potlačuje dojem z nevhodné dominanty v sousedství – komínu teplárny. Tvoří tak pomyslnou symbolickou novodobou bránu historického města a navazuje také na kompoziční principy a geometrii regulačního plánu, který pro Olomouc zpracoval v polovině devadesátých let devatenáctého století Camillo Sitte. Panorama měst není nikdy neměnné. Jsme přesvědčeni, že kvalitní výškové stavby do moderního krajského města s regionálním centrálním významem zcela nepochybně nejen patří, ale jsou jeho výrazným obohacením. Je přirozené, že každá epocha zanechává ve městě a jeho panoramatu svoji stopu a v tomto případě se zcela jistě jedná o doplnění a stopu město obohacující.

K bodu Ad 2) vyjádření NPÚ

NPÚ Olomouc tvrdí, že jeho závěry se opírají se o vyjádření současného stavu poznání kulturně historických hodnot památkové chráněných historických urbanistických celků (viz strana 9 nahoře) a naopak, že záměr je s tímto poznáním v rozporu.

Jde opět o neurčitý právní pojem, který však NPÚ nedefinuje, pouze konstatuje, že je vyjádřen v určitých písemnostech, na které odkazuje.

NPÚ Olomouc odkazuje na publikaci K. Kuči a V. Kučové z roku 2000, ze které cituje jeden odstavec textu. Citace obsahuje obecnou formulaci, že ochranný režim v ochranném pásmu je mírnější, než režim v samotném chráněném území, a že předmětem ochrany v chráněném pásmu je mj. ochrana před vnějším poškozením např. novou výstavbou v těsném sousedství chráněného území nebo porušení panoramatu a zachování průhledů oběma směry. Domníváme se, že jde o zcela obecnou tezi, nikoli o definici pojmu. Citace opakuje důvod zřízení ochranného pásma a otázce, jaký je aktuální stav poznání historických hodnot, se vůbec nevěnuje.

NPÚ dále tvrdí, že vyjádřením stavu poznání kulturně historických hodnot je stanovisko Ministerstva kultury k návrhu Územního plánu Olomouc. Citace však opět obsahuje jen obecné důvody, pro které Ministerstvo kultury se záměrem nesouhlasí, mj. tvrzení (bez odůvodnění), že záměr je v rozporu s rozhodnutím o vyhlášení OP MPR Olomouc a s výnosem o prohlášení MPR Olomouc, cituje se obecná regulace stanovená těmito předpisy, nic víc. Opět se domníváme, že již poněkoličaté opakovaný výčet právních předpisů a jejich obsahu nemůže být vydáván za definici pojmu.

NPÚ dále tvrdí, že vyjádřením stavu poznání kulturně historických hodnot je také vyjádření generální ředitelky NPÚ ze dne 24.9.2013 ze kterého rozsáhle cituje. I v tomto případě tvrdíme, že vyjádření obsahuje tvrzení bez odůvodnění a naopak neobsahuje žádné pasáže, které by bylo možné interpretovat jako definice výše uvedeného pojmu. Navíc, k dopisu jsme měli a stále máme řadu zcela zásadních námitek a žádáme, aby nebyl jako podklad pro rozhodnutí brán v úvahu:

- (i) GŘ NPÚ nemá dle zákonných předpisů ani dle statut NPÚ vydaného Ministerstvem kultury pod sp.zn. MK-S 5830/2012 OPP pravomoc vyjadřovat se přímo ke konkrétním záměrům, ta je podle čl. II odst. (3) určena výlučně územním odborným pracovištěm, v daném případě NPÚ Olomouc;
- (ii) Podle statutu Vědecké rady generálního ředitele Národního památkového ústavu, článek II. písm. b), vědecká rada GŘ NPÚ nemá pravomoc vyjadřovat se k záměrům v ochranných pásmech památkové chráněných území, ale pouze k záměrům uvnitř památkové chráněných území;

- (iii) Dopis představuje protiprávní nátlak na správní orgán, který byl navíc časován těsně před vydáním původního závazného stanoviska, zjevně záměrně tak, aby již žadatel neměl možnost na dopis reagovat;
- (iv) Dopis GŘ NPÚ je neobjektivní, jelikož není podložen znalostí správního spisu a vycházel mj. z manipulativních vizualizací Klubu architektů Olomoucka, jejich nesprávnost v té době již byla spolehlivě prokázána, dopis nijak nereaguje na zásadní námítky žadatele proti vyjádření NPÚ Olomouc, které byly součástí spisu apod.;
- (v) Přinejmenším čtyři členové vědecké rady GŘ NPÚ jsou ve věci podjati, jelikož se podíleli na organizaci aktivit, jejichž cílem je zabránit realizaci záměru.

Dále jsme namítali a namítáme, že NPÚ, který je odbornou organizací v oblasti památkové péče, využívá váhy své odborné kompetence k tomu, aby mediálními výstupy ovlivnil postoj veřejnosti a osob, které o záměru rozhodují, tak, aby docílil zabránění realizaci záměru. Spoléhání na rozhodující váhu argumentace GŘ NPÚ je zjevně z řady pasáží dopisu generální ředitelky NPÚ ze dne 24.9.2013 „*Vědecká rada GŘ Národního památkového ústavu je nejprestižnějším poradním orgánem památkové péče v České republice. Máme za to, že stanovisko Vědecké rady je dokladem současného stavu poznání kulturně historických hodnot ve smyslu ustanovení § 14 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči*“. Dále na jiném místě dopisu GŘ NPÚ zcela autoritativně žádá: „*Žádáme, aby stanovisko a argumentace Vědecké rady GŘ NPÚ, i stanoviska a argumentace Ministerstva kultury a ÚDU AV ČR byly spolu s vyjádřením Územního odborného pracoviště NPÚ v Olomouci chápány jako relevantní doklady současného stavu poznání, které je třeba buď přijmout, nebo přesvědčivě prokázat, že jiný názor vyhovuje účelu zákona o státní památkové péči ... lépe*“.

Takový požadavek NPÚ je zjevně protiprávní, z žádného právního předpisu nevyplývá vyšší váha odborného názoru NPÚ. Odkazujeme v této souvislosti na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. ledna 2010 6 As 36/2009 – 162, který zachycuje svou podstatou identický spor mezi NPÚ a orgánem státní památkové péče, tj. spor, kdy NPÚ zastával určitý odborný názor, se kterým se však orgán státní památkové péče neztotožnil a rozhodl jinak. I v tomto případě se NPÚ pokoušel prosadit svůj odborný názor formou přezkumného řízení. Z relevantních pasáží rozsudku citujeme:

„*Z napadených správních rozhodnutí vyplývá, že hlavní motivací podnětu k zahájení přezkumného řízení podle § 94 a násl. správního řádu byl odborný spor mezi dvěma veřejnými odbornými institucemi o co nejvhodnější věcné i památkové řešení opravy či dostavby objektu sýpky v areálu Břevnovského kláštera. Řešení architektonické studie, zadané stěžovatelem, které bylo aprobováno rozhodnutím Magistrátu, vycházejícího z odborného stanoviska svého Sboru expertů, nebylo shledáno vhodným Národním památkovým ústavem, který svůj odborný názor prosazoval prostřednictvím přezkumného řízení dle § 94 a násl. správního řádu.*“

„*Nejvyšší správní soud konstatuje, že Magistrát hlavního města Prahy je příslušným výkonným orgánem státní památkové péče na území hlavního města Prahy, který vykonává státní správu na úseku státní památkové péče, a byl tedy příslušný k vydání napadenými rozhodnutími zrušeného stanoviska. Ministerstvo kultury ani odborná organizace státní památkové péče k vydání stanoviska dle § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči příslušné nejsou. Odborná organizace státní památkové péče poskytuje Magistrátu hlavního města Prahy odbornou pomoc při plnění jeho úkolů (§ 29 odst. 3 zákona o státní památkové péči). Je to však Magistrát hlavního města Prahy, který v případě, že dodrží podmínku zákona, spočívající v tom, že podmínky obnovy kulturní památky musí vycházet ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot, má i odbornou diskreci v rozhodování i schvalování způsobu, jakým má být obnova kulturní památky provedena.*“

„*Kritériem přezkoumávání je pak pouze zákonnost přezkoumávaného správního rozhodnutí, nikoliv též věcná správnost nebo jiná hlediska.*“

„*I v případě rozporu přezkoumávaného rozhodnutí s právními předpisy však musí přezkoumávající orgán dbát na zachování proporcionality mezi právy účastníka nabytými v dobré víře a právní jistotou na straně jedné a požadavkem na zákonnost na straně druhé.*“

„*V posuzované věci není sporné, že veřejným zájmem je ochrana kulturní památky a oba odborné útvary (Národní památkový ústav i Sbor expertů Magistrátu hlavního města Prahy) i oba orgány (Magistrát hlavního města Prahy, odbor kultury, památkové péče a cestovního ruchu i Ministerstvo kultury) mají za cíl jeho dosažení. Oba orgány se však liší v odborném pohledu na to, jak zajistit, aby základní podmínky obnovy kulturní památky vycházely ze současného stavu poznání kulturně historických hodnot. Samotný odlišný názor příslušného orgánu na způsob obnovy kulturní památky však nezpůsobuje protiprávnost jeho rozhodnutí, pokud je dobře věcně vyargumentován. V případě, že se příslušný orgán řídil odborným názorem, který je přesvědčivě odůvodněn a který se opírá o*

názor odborného útvaru, není možno dovodit porušení § 14 odst. 3 zákona o státní památkové péči.“

Domníváme se, že výše uvedené citace z rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. ledna 2010 6 As 36/2009 – 162 jsou pro projednávané řízení velmi příléhavé. I v tomto případě NPÚ a GR NPÚ vychází z premisy, že jejich odborný názor je rozhodující a pokud by měl převládnout názor jiný, musí jeho autor prokázat lepší kvalitu takového názoru. Takovou pozici však zákon NPÚ nesvěřuje. Jak vyplývá z citovaného soudního rozhodnutí, primární je odborný názor orgánu státní památkové péče, kterému NPÚ poskytuje odbornou pomoc. Pokud by byla váha odborného názoru NPÚ vyšší, pak by musel zákon svěřit NPÚ i pravomoc vydávat závazná stanoviska. Tak tomu však není.

K vyjádření generální ředitelky NPÚ ze dne 24.9.2013 nelze v tomto řízení přihlídnout dále z toho důvodu, že není součástí správního spisu.

NPÚ Olomouc tvrdí, že záměr není v souladu s obecně uznávanými a evropskou památkovou péčí přijímanými mezinárodními dokumenty. NPÚ argumentuje řadou mezinárodních dokumentů, avšak výlučně v obecné rovině, aniž by doložil jakýkoli konkrétní analýzu, v čem by měl být záměr s těmito dokumenty v rozporu. Požadavek na důsledné odůvodnění správních aktů patří přitom mezi základní principy správního práva a právního státu obecně.

Záměr není v rozporu s žádnými mezinárodními dokumenty, jež jsou součástí právního řádu ČR. Nedochozí ani k žádné vizuální konfrontaci mezi těmito objekty a zcela jistě tedy nejde paušálně dovozovat, že poškozením (v tomto případě smyšleným) nárazníkového pásma památky je ohrožen samotný předmět ochrany.

K bodu Ad 3) vyjádření NPÚ

NPÚ Olomouc tvrdí, že záměr je v rozporu s návrhem nového územního plánu a že není v souladu s platným regulačním plánem MPR Olomouc.

NPÚ není orgánem odborně kompetentním pro výklad záměru s ÚPD nebo ÚPP (to platí i pro regulační i územní plán) a k jeho závěrům proto nelze přihlížet. Závěry NPÚ jsou navíc nepravdivé, v řadě parametrů jsou ve zřejmém rozporu s platnými regulativy, případně dovozují regulaci, která v příslušných dokumentech zcela chybí a nemá tedy žádnou oporu.

Není pravda, že navržená stavba není řešena v duchu platného Územního plánu Olomouce či je s ním dokonce v rozporu, jelikož funkční využití pouze k bydlení není naplněním kódu KX. Tento argument není nijak odůvodněný a citace regulativu, podle kterého je jednou z hlavních přípustných funkcí bydlení a dokonce je požadováno jeho minimální podíl ve výši 20%, je naopak v logickém a přímém rozporu s tímto tvrzením NPÚ. NPÚ nesprávně argumentuje, že stavba musí mít veřejnou funkci, jelikož v blízkosti je několik dalších veřejných staveb a pro toto své tvrzení nemá žádnou relevantní oporu. Doposud platný územní plán, který byl schválen zastupitelstvem města Olomouce v roce 2006, stanovuje pro dané území funkční typ KX a nestanoví žádná zásadní omezení co do výšek objektů, jejich zastavěné nebo celkové podlahové plochy. I ostatní regulativy jsou minimálně omezující co do konkrétního využití staveb a jejich umístění.

V kontextu toho platného územního plánu byla investorem území bývalého areálu Milo, společností SMC Development a.s. (která celé území o výměře téměř 110.000 m² i nadále vlastní prostřednictvím svých 100 % dceřiných společností Galerie Šantovka s.r.o., Office Park Šantovka s.r.o. a Rezidence Šantovka s.r.o.) tehdejší projektantem společností K4, a.s. zpracována komplexní analýza a rozvojová studie (dále jen „Studie“) celého území. Smyslem Studie bylo získat relevantní ujištění ze strany města Olomouce, že s obdobným rozsahem, hustotou i objemovou specifikací zástavby je možné v lokalitě i do budoucna počítat. (Zde je nutno uvést, že výškové stavby se vyskytovaly i v rámci již zdemolované továrny Milo, přičemž jejich architektonická kvalita byla samozřejmě nesrovnatelná). Studie byla schválena Radou města Olomouce, konanou dne 5. 8. 2008, bod programu 21 – Developerský záměr Šantovka. Ve schválení se mj. výslovně uvádí, že „Rada města Olomouce bere na vědomí a schvaluje stanovisko k developerskému záměru Šantovka ... a vyjadřuje podporu tomuto záměru“. V návaznosti na platný územní plán toto schválení a vyjádření podpory rozvojovému záměru znamenalo pro investora dostatečné ujištění, které bylo podkladem pro zahájení mnoha setmilionových investic do demolice, sanací i majetkoprávního vyřešení a zcelení celého území. Již realizované aktuální investice budou koncem roku 2013 činit cca 3 miliardy Kč, přičemž jejich celková očekávaná hodnota při dokončení celého projektu dosáhne přibližně 10 miliard Kč. Schválená

Studie zahrnovala návrh, který v rámci centrálního území bývalého areálu Milo (dle Návrhu ÚP plocha č. 03/056P) předpokládal výstavbu administrativních objektů s až 10 nadzemními podlažními (což při obvyklé konstrukční výšce administrativních pater cca 3,8 m představuje celkovou výšku objektu 38 – 40 m), přičemž celé území bylo výškově akcentováno tzv. výškovou dominantou v centrální části celého území.

Není rovněž pravda, že Šantovka Tower je v rozporu s Regulačním plánem MPR z roku 1999. Zamýšlený objekt se nenalézá v území řešeném Regulačním plánem. Ochrana dálkových pohledů se v tomto případě může uplatňovat pouze na stavby v Regulačním plánem dotčeném území.

V souvislosti ochranou dálkových pohledů NPÚ akcentuje myšlenku, že PR sice označuje konkrétně některé chráněné dálkové pohledy, ale současně říká, že jde je o ty nejdůležitější. Jinak řešeno říká, že zkoumat je nutné i jiné pohledy, než ty které výslovně definuje PR. Současně však NPU neříká, které to jsou, ty další pohledy, které je nutné zkoumat. Stejný přístup zastává Přezkumný orgán v Přezkumném rozhodnutí.

Domníváme se, že uvedený přístup je v rozporu s čl. 4 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, podle kterého mohou být povinnosti ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích. Požadavek NPÚ tyto meze překračuje.

V této souvislosti opakujeme již jednou uvedenou myšlenku, že pokud správní orgán, případně více správních orgánů, chystají na účastníka podobnou past, ze které není žádná možnost uniknout, jednají mimořádně hrubým způsobem v rozporu se svým posláním, s ústavními principy a s principy správního řádu.

Žadatel se totiž dostává i v souvislosti s tímto požadavkem opět do situace, kdy NPÚ není sto, případně není ochoten sdělit, jaké další dálkové pohledy mají být zkoumány a odůvodnit proč si to myslí. Současně ale NPÚ požaduje, aby další dálkové pohledy zkoumány byly a pokud se tak nestane, bude žádat o zrušení závazného stanoviska v přezkumném řízení, kde již jednou s tímto postupem uspěl.

ZÁVĚR:

Každá stavba je logicky odněkud vidět. Jak jsme však vysvětlili výše, jsme přesvědčení, že záměr nemá negativní dopad na existující historické a kulturní hodnoty. Současně jsme doložili, že jsou i další podstatné okolnosti, které by měly být v rozhodování správních orgánů zohledněny.

Jednou z nich je skutečnost, že likvidace bývalého zdevastovaného brownfieldu a právě probíhající výstavba Galerie Šantovka již nyní přinesla do města i celého kraje přibližně 3 miliardovou investici a tím i značný pozitivní impuls pro rozvoj města i celé lokální ekonomiky. Realizací rozvoje dalších fází celého území Šantovky hodnota investice přesáhne 10 miliard českých korun. Již v důsledku stavby Galerie Šantovka našlo uplatnění po dobu přípravy projektu a jeho výstavby odhadem 2.000 osob, ve finální fázi výstavby se pak počet osob „zaměstnaných“ na této stavbě zvýší až na 4.000. Po dokončení a otevření vznikne dle posledních odhadů více než 1.500 stálých pracovních míst. Rozvoj dalších fází projektu v hodnotě přibližně 7 miliard Kč pak bude mít podobně výrazný dopad na zaměstnanost v regionu.

Šantovka představuje a i do budoucna bude představovat jeden z nejvýznamnějších pilířů rozvoje Olomouce i celého kraje. Je rovněž jedním z nejdůležitějších prvků hospodářského i sociálního pilíře udržitelného rozvoje Olomouce i celého kraje. Navíc synergické efekty takto významné investiční akce, která aktuálně prakticky nemá v rámci ČR ve svém oboru srovnání, jistě vygeneruje i další odvozené aktivity a rozvoj podnikání v kraji. Jsme tedy přesvědčení, že rozvoj Šantovky představuje jednoznačný veřejný zájem pro občany Olomouce a Olomouckého kraje.

Konečně bychom rádi zdůraznili, že záměr představuje kvalitní stavbu, která bude pro město dlouhodobě přínosem. Volbou světového architekta a velmi kvalitního olomouckého projektanta

se znalostí města a všech historických souvislostí investor zajistil, aby budova pro město přínosem byla a město získalo nový rozměr. Věříme, že v případě Šantovka Tower se jedinečná historie prováže s jedinečnou současností, tak jak se tomu běžně děje v mnoha světových metropolích.

Ohledně vyjádření NPÚ - domníváme se, že hodnocení NPÚ je tendenční a v řadě ohledů protiprávní. Podle § 51 odst. 1 správního řádu nelze jako podklad pro rozhodování ve správním řízení použít podklady, které jsou získány v rozporu s právními předpisy. Domníváme se proto, že vyjádření NPÚ nelze přijmout jako podklad, který by ve smyslu § 3 správního řádu byl způsobilý přispět k zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. “konec citace.

Orgán státní památkové péče na základě trvajících požadavků Národního památkového ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci ze dne 5.6.2014 v souladu s ust. § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči, svolal ústní jednání, kde projednal návrh závazného stanoviska ve věci novostavba Šantovka Tower – dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby. Jednání se uskutečnilo dne 11.9.2014 a z jednání byl pořízen zápis, který je součástí spisu. Zástupci odborné organizace a investora a statutárního města Olomouc byli orgánem státní památkové péče na úvod jednání seznámeni s průběhem správního řízení v uvedené věci, rovněž bylo zúčastněným umožněno nahlédnout do spisového materiálu, především do posudků a vizualizací, které byly podkladem pro posouzení předložené žádosti. Tuto možnost nahlížení do spisu na jednání nikdo ze zúčastněných nevyužil. Závěrem jednání orgán státní památkové péče seznámil účastníky s návrhem výroku závazného stanoviska před ukončením řízení. Zástupci odborné organizace státní památkové péče požádali o předání kopie spisového materiálu, kterou po jednání obdrželi.

Orgán státní památkové péče přistoupil k opětovnému posouzení věci, zhodnocení všech podkladů a vyhodnocení výtek nadřízeného orgánu památkové péče, týkajících se řízení, které je vedeno k žádosti ze dne 28.4.2014.

Pozemky, na kterých má být navrhovaná stavba umístěna, se nachází na území ochranného pásma městské památkové rezervace Olomouc, které bylo vyhlášeno rozhodnutím ONV Olomouc dne 27.7.1987 pod č. j. Kult.1097/87 /Tsř. Dle citovaného rozhodnutí je smyslem a účelem ochranného pásma zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy, spočívající mj. i v usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter městské památkové rezervace a jejího okolí.

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor kultury a památkové péče ve svém rozhodnutí ze dne 12.2.2015, č.j. KUOK 14886/2015, kterým zrušil napadané závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce, odboru stavebního, oddělení památkové péče ze dne 12.9.2014 č.j. SMOL/193620/2014/OS/PP/Ka, se vyslovil na s. 9 k otázce existence a platnosti ochranného pásma MPR Olomouc, které považuje za právně platné, neboť na jeho vyhlášení a znění odkazuje v rámci uvedeného odůvodnění svého rozhodnutí, stejně tak nezpochybňuje ani platnost výnosu z roku 1971 o vyhlášení MPR Olomouc. Proti tomu opakovaně vystoupil žadatel, naposledy viz příloha č. 2 jeho dopisu ze dne 22.5.2015 zaslaného společností Office Park Šantovka, s.r.o., Magistrátu města Olomouce.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče na tomto místě uvádí, že ohledně platnosti či neplatnosti předmětného vyhlášení či platné existence ochranného pásma Městské památkové rezervace Olomouc je v tomto správním řízení vázán ustanovením § 97 odst. 3 správního řádu, tzn., že je vázán právním názorem příslušného nadřízeného správního orgánu, a proto v souladu s tímto ustanovením posuzuje soulad předložené žádosti s podmínkami, které jsou uvedeny ve vyhlášení ochranného pásma městské památkové rezervace Olomouc. Orgán památkové péče 1. stupně nemá ani žádné zákonné zmocnění platnost či neplatnost vyhlášení ochranného pásma posuzovat.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče pokračuje nyní ve správním řízení k podané žádosti ze dne 28.4.2014, ke které byla předložena projektová dokumentace označená na obálce datem „únor 2014“, obsahující výkresovou část datovanou „duben 2014“.

V souladu s ust. § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči je orgán státní památkové péče příslušný vydat závazné stanovisko po předchozím písemném vyjádření odborné organizace státní památkové péče. V tomto správním řízení nebyly do dne vydání tohoto závazného stanoviska doloženy žádné nové podklady, které by správní orgán památkové péče měl za povinnost v souladu s ust. § 14 odst. 6

zákonu o státní památkové péči předložit k písemnému vyjádření Národnímu památkovému ústavu, územní odborné pracoviště v Olomouci, popř. s nimi podle ust. § 36 odst. 3 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád seznámit účastníka řízení před vydáním rozhodnutí a umožnit mu se k nim vyjádřit (rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru kultury a památkové péče ze dne 12.2.2015, č.j. KÚOK 14886/2015, bylo zmocněnému žadateli řádně doručeno a tudíž mu byl jeho obsah znám), a proto se správní orgán v textu opírá o již vydané písemné vyjádření zn. NPÚ-391/34484/2014 ze dne 5.6.2014 a všechna následná stanoviska žadatele, která znovu posoudil jednak samostatně tak i ve vzájemných souvislostech, včetně názoru Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru památkové kultury a památkové péče, jak mu ukládá správní řád.

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor kultury a památkové péče na s. 7 svého rozhodnutí č.j. KUOK 14886/2015, sp.zn. 89366/2014/OKPP/685 konstatoval, že po procesní stránce je písemné vyjádření NPÚ srovnatelné se znaleckým posudkem. Vyjádření NPÚ jako znalecký posudek či s ním srovnatelný podklad neobstojí, a to z důvodu závažných vad tohoto vyjádření, které orgán památkové péče popisuje níže. Znalecký posudek je sice jednou z možných forem důkazů ve správním řízení (viz § 56 správního řádu), ale musí mít předepsané náležitosti, což písemné vyjádření Národního památkového ústavu nespĺňuje. Nad to uvádí ustanovení správního řádu, že pokud má oprávněná úřední osoba odborné znalosti, které získala vzděláním nebo v předchozím zaměstnání a tyto znalosti jsou objektivně dány, nemusí být důkaz znaleckým posudkem proveden, pokud oprávněné úřední osobě znalosti pro posouzení posuzované skutečnosti postačí. Avšak v tomto případě zákon o státní památkové péči jednoznačně stanoví v § 14 odst. 6 povinnost správního orgánu na úseku státní památkové péči si vyžádat písemné (nikoliv někdy mylně v rozporu se zněním zákona uváděné „odborné“) vyjádření. Toto písemné vyjádření je povinným podkladem pouze v tom smyslu, že musí být součástí spisu jako důkaz, nikoliv jako důkaz ve formě znaleckého posudku. Správní orgán s ním nakládá jako s kterýmkoliv podkladem pro rozhodnutí a není vázán závěry, které odborná organizace ve svém vyjádření vyslovila – což vyplývá ze zásady volného hodnocení důkazů. Správní orgán památkové péče tak není sice striktně jeho obsahem vázán, avšak nemůže jej ani ignorovat a proto se jím dále v plném rozsahu ve svém odůvodnění níže podrobně zabýval.

Ve vyhlášení ochranného památkového pásma městské památkové rezervace města Olomouce, vyhlášeného dne 27.7.1987 rozhodnutím odboru kultury ONV Olomouc č.j. Kult.1097/87/Tsř. je pouze obecně stanoveno zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo MPR před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter městské památkové rezervace a jejího okolí. Jasné a konkrétní vymezení podmínek chybí, což klade větší nároky na správní orgán, aby jeho posuzování bylo maximálně objektivní a vycházelo ze spolehlivě zjištěných podkladů.

Při rozhodování o vydání závazného stanoviska je orgán památkové péče povinen zhodnotit, zda a za jakých podmínek lze umístit objekt „Šantovka Tower“ na daném místě v rámci ochranného pásma Městské památkové rezervace Olomouc tak, aby nedošlo k narušení hodnot chráněných ochranným památkovým pásmem. Orgán památkové péče je přitom, mimo jiné, povinen dodržovat základní zásady činnosti správních orgánů, k nimž patří zásada minimalizace zásahů do subjektivních práv žadatele jako vlastníka předmětných pozemků. Orgán památkové péče je oprávněn omezit žadatele v realizaci jeho záměru jen v takové míře, která je nezbytná pro ochranu zájmů, k níž je příslušný orgán památkové péče, tedy zájmu na ochraně kulturních památek a plošně památkově chráněných území, v tomto případě Městské památkové rezervace Olomouc. Vzhledem k tomu, že stanovisko orgánu památkové péče je pro další řízení závazné, je orgán památkové péče povinen zájem na ochraně historických hodnot v území vyvažovat s legitimními zájmy žadatele a také s ostatními veřejnoprávními zájmy, včetně obecného zájmu na kontinuálním rozvoji města. Ten zahrnuje novou stavební činnost, která může vést k vytváření nových hodnot v území, které budou v budoucnu dokladem o architektuře dnešní doby. Otázku, které konkrétní stavby dnešní doby se stanou v budoucnu takovými hodnotnými ukázkami dnešní architektury, nelze dnes spolehlivě zodpovědět. Na takové hodnocení je potřebný časový odstup, jak dokládá množství příkladů z historie architektury, kdy i dnes ikonické stavby musely v době jejich vzniku čelit ostré kritice.

Toto potvrzuje i rozsudek Nejvyššího správního soudu sp.zn. 7 As 43/2009, který uvádí: „Zájem na památkové ochraně jen totiž jedním ze zájmů veřejných a soukromých, které se střetávají, a tedy si vzájemně konkurují, v případech stavebních zásahů do nemovitostí. Vedle zájmu na památkové

ochraně dané nemovitosti zde stojí také zcela legitimní zájem vlastníka nemovitosti na jejím ekonomicky udržitelném a dlouhodobě životaschopném využití, jakož i veřejný zájem na účelném uspořádání měst, v nichž se památková rezervace nachází, z hledisek např. dostupnosti různých služeb, dopravní obslužnosti, přiměřeného pohodlí a obvyklých civilizačních vymožeností obytných budov a jiných aspektů vytváření komfortní životní podmínky. Památková ochrana nesmí volit extrémní řešení nezohledňující v potřebné míře i jiné konkurující legitimní zájmy, práva, či hodnoty, a musí usilovat o co nejmenší omezení vlastnických práv dotčených vlastníků nemovitosti, která ještě vedou k dosažení cíle této ochrany.“ Obdobný právní názor vyjádřil Nejvyšší správní soud i v dalším rozsudku sp.zn. 8 AS 12/2010.

K tomu, aby orgán státní památkové péče mohl v mezích své působnosti komplexně vyhodnotit vliv navrhované stavby na celkový výraz a charakter městské památkové rezervace a jejího okolí a učinit jednoznačný závěr o přípustnosti navrhovaného stavebního záměru z hlediska zájmů státní památkové péče, musel se předně zabývat historickým vývojem, charakterem a stávajícím faktickým stavem území dotčeného navrhovanou stavbou.

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 šterkopískům. Šterkopísky 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. Ustálená hladina spodní vody byla na staveništi zaměřena v hloubce okolo 3,2 m pod terénem.

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 třídu 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 do 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 barokních hradeb. Podle regulačního plánu byla vtyčena 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. 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. Průmyslová výroba se zde úspěšně rozvíjela v 19. století, ale ve 20. století byla ukončena. Areál bývalé továrny MILO postupně chátral, byl zatížen ekologickými zátěžemi, jeho neudržovaný vzhled a pomalu se rozpadající budovy na území ochranného pásma MPR měly negativní dopad na památkově chráněné území v blízkosti historického centra.

Pozemek pro stavbu výškového bytového domu je polohově vymezen z východní strany místní komunikací Šantovou, na kterou navazuje bývalý areál budov Armády České republiky (výšková hladina max. 3 NP), který je nyní již částečně demolován a je zde naplánovaná nová výstavba ve výškové úrovni 23m. Z jižní strany je stavební pozemek ohraničen pozemky bývalého areálu závodu

MILO. Pozemky jsou tvořeny částečně souvislou zpevněnou panelovou plochou (1 500 m²), ve zbývajících částech se nachází náletová zeleň. Na jižní straně byla původní administrativní budova závodu MILO, nyní již po demolici. Ze západu je pozemek vymezen levým břehem biokoridoru regionálního významu Mlýnským potokem (ramenem Střední Moravy), podél kterého v této části prochází cyklostezka lemovaná alejí nově vysázených stromů. Ze severu pozemek navazuje na řadovou zástavbu bytových domů postavených počátkem 20. století v ulici Šantova (výšková hladina 3 - 4NP). Pozemek je rovinný.

Sousedící navazující zástavba ze západu je vilového charakteru s výškovým akcentem rekonstruovaného bývalého objektu sila (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 řešené stavby v lokalitě Ostrov ohraničeném ramenem Mlýnského potoka se nachází multifunkční objekt Galerie Šantovky (výšková hladina 24,75 m).

Navrhovaná stavba v tomto území po demolici továrny a nyní zatím částečném odstranění vojenského areálu se tak snaží opět organicky navázat na plochu zástavby z 19. století na okraji městské památkové rezervace, v ploše ochranného pásma. Po skončení demolice by tak v těsné blízkosti hranic městské památkové rezervace vznikla nezastavěná plocha, jejíž existence by ani z historického pohledu neměla opodstatnění. Již v době vyhlášení ochranného pásma zde docházelo k budování zástavby a odstranění její větší části by neznamenal větší naplnění ochrany vlastních kulturních hodnot památkové rezervace (myšleno historického centra), a to ani z hlediska dálkových pohledů, tak jak jsou stanoveny v regulačním plánu a ani pohledů, které by se uplatňovaly z pohledu chodce směrem z prostoru historického centra na plochy ochranného pásma.

Správní orgán má povinnost vyvažovat zájmy žadatele a památkové ochrany. Správní orgán se tedy domnívá, že nelze chránit každý jednotlivý pohled, protože to by bránilo jakékoli (nejen vyšší) zástavbě, ale také např. výsadbě vzrostlé zeleně. Orgán památkové péče musí rozeznat, které pohledy je třeba chránit, a to především z důvodu, že jde o typické nebo jinak mimořádné pohledy na chráněné panorama města, tj. ty, které definuje platný regulační plán. Otázka, zda brání takovým významným pohledům hodným ochrany výstavba Šantovka Tower, je pak řešena níže.

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.

Nicméně Krajský úřad Olomouckého kraje ve svém rozhodnutí č.j. KUOK 14886/2015 ze dne 12.2.2015 na s. 9 vytýká správnímu orgánu, že toto dostatečně neučinil. K tomu správní orgán na tomto místě poznamenává, že se domnívá, že naopak nad rámec zákona o státní památkové péči ve svém závazném stanovisku ze dne 12.9.2014 č.j. SMOL/193620/2014/OS/PP/Ka se zabýval historickými souvislostmi a vývojem dané lokality včetně vyhodnocení současného stavu na existující zástavbu dané lokality a historického jádra města, jak je ostatně uvedeno podrobněji výše i dále v textu odůvodnění. Správní orgán dále ve správním řízení opatřil i odborné posouzení předmětné žádosti v otázkách, ve kterých si nebyl schopen sám vytvořit úsudek (myšleno metodika vytvoření a vyhodnocení věrohodnosti vizualizací). Na rozdíl od Národního památkového ústavu se správní orgán snažil dále především definovat právně neurčité pojmy a vytvořit jasný výklad stěžejných problémů. Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor památkové péče se však ve svém rozhodnutí těmito skutečnostmi, které správní orgán podrobně v textu uvedl a doložil, nezabýval a naopak se bez bližšího objasnění důvodů přiklonil k názoru Národního památkového ústavu, takže správní orgán dále doplňuje již dříve uvedené argumenty, které ho vedou k přípustnosti předloženého záměru.

Podle § 14 odst. 6 zákona o státní památkové péči, orgán státní památkové péče příslušný podle odst. 1, 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 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, návrh č. 16, umísťoval dominantu (výškovou budovu) do zcela stejného místa, v jakém bude umístěna Šantovka Tower. Správnímu orgánu je známo z jeho úřední činnosti, že navrhovaná dominanta měla být budovou hotelu o 260 pokojích, ale přesnou výšku zpracovatel tehdy neuvedl. Z hmotové studie snadno dovoditelné, že případná realizace takové stavby v dané ploše by jasně přesahovala výšku obvyklou v daném prostoru, a tím by při případné realizaci narušovala dálkové pohledy uvedené v Regulačním plánu a zároveň by to vedlo k narušení Výnosu o prohlášení historických jader za městské památkové rezervace (§ 4, písm.b), neboť by byl narušen pohled na hlavní městské dominanty v dálkových a blízkých pohledech. Jinak řečeno, z výše uvedeného jasně vyplývá, že každá nová stavba v této lokalitě, která se nachází na území památkově chráněného pásma, bude v tomto kontextu považována za pohledovou závadu, neboť pokud její výška nebude shodná či nižší než starší plošná historická zástavba, bude vždy vnímána jako nová dominanta v širším panoramatickém pohledu na město z kteréhokoliv místa v okolí i z vnitřní plochy města směrem ven. V rámci proběhlé soutěže však tato skutečnost nebyla překážkou a proti studii a výsledkům soutěže nebyly vzneseny žádné námitky ani ze strany odborné organizace, které bylo tehdy známo, že soutěž proběhla (pracovník NPÚ byl tehdy členem poroty, i když byl zároveň ve funkci neuvolněného radního). Správní orgán, jak vysvětlí v textu dále, se ovšem s takovým názorem o narušení historického panoramatu, dálkových pohledů a dominant, nemůže ztotožnit.

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 městské památkové rezervace Olomouc. U projednávání předloženého záměru byl správní orgán již od počátku a je mu známo, že ve vývoji konečného řešení celého území došlo k výraznému posunu. Od samého začátku byla na řešeném území zvažována výstavba kombinace obytné a polyfunkční zástavby, které vzhledem k rozloze dané plochy z hlediska struktury města znamená de facto vznik jedné samostatné nové části stávající zástavby, městské čtvrti, která organicky navazuje na stávající stav. Urbanistické řešení daného území zohledňuje požadavky moderního bydlení v kombinaci s nákupní funkcí a je zde i dostatečný podíl zeleně včetně přirozeného vodního prvku. Výrazný posun doznala podoba i samotné dominanty - od tvarově nevýrazného, ale přesto hmotově objemného, objektu, je nyní předložena štíhlá silueta budovaná na podnoží, které svým umístěním a podobou navazuje na stávající historické dominanty (věže kostelů, věž radnice). Zda se skutečně jedná o tzv. „kvalitní architekturu“ se nedá zjednodušeně tvrdit a orgán státní památkové péče není ani oprávněn se k takové skutečnosti vyjadřovat neboť jeho úkolem je pouze vyhodnotit, zda daná stavba nového objektu nenarušuje danou zástavbu a celkové památkově chráněné hodnoty posuzovaného území.

Přesto pro vyslovení jakéhokoliv závěru k dané otázce je z hlediska památkové péče nutné napřed stanovit, co je obsahem pojmu „kvalitní architektura“, jak bude daný pojem pro účel správního řízení chápán. Správní orgán se domnívá, že definovat obsah tohoto pojmu je již nad rámec obsahu samotného oboru památkové péče. Nicméně je z historie známa řada příkladů, kdy stavba nebyla v době svého vzniku přijata veřejností vřelě, ale naopak po uplynutí nějakého času se stala běžnou součástí staré zástavby, aniž by byla jakkoliv dále negativně vnímána nebo se dokonce stala symbolem právě kvalitní nové stavby v historické zástavbě, a to nejen na území České republiky. Samotné lidské chápání všech věcí, které člověka v prostoru obklopují, prochází pod vlivem nových poznatků a technologií, stále vývojem, jedná o časově proměnlivý prvek. Na tomto místě nechce správní orgán dále zabíhat do podrobností a uvádět mnohé takové konkrétní příklady, a tak se zde omezí na konstatování, že předložená stavba a samotná geneze jejího vzniku, je jasně odrazem důkladného zkoumání návazností na historické dominanty a jejího dopadu (včetně stanovení vhodného měřítka nové zástavby) na historické jádro, což ostatně dokládá původní studie atelieru.

Od roku 2008, kdy byla předložena a radou města Olomouce schválena objemová studie projektu Galerie Šantovka, došlo k zásadnímu posunu ve vizuální podobě stavby, která již citlivě reaguje na okolní prostředí. Atelier BENOY si stanovil za cíl přispět svojí stavbou k moderní architektuře města a přitom ji citlivě začlenit do sousedství historického jádra. Projekt rezidenční dominanty je navržen jako středobod cca 11 ha území, vizuálně označující celou novou městskou čtvrť.

Správní orgán nezpochybňuje v žádném případě platnost vyhlášení ochranného pásma, ale považuje za nutné reagovat na připomínku žadatele ohledně problému stanovení hranic ochranného pásma městské památkové rezervace v době vyhlášení a stavu území nyní. Při bližším pohledu, jak v dané lokalitě je tato hranice dnes vedena, je zřejmé, že v době svého vyhlášení, tj. v roce 1987, tj. v době existence kompaktní zástavby závodu MILO, nebyl žádný důvod určit „umělé“ hranice podle přesně daných a zvolených kritérií, ale bylo využito nabízené nejjednodušší řešení, tj. vést hranici tehdy přirozenými, dobře identifikovatelnými místy v krajině – železniční tratí a vodním tokem. Je však otázkou, jak by daná hranice vedla při revokaci daného vyhlášení dnes, kdy se podmínky v daném území naprosto změnily, a to především zbouráním celé plochy dřívější zástavby včetně provedené nové zástavby v přilehlých plochách (odstranění MILA, demolice části Sochorových kasáren, nové stavby Moravské vysoké školy, autosalónu).

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.

Pokud jde o odbornou organizaci památkové péče v bodě 1) svého písemného vyjádření namítá narušení historického panoramatu výškovou hladinou a objemovou hmotou navrhované novostavby; toto je předmětem posouzení orgánu státní památkové péče v následující části, kde se zabývá vyhodnocením stavby z hlediska ochrany městské památkové rezervace a jejího širšího okolí, jak vyplývá z regulativů daných rozhodnutím ONV Olomouc o vyhlášení ochranného pásma městské památkové rezervace ze dne 27.7.1987 a výnosem MK č.j. 16.417/87-VI/1 ze dne 21.12.1987, o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci.

Odborná organizace památkové péče argumentuje znehodnocením či poškozením dálkových pohledů a městského panoramatu s odkazem na regulační plán, avšak své tvrzení nijak nespecifikuje ani je ničím nedokládá. Orgán státní památkové péče se domnívá, že nástroj v Regulačním plánu MPR - schéma dálkových pohledů – je nejednoznačný, obecný, prakticky neaplikovatelný a nevymahatelný, protože jednotlivá místa pro vytvoření pohledů nejsou jasně určena a není definována ani pohledová hodnota, která z daného místa má být chráněna (stanoviště jsou označena tak, že pozorovatel může být umístěn ve značném rozptylu). Odborná organizace památkové péče se na Výnos z roku 1987 i poškození panoramatu odvolává, avšak bez konkretizace či odůvodnění námitek a využívá výše popsanou obecnost regulativu. Nedokládá žádný důkaz, který by realizaci z hlediska regulačního plánu bránil.

V této souvislosti se orgán státní památkové péče zabývá i stanoviskem žadatele, který v úvodu svého stanoviska (ve vlastní textové části) namítá svůj nesouhlas s názorem odborné organizace památkové péče, že záměr nelze v dané lokalitě z hlediska zájmů státní památkové péče akceptovat a konstatuje, že předložené vyjádření vykazuje stejné vady jako vyjádření k záměru v roce 2013. Orgán státní památkové péče musí po zvážení předložených podkladů přisvědčit žadateli v tom, že vyjádření odborné organizace by mělo být objektivní, věcná argumentace by měla být založena na odborné znalosti problematiky a především by ve svém vyjádření neměla organizace památkové péče volit extrémní řešení, která nezohledňují v potřebné míře i jiné legitimní zájmy. Orgán státní památkové péče především shledal, že tvrzení odborné organizace památkové péče nejsou doložena dostatečným odůvodněním.

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 přípustnost záměru, či ho zamítnout, musí vždy definovat jasně a přesvědčivě, co přesně představuje „kulturní hodnota“, jenž 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 musí dále přisvědčit námitce žadatele, že odborná organizace památkové péče je skutečně sice podle § 29 zákona o státní památkové péči odbornou organizací řízenou přímo MK ČR, avšak je v jistém smyslu sama i vykonavatelem veřejné správy v materiálním smyslu a tudíž je i ona povinna dodržovat základní principy správního řádu.

V další části textu se žadatel vyjádřil ke všem třem bodům ve vyjádření odborné organizace, čímž se bude správní orgán zabývat v následujícím textu.

K bodu 1 písemného vyjádření žadatel uvedl, že za podstatné považuje vyslovit své stanovisko k otázce spolehlivosti vizualizací předložených ze strany odborné organizace. S odvoláním na stanovisko Krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru kultury a památkové péče v rozhodnutí o přezkumu nechal žadatel posoudit vizualizace z r. 2013, které zpracoval Ing. arch. Cyraný podle metodiky prof. RNDr. V. Voženilka, Csc., respektive nechal posoudit postup jejich zhotovení, aby zjistil, jak požadoval přezkumný orgán, nakolik jsou jeho zobrazení věrohodná a přesná. Orgán státní památkové péče se ztotožňuje s výtkou žadatele, že vizualizace předložené odbornou organizací památkové péče, zhotovené navíc jiným subjektem, byly naprosto nekriticky přejaty a vyhodnoceny bez jakékoliv pochybnosti jako jedině správný podklad. Podrobnějším rozбором věrohodnosti a viditelnosti objektu na vizualizacích se orgán státní památkové péče zabývá na jiném místě odůvodnění.

V další části stanoviska žadatel hodnotí viditelnost záměru podle vizualizací a zpochybňuje tvrzení odborné organizace památkové péče o prokázání výrazně negativního dojmu na historické panorama. I zde musí orgán státní památkové péče becně konstatovat, že odborná organizace památkové péče si pro své tvrzení (jak rozvádí orgán státní památkové péče na jiném místě odůvodnění) vybrala pouze vzorek dálkových pohledů, na kterých lze objekt nové stavby nejvíce identifikovat, naopak ta zobrazení, kde je existence stavby vnímána v menší míře, jako přílohu nepředkládá a ani je nijak nehodnotí. Rovněž posouzení pohledu z Dolního náměstí směrem ven lze považovat za ryze účelové, odborná organizace památkové péče využila jako podklad část studie prof. RNDr. V. Voženilka, CSc, avšak tu část, kdy byl vybrán tento pohled jako vzorový proto, aby něm bylo demonstrováno mimo jiné, jak proměnlivé je vnímání nové stavby, včetně jejího okolí (pro Dolní náměstí bylo možné ručně domodelovat simulace skutečnosti, tj. zcela reálné zachycení všech objektů z pohledu člověka – chodce průměrné výšky a ve výšce očí). Výklad, který odborná organizace památkové péče k danému souboru pohledů uvádí, je tedy podle názoru orgánu státní památkové péče možné vnímat jako nesprávný a účelově zkreslený, prokazující jasně neodbornost odborné organizace památkové péče v oblasti geoinformatiky a pracovních postupů při zhotovení vizualizací. V rámci svého stanoviska k bodu 1 poukázal dále žadatel na zásady správního řízení, které podle jeho názoru odborná organizace památkové péče nedodržuje, zvláště v otázce objektivního hodnocení. Dále rozporuje citaci z dopisu GR NPU, který není ani součástí spisu vedeného správního řízení. K této otázce se orgán státní památkové péče vyjádří dále, avšak zde stručně konstatuje, že zohlednil námitku žadatele a k obsahu dopisu GR nepřihlédl.

Žadatel se dále dožaduje u orgánu státní památkové péče, aby se zabýval otázkou odchýlení od rozhodovací praxe. Tuto námitku ve svém písemném vyjádření odborná organizace památkové péče sice neuvedla, ale žadatel předjímá, že bude proti němu použita účelově až později. Orgán státní památkové péče se ztotožnil s názorem žadatele a k věci zaujal následující stanovisko, aby předešel pochybnostem.

Při posuzování každého předloženého záměru musí správní orgán zkoumat, zda lze záměr a jiná rozhodnutí z minula srovnávat, tj. zda vykazují obdobné znaky, které by odůvodňovali závěr, že jde o obdobné případy. V této úvaze by měla být zahrnuta lokalita, velikost záměru, kvalita architektury, unikátnost záměru, širší a strategický dopad v tomto případě postupný vznik nové městské čtvrti s přirozenou dominantou apod. I kdyby bylo možné považovat z určitých důvodů za obdobné některé dřívější případy, pak je třeba odchýlení od rozhodovací praxe vždy odůvodnit, což správní orgán památkové péče vždy činí.

Ze zákazu libovůle a neodůvodněné nerovného zacházení (viz čl. 1 věta první Listiny práv) vyplývá princip zásadní vázanosti správního orgánu vlastní správní praxí v případě, že mu zákon dává prostor pro uvážení, pokud se taková praxe vytvořila. Tento princip lze považovat za jeden z vůdcích

ústavních principů, jež musí veřejná správa ve své činnosti respektovat, který našel ostatně své legislativní vyjádření i v ust. § 2 odst. 4 správního řádu.

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor kultury a památkové péče ve svém rozhodnutí ze dne 12.2.2015 na s. 4. opětovně vytkl správnímu orgánu, že nerespektuje zásadu legitimního očekávání podle § 2 odst.4) správního řádu, který mu ukládá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i to, aby rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.

V daném případě se však správní orgán domnívá, že projednávaný záměr je z hlediska lokality, velikosti, kvality architektury, unikátnosti a potenciálu širšího vlivu na okolí natolik unikátní, že jakého- li srovnání s jinými záměry, které ve své dosavadní praxi posuzoval, možné není. Orgánu státní památkové péče z doposud vedených správních řízení na odboru památkové péče není znám žádný záměr, který by správní orgán byl kompetentní posuzovat, a který by bylo možné především označit za podobný nebo srovnatelný s právě posuzovaným záměrem.

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor kultury a památkové péče ve svém rozhodnutí ze dne 12.2.2015 výše uvedenou argumentaci správního orgánu považuje za účelovou. Správní orgán se domnívá, že „vytrhnout“ jednotlivé věty z odůvodnění jednotlivých závazných stanovisek z celkového kontextu, což učinilo ve svém písemném vyjádření NPU, není možné. Z tohoto důvodu příklady uvedené ve vyjádření odborné organizace, které i krajský úřad považuje za obdobné či shodné s předloženým záměrem, uvedený požadavek na shodné případy nesplňují. Ke konkrétním akcím správní orgán uvádí jako důkaz pro svoje výše uvedené tvrzení následující:

U nemovitosti čp. 629, ul. Palackého 9 nepřipustil správní orgán svým závazným stanoviskem č.j. SMOL/OKR/2/2919/2006/Za nadstavbu dvorní části objektu, která by znamenala zvýšení čtyřpodlažního domu o cca 2 m. Podle správního orgánu nelze považovat tento případ za skutkově obdobný, především se jednalo se o nadstavbu stávajícího objektu na ulici, která svou řadovou zástavbou z 19. stol. plynule navazuje na historické jádro města, kde v průhledu ulice Palackého je vidět přímo kostel sv. Mořice, národní kulturní památku, která je částečně stíněna nově přestavěnou budovu obchodního domu Galerie Moritz, a nikoliv o novostavbu ve volné ploše mimo centrum historické zástavby. Navíc žádost byla předmětem posuzování správního orgánu již v r. 2006, tedy v roce, od kterého již na základě vývoje poznání kulturních hodnot došlo k posunu odborných názorů v procesu posuzování nadstavby v oblasti památkové péče, což ostatně dokládají i vlastní metodické materiály, které odborná organizace začala postupně vydávat, aby tak orgány a organizace památkové péče mohly mít shodně definované obecné hodnoty, pro které je dané památky (nebo památkově chráněná území) potřeba chránit. Ostatně samotný Krajský úřad Olomouckého kraje připouští fakt, že každý předložený záměr je nutné posuzovat i z hlediska individuálního, což správní orgán opakovaně vede k tvrzení, že obdobný či shodný případ mu nebyl dosud předložen k posouzení.

K uvedenému dalšímu příkladu novostavby tzv. stravovacího pavilonu pro Gymnázium Hejčín (poz.par.č. 514 v k. ú. Hejčín, negativní závazné stanovisko č.j. SmOl/OPP/963/2017/Za) je nutné uvést, že správní orgán novostavbu nepřipustil z důvodu nevhodného architektonického ztvárnění stavby, která z hlediska urbanistické koncepce a architektonické návaznosti na budovy školy byla navržena naprosto nevhodně, což ostatně také vyhodnotil při pracovních jednáních odbor koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce. Avšak podle tehdy platných regulativů územního plánu taková stavba mohla vzniknout. I přesto tehdy zaujal správní orgán památkové péče negativní stanovisko, které odůvodnil tím, že stavba je architektonicky nevhodná do daného místa i z pohledu památkové péče. Nicméně takové zamítnutí bylo chápáno nadřízeným orgánem památkové péče jako překročení podmínek stanovených ve vyhlášení ochranného pásma městské památkové rezervace Olomouc a bylo Krajským úřadem Olomouckého kraje, odborem kultury a památkové péče, zrušeno právě z důvodu nemožnosti se k dané skutečnosti vyjádřit v návaznosti na stávající architekturu dané lokality, což podmínky ochranného pásma neumožňují. I tento uvedený příklad je podle názoru správního orgánu nesrovnatelný s předloženým záměrem.

Další uvedený případ se týká rozhodnutí o změně stavby – dostavby jižní tribuny Androva stadionu (č.j. Smol/OPP/20/82/2010/Za), kdy byla tato změna stavby připsána s tím, že u stavby severní

tribuny byla odsouhlasena rozhodnutím bývalého Okresního úřadu Olomouc výška přes 25 m a takové omezení platí i pro jižní tribunu. Zmiňované závazné stanovisko bylo vydáno k projektu dostavby jižní tribuny, kdy se jednalo o změnu původního projektu. Oproti původní dokumentaci nedošlo ke změně hlavních parametrů – jednalo se o vyjádření k sedmipodlažní novostavbě s odstupňovaným hledištěm ze severní strany o půdorysu kruhové výseče. Maximální výška budovy byla navržena na 26,65 od stanovené výšky terénu (213,4 m n.v.). Předložený návrh byl shledán přípustným i ve vyjádření Národního památkového ústavu, který mimo jiné odkázal na již dříve vydané rozhodnutí Okresního úřadu, které respektoval. Ovšem také konstatoval, že vyšší stavbu zde již připustit nelze, neboť v dané ploše, v rovině, by došlo k neúměrnému navýšení do výšky, což by rušivě působilo i vzhledem k okolní zástavbě. Z popsaneho správního řízení tedy vyplývá, že se jednalo o dostavbu další části sportoviště v městské zástavbě, což správní orgán prvního stupně nemůže považovat za shodný případ v rámci posuzovaného návrhu.

Posledně uvedeným příkladem je případ posuzované studie (vyjádření č.j. SMOL/OPP/20/1816/2012/Za), která řeší nadstavbu objektu na parc. č. 2395 v k.ú. Olomouc – Nová Ulice. Záměrem předložené studie bylo využití stávajícího objektu, kde je nyní umístěna prodejna Tabáku, na vybudování architektonického studia a veřejné galerie. Jedná se o přízemní domek, původně bradlo, zděný, má pouze 1.NP a půdorysné rozměry činí 3,5 x 9,5 m. Studie předpokládala ve stávajícím půdorysu nadstavbu 2 a 3.NP se sedlovou střechou s nízkým sklonem. Ve 2 a 3.NP se šířka objektu měla zvětšit o 50 cm. Správní orgán shodně konstatoval s odbornou organizací, že původní strážní domek je součástí nádražních staveb nádraží – město. Jeho navýšení na vizualizacích jasně dokazovalo naprosto nevhodné proporce objektu navíc umístěného v průhledu ulic Krapkova a Litovelská. Tak malý půdorys neumožňuje zvýšení daného objektu a předložená stavba, pokud by byla realizována, by negativně zasáhla nejbližší plošně chráněné území jak památkového ochranného pásma, tak vlastní rezervace. Žadatel vzal vyjádření na vědomí a od dalších plánů upustil. Správní orgán se i u tohoto případu domnívá, že zde nelze vidět jakoukoliv shodu z pohledu posuzování s předloženým návrhem. Studií se prokázalo poškození pohledů na chráněné území a důležitou roli zde hrálo i to, že objekt byl neúměrně proporcčně navyšován na velmi malém půdorysu.

Správní orgán se tedy na základě výše uvedených podrobností ke konkrétním případům opakovaně domnívá, že nelze tedy skutečně doložit, že by v posuzování takových záměrů byla vytvořena jakákoli rozhodovací praxe, na kterou by bylo možné odkázat či navázat. Odborná organizace památkové péče ve svém písemném vyjádření, které je podkladem pro vydání tohoto závazného stanoviska, otázku rozhodovací praxe vůbec neuvádí, byť ji uvést mohla. Neučinila tak přesto, že tuto námitku vznesla v předchozím prvním přezkumném řízení a mj. na základě této námítky bylo předchozí závazné stanovisko zrušeno. Přesto se správní orgán touto otázkou opětovně zabýval a uvedl své stanovisko k ní, byť jen v míře, kterou mu aktivita, či spíše absence aktivity, odborné organizace památkové péče umožnila, tj. bez možnosti konkrétní polemiky. Orgán státní památkové péče se domnívá, že pokud odborná organizace památkové péče téma rozhodovací praxe nevznesla k řízení v prvním stupni, nemůže to být k tíži žadatele v případném přezkumu vydaného závazného stanoviska.

Závěrem svého stanoviska k bodu č. 1 písemného vyjádření odborné organizace památkové péče žadatel uvedl vlastní vyjádření stavebníka k záměru, kde trvá na svém stanovisku a nesouhlasí s názorem odborné organizace památkové péče, že realizace záměru je v rozporu s regulativy stanovenými ve vyhlášení ochranného pásma. Orgán státní památkové péče námitku vyhodnotil jako důvodnou a jejím podrobnějším rozбором se zabývá dále v textu. Odborná organizace památkové péče považuje panorama města za konstantní, neměnné a podle jejího názoru nelze na jakémkoliv místě v ploše města vybudovat žádnou větší stavbu, protože každý takový stavební počín by zasáhl do pohledů na panorama města. Toto tvrzení nemůže správní orgán akceptovat z několika důvodů, které podrobně vyhodnotil a doložil v další části odůvodnění.

Ostatně již v rámci urbanistické soutěže Centrum – jih v Olomouci z r. 2001, kterou správní orgán zmínil již výše, se objevily v předložených návrzích v souladu se zadáním architektonické studie, které pracovaly s myšlenkou přeměny periferního charakteru prostoru na plnohodnotný městský prostor, dominanty v různém pojetí. Daná lokalita, v širším pojetí chápána jako prostor od jižního okraje městské památkové rezervace po prostor před hlavním vlakovým nádražím, jehož osou je tř.

Kosmonautů, byla vyhodnocena odborem koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce jako území, které je jedinou vhodnou lokalitou pro rozšíření městského centra a lze ho využít pro umístění vybavenosti celoměstského a regionálního významu, kterou nelze situovat do historického jádra města chráněného režimem městské památkové rezervace. Jednotlivé části tehdy řešeného území mají velmi různorodý charakter. Součástí řešeného území byla i zastavěná plocha závodu MILO. V soutěži se objevily dvě základní koncepce řešení zadaného území – jedna řešila území jako komponovaný celek, centrum bylo dotvářeno v návaznosti na historické jádro a návrhy jasně definovaly urbanistickou strukturu zástavby a veřejných prostranství. V důsledku této koncepce bylo ovšem počítáno s asanačními zásahy. Druhá koncepce vycházela ze zhodnocení území spíše dotvořením jeho jednotlivých samostatných částí, které jsou kompozičně propojeny městskou třídou, rozvíjí se tedy stávající urbanistická struktura. Město tak získalo srovnatelné variantní návrhy řešení urbanistických problémů daného území, které se mohou i dnes stát výchozím materiálem pro budoucí kroky v tomto území. Od doby pořádání soutěže došlo však v území již v posunu ohledně doplnění stávající zástavby (např. BEA, kampus Moravské vysoké školy, budova UP – přírodovědecká fakulta, Galerie Šantovka, částečné bourání vnitřních budov v rámci Sochorových kasáren, novostavba autoservisu), zásahům do vodních toků (úprava koryta řeky Moravy v souvislosti s prováděnými protipovodňovými opatřeními a Mlýnského potoka) a asanacím (celá plocha původního závodu MILO). Lze tedy konstatovat, že v jistém smyslu průběžně dochází k naplňování částečně první koncepce navrženého řešení v daném území.

Předložený návrh je možno tak chápat i jako další krok k naplnění této koncepce, neboť v některých návrzích se objevila i nová dominanta, což je i nyní předložený objekt, který má být pomyslným středem nově vzniklé urbanistické zástavby – obchodní galerie, služby, veřejné prostranství, funkce bydlení, i když je nutné brát v úvahu, že samotné posouzení předložených návrhů a koncepčních řešení orgánem památkové péče v řádném řízení neproběhlo a nelze tedy předjímat, který předložený návrh by beze zbytku splňoval požadavky památkové péče.

Orgán státní památkové péče se dále zabýval problematikou **mezinárodních úmluv**, na které dle vyjádření odborné organizace státní památkové péče mají být resp. jejich konkrétní ustanovení, porušeny, bude-li navrhovaná stavba realizována (viz bod 2 v písemném vyjádření).

Odborná organizace památkové péče ve svém písemném vyjádření namítá, že navrhovaná novostavba není v souladu s platnými mezinárodními dokumenty, které jsou součástí právního řádu ČR, a rovněž dalšími mezinárodními dokumenty, které vyjadřují současný stav poznání kulturně historických hodnot chráněných historických urbanistických celků, jež je třeba zachovat. Toto své stanovisko odborná organizace státní památkové péče blíže rozvádí v písemném vyjádření, kde cituje i jednotlivé články mezinárodních smluv, se kterými má být navrhovaný stavební záměr v rozporu.

V této souvislosti odborná organizace státní památkové péče poukazuje na skutečnost, že pokud by orgán státní památkové péče vydal souhlasné závazné stanovisko k realizaci navrženého stavebního záměru výškové budovy, jednal by v rozporu s mezinárodními úmluvami. V tomto ohledu se orgán státní památkové péče nemůže s tvrzením odborné organizace památkové péče ztotožnit. Tvrzení o porušení jednotlivých ustanovení mezinárodních dohod, jak jsou citována odbornou organizací památkové péče, jsou zavádějící, neboť jsou vytržena z kontextu mezinárodních dohod a nerespektují materiální a formální dimenzi vzájemného vztahu mezi mezinárodním a vnitrostátním právem.

Mezinárodní smlouvy, ať je budeme nazývat jakkoliv, např. úmluvou, protokolem, dohodou či chartou, jsou především pramenem mezinárodního práva. Na základě pravidel mezinárodního práva je Česká republika bezpochyby svými mezinárodními závazky vázána, jak je ostatně od 1.6.2002 výslovně deklarováno i v čl. 1 odst. 2 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Ústava ČR“). Mezinárodní právo se přitom uplatní uvnitř státu jen tehdy, pokud daný stát o takovém uplatnění rozhodl provedením recepce. Subjekty vnitrostátního práva musejí být zavázány k aplikaci mezinárodního práva odpovídající normou práva vnitrostátního, která recepcí činí z mezinárodních norem součást vnitrostátního práva. Recepce se obecně může dít třemi způsoby, a to inkorporací (tzn. mezinárodní smlouva si ponechá charakter mezinárodního práva, bude však na základě ustanovení vnitrostátního práva považována za součást vnitrostátního právního řádu), transformací (tzn. obsah mezinárodní smlouvy je doslovně vtělen do formy pramene vnitrostátního práva, např. zákona) nebo adaptací (tzn. přijetím takových vnitrostátních pramenů práva, aby jimi byly naplněny závazky, které pro stát plynou z mezinárodního práva).

Primární recepční norma musí mít ústavní povahu. V právním řádu ČR zásadní kvalitativní změnu recepce mezinárodních smluv přineslo přijetí ústavního zákona č. 395/2001 Sb., kterým se mění ústavní zákon České národní rady č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů, účinného k 1.6.2002. V důsledku změny čl. 10 Ústavy ČR v generální recepční normu inkorporačního typu došlo ke vtažení většiny mezinárodních smluv splňujících podmínky dle citovaného článku do právního řádu ČR na základě tohoto ústavního pravidla, a to s účinky jejich aplikační přednosti před zákonem (pozn. do 31.5.2002 inkorporace dopadla pouze na úzký okruh mezinárodních smluv, a to na mezinárodní smlouvy o lidských právech a základních svobodách). Nové znění čl. 10 Ústavy požaduje jako podmínku inkorporace, že se musí jednat o vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána (pozn. Dle čl. 10 Ústavy ČR vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jsou součástí právního řádu ČR; stanoví-li mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva. Dle čl. 49 Ústavy ČR k ratifikaci mezinárodních smluv a) upravujících práva a povinnosti osob, b) spojeneckých, mírových a jiných politických, c) z nichž vzniká členství České republiky v mezinárodní organizaci, d) hospodářských, jež jsou všeobecné povahy, e) o dalších věcech, jejichž úprava je vyhrazena zákonu, je třeba souhlasu obou komor Parlamentu).

Pokud se týká námitky odborné organizace památkové péče, že vydáním souhlasného závazného stanoviska k realizace navrženého stavebního záměru výškové budovy se orgán státní památkové péče dopustí jednání, které je v rozporu s ustanovením čl. 4 odst. 2 a čl. 10 odst. 1 a 3 **Úmluvy o ochraně architektonického dědictví Evropy ze dne 3.10.1985 (Granada)**, pak ani v tomto ohledu se orgán státní památkové péče nemůže s vyjádřením odborné organizace památkové péče ztotožnit. Podle orgánu státní památkové péče do 1.6.2002 (tj. do přijetí tzv. „euronovely“ ústavy) neexistovala žádná obecná recepční norma pro tuto úmluvu, která by umožňovala její vnitrostátní aplikaci v plné šíři přednostně před zákonnou obecnou vnitrostátní úpravou. Smlouvy, jež nevyhovovaly definici čl. 10 Ústavy, ve znění do 31. 5. 2002, nebyly recipovány vůbec, případně byly recipovány pouze na základě zákonných odkazů o přednostní aplikaci ve zvláštním zákoně. Zákonná klauzule, která by činila danou úmluvu součástí právního řádu ČR, však v konkrétním případě chyběla. Předmětná úmluva nebyla smlouvou podle čl. 10 Ústavy ČR, ve znění účinném do 31. 5. 2002, nebyla tedy bezprostředně závazná s předností před zákonem.

Změnu přinesla novela Ústavy ČR, provedená ústavním zákonem č. 395/2001 Sb. Tímto ústavním zákonem, jehož hlavním smyslem bylo dát Ústavě ČR mnohem širší mezinárodní a evropský rozměr, pokud jde o vztah vnitrostátního a mezinárodního, došlo mimo jiné k zásadní změně obsahu čl. 10 Ústavy ČR, upravujícího postavení mezinárodních smluv v právním řádu ČR. Podle stávajícího znění byly ratifikované a vyhlášené mezinárodní smlouvy o lidských právech a základních svobodách, jimiž je Česká republika vázána, bezprostředně závazné a měly přednost před zákonem. Podle nového znění tohoto ustanovení jsou součástí právního řádu všechny vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal souhlas Parlament a jimiž je Česká republika vázána, s tím, že pokud mezinárodní smlouva stanoví něco jiného než zákon, použije se (přednostně před zákonem) mezinárodní smlouva. Bezprostřední závaznost mezinárodních smluv znamená pro náš právní řád to, že k závaznosti mezinárodní smlouvy není třeba dalšího vnitrostátního právního aktu. Bezprostřední závaznost určuje působení mezinárodní smlouvy ve vnitrostátním právním řádu. Orgán aplikující tuto smlouvu má povinnost ji aplikovat, ledaže zjistí, že v konkrétním případě nemá dané ustanovení povahu přímo použitelného ustanovení (self - executing). Byla-li by taková smlouva nebo některé její ustanovení v takovém případě pomínuty, byl by to u např. správních aktů důvod pro jejich zrušení, ať již cestou opravných prostředků podle správního řádu nebo cestou správního nebo ústavního soudnictví, a to z důvodu rozporu s ústavním zákonem, tedy s čl. 10 Ústavy.

Je nepochybné, že Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy je platnou mezinárodní smlouvou, kterou je ČR vázána podle pravidel mezinárodního práva, kodifikovaných ve Vídeňské úmluvě o smluvním právu, byla podepsána dne 3.10.1985 v Granadě, jménem ČR byla podepsána ve Štrasburku dne 24.6.1998, s úmluvou vyslovil souhlas Parlament ČR a prezident ji ratifikoval, úmluvu vstoupila v platnost na základě svého článku 22 odst. 2 dne 1.12.1987 a pro Českou republiku vstoupila v platnost dne 1.8.2000 a ve Sbírce mezinárodních smluv byla vyhlášena pod číslem 73/2000 Sb.m.s. Je tedy zřejmé, že Úmluva splňuje všechna materiální kritéria daná ust. čl. 10 Ústavy ČR. Nicméně čl. 4 odst. 2 Úmluvy (Granada 1985) nezakládá bezprostředně práva jednotlivce. Čl. 3, 4 a 5 Úmluvy řeší otázku zákonné ochranné procedury. Z čl. 3 Úmluvy Granada 1985 vyplývají pro Českou republiku mezinárodní závazky přijmout zákonná opatření na ochranu architektonického dědictví a

zajistit v rámci těchto opatření a prostředky specifickými pro daný stát nebo region ochranu památek, architektonických souborů a míst; z čl. 4 odst. 2 Úmluvy Granada 1985 pak závazek zavést legislativu, která vyžaduje předložit příslušnému úřadu jakýkoli plán na demolici nebo změnu památek, které jsou již chráněné nebo se u nich vede ochranné řízení, jakož i jakýkoli plán, který ovlivňuje jejich okolí, předložit příslušnému úřadu jakýkoli plán ovlivňující architektonický soubor nebo jeho část nebo místo, který obsahuje demolici budov, nebo výstavbu nových budov, či závažné změny, které se dotýkají charakteru architektonického souboru nebo místa, zavést legislativu, která povoluje, aby veřejné úřady požadovaly po majiteli chráněného statku, aby provedl určitou práci, a nebo aby provedly takovou práci samy, pokud tak majitel neučiní, zavést legislativu, která umožňuje povinný výkup chráněného statku, a to vše proto, aby předešel znetvoření, zchátrání nebo demolici chráněných statků. Je tedy logické, že tato ustanovení nebudou přímo aplikována, neboť jsou „non self-executing“ (nepřesná a vyžadují provedení zákonem), a to i přesto, že v textu čl. 10 Ústavy ČR toto není výslovně uvedeno. V daném případě tak byla použita metoda adaptace, tedy přijímání zákonů k vnitrostátnímu provedení mezinárodních závazků, např. zákon o státní památkové péči, který upravuje i ochranu památkových rezervací (viz např. § 5, § 6, § 17 zákona o památkové péči). Obdobně jako čl. 4 odst. 2 tak ani čl. 10 odst. 1 a 3 Úmluvy není přímo aplikovatelný. Tento článek zavazuje ČR k tomu, aby přijala integrovanou politiku konzervace, která mj. stanovuje ochranu architektonického dědictví jako základní cíl plánování územního rozvoje města a venkova a zajišťuje ohled na tento požadavek ve všech fázích jak přípravy plánů výstavby, tak procesu schvalování prací, podporuje programy restaurování a údržby architektonického dědictví a učiní z konzervace, propagace a zhodnocování architektonického dědictví významný prvek kulturní politiky, politiky životního prostředí a územního plánování. Každopádně podle orgánu státní památkové péče ČR i v tomto směru se snaží dostát svým závazkům. Na období 2011- 2016 je ministerstvem kultury zpracována Koncepce památkové péče v České republice; orgán státní památkové péče předkládá svá vyjádření k územně plánovací dokumentaci z hlediska zajištění ochrany a péče o kulturní památky, atd. S ohledem na shora citované orgán státní památkové péče zastává názor, že čl. 4 odst. 2 citované úmluvy není přímo vykonatelný, když neukládá práva a povinnost konkrétním osobám, ale ukládá povinnost státu zavést do vnitrostátního práva procesní postup, kterým se předejde znetvoření, zchátrání a demolici chráněných statků. Svému závazku Česká republika dostala, když má adekvátní legislativu, což ostatně potvrzuje i tento procesní postup související s vydáním závazného stanoviska, jehož účelem je mj. i posouzení hledisek dle čl. 4 odst. 2 úmluvy.

K námitce odborné organizace památkové péče, která poukazuje na rozpor novostavby výškové budovy s **Mezinárodní chartou o konzervaci a restaurování památek a sídel (Benátky 1964)**, **Mezinárodní chartou pro záchranu historických měst (Washington 1987)** a **Chartou z Burry, australskou chartou ICOMOS k péči o místa s kulturním významem (Burra 1979)**, orgán státní památkové péče uvádí, že žádné ze zde citovaných mezinárodních dokumentů není právně závazný a při rozhodování orgánu státní památkové péče přímo aplikovatelný. Nicméně dané dokumenty zdůrazňují principy konzervace památek a aspekty zachování prostředí památek, integrity památkových sídel, prostorového měřítka a objemu hmoty památek. Prostorové měřítko i objemové a výškové řešení novostavby z hlediska možných negativních dopadů na prostředí kulturních památek a dominant v městské památkové rezervaci, včetně vyhodnocení jejího vlivu na panorama historického centra města, ať už v dálkových či blízkých pohledech, bylo předmětem posouzení orgánu státní památkové péče.

Na základě obecných dokumentů, na které odkazuje ve svém stanovisku odborná organizace památkové péče, či v nich obsažených formulací, kterým jsou Úmluva o ochraně architektonického dědictví Evropy (Granada 1985) nebo Mezinárodní charta o zachování a restaurování památek a sídel (Benátky 1964) zcela jistě nelze vyvozovat žádné konkrétní závěry pro případ Šantovky Tower a není tedy pravda, že by zamýšlená stavba s nimi byla v rozporu.

Na rozdíl od odborné organizace památkové péče se orgán státní památkové péče domnívá, že Šantovka Tower je v souladu s uvedenými mezinárodními smlouvami a domnívá se, že nepoškodí harmonii MPR Olomouc.

Odborná organizace státní památkové péče dále namítá, že posuzovaný stavební záměr výškové budovy je v rozporu se stanoviskem Ministerstva kultury ze dne 31.1.2012 č.j. MK 9097/2012/ OPP k návrhu připravovaného územního plánu statutárního města Olomouc, ve kterém se předpokládala

výstavba výškového objektu v zájmové lokalitě, přičemž takováto stavba byla ze strany ministerstva kultury vyhodnocena jako nežádoucí a bylo doporučeno záměr přehodnotit.

Tato námitka je dle názoru orgánu státní památkové péče pro rozhodnutí v předmětné věci neopodstatněná. Citované vyjádření ministerstva kultury nemůže být relevantním podkladem, na jehož základě by orgán státní památkové péče mohl bez dalšího posouzení předložených důkazů vydat nesouhlasné stanovisko k realizaci navrženého stavebního záměru, neboť ministerstvo kultury se nevyjadřovalo k umístění konkrétní stavby (tj. stavby s předem danými a známými stavebně technickými parametry, konkrétní podobou, objemovou hmotou, výrazem, atd.) na konkrétní části pozemku v dané lokalitě, nýbrž k návrhu celého územního plánu.

Orgán státní památkové péče se přitom opírá o samotnou podstatu a obsah územního plánu. Územní plán obce vymezuje jednotlivé funkční plochy, případně stanoví základní limity a regulativy využití těchto ploch. V žádném případě územní plán neřeší, a dle ust. § 43 odst. 3 stavebního zákona dokonce ani nesmí řešit, podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí, čili nevymezuje konkrétní pozemky, nestanoví podrobné podmínky pro využití konkrétních pozemků ani neurčuje podmínky pro umístění staveb a prostorové uspořádání staveb na pozemcích. Zkráceně vyjádřeno, územní plán neřeší a ani nemůže řešit umístění konkrétní stavby na konkrétním pozemku.

Podstatný je také fakt, že ministerstvo kultury se vyjadřovalo pouze k návrhu územního plánu. Nový územní plán byl vydán Zastupitelstvem města Olomouce dne 15.9.2014 jako opatření obecné povahy č.1/2014. V části v ploše označené 03/056P byl napaden žadatelem u Krajského soudu v Ostravě, který svým rozsudkem 79 A 6/2014-193 rozhodl tak, že ve výrokové části v ploše označené 03/056P se zrušuje maximální výška zástavby a to ke dni 31.12.2015, čímž chtěl soud poskytnout Zastupitelstvu města Olomouce dostatečný časový prostor k přijetí změny územního plánu, což se ke dni vydání tohoto závazného stanoviska nestalo. Soud konstatoval, že odůvodnění stanovení maximální výšky zástavby, stejně jako stanovení tzv. specifické výšky v ploše 03/056P trpí závažnými vadami, zejména zjevnými nelogičnostmi a vnitřní rozporností, pro které je nutné označit odůvodnění uvedených regulativů za nepřezkoumatelné. Zásadní podíl na této vadě má především dotčený orgán státní správy (tj. Ministerstvo kultury) jako zpracovatel podkladů pro územní plán.

Soud se výslovně podrobně zabýval pohledem z Velkomoravské ulice, kterým argumentovalo ve svém písemném vyjádření ministerstvo kultury, a konstatoval, že význam tohoto pohledu nebyl vůbec zdůvodněn. Poukázal také na to, že přes zeleň stejně není po většinu roka z panoramatu města v podstatě nic vidět a také zkoumal, zda při 19m vysoké zástavbě bude ještě něco z panoramatu města vidět, a dospěl k názoru, že nikoli. Z daného místa je tak pohled na panorama minimální a i marginální zástavba v tomto území jej zcela překryje.

Národní památkový ústav se ve svém písemném vyjádření opírá právě o názor MK ČR, který byl podkladem pro zpracování nového územního plánu Olomouce, avšak vzhledem k výše uvedené nové skutečnosti, musí zde správní orgán konstatovat, že podle soudního rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě, trpí tento podklad právními vadami takového rozsahu, že nelze považovat tento podklad za odůvodněný a nelze se dále k námitce podrobněji v tomto správním řízení vyjadřovat.

Pro vydání územních rozhodnutí o umístění staveb je tak platný územní plán z r. 2014, s výjimkou zrušeného výškového regulativu včetně v něm stanovených limitů využití území z hlediska ochrany kulturních památek a regulativů, vyplývajících z výnosu MK ČSR čj. 6.489/71-II/2 ze dne 13. 4. 1971 o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci, upravené znění ze dne 21. 12. 1987 a z rozhodnutí ONV Olomouc o vyhlášení ochranného pásma městské památkové rezervace ze dne 27. 7. 1987 pod č. j. Kult. 1097/87/Tsř. Nicméně pro úplnost orgán státní památkové péče dále dodává, že posouzení souladu stavebního záměru s platnou územně plánovací dokumentací přísluší jen stavebnímu úřadu v rámci územního řízení, nikoli orgánu státní památkové péče v řízení o vydání závazného stanoviska s tím, že závazné stanovisko nesmí popírat územní plán jako celek. Orgán státní památkové péče je tak povinen při svém rozhodování vycházet z právního a skutkového stavu v době rozhodování.

V bodě 2 písemného vyjádření odborné organizace památkové péče je uveden i odkaz na dopis

generální ředitelky Národního památkového ústavu Ing. arch. N.Goryczkové čj. NPÚ-310/56310/2013 ze dne 24. 9. 2013 pod názvem: „Věc: Olomouc – Šantovka Tower – dokumentace pro územní řízení – podklady pro vydání závazného stanoviska ve smyslu ust. § 50 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád“, kde je požadováno v závěru v citaci z dopisu, aby stanovisko a argumentace Vědecké rady GŘ NPÚ, i stanoviska a argumentace Ministerstva kultury a ÚDU AV ČR byly spolu s vyjádřením Územního odborného pracoviště NPÚ v Olomouci chápány jako relevantní doklady současného stavu poznání, které je třeba buď přijmout nebo přesvědčivě prokázat, že jiný názor vyhovuje účelu zákona o státní památkové péči a závazkům plynoucím z Úmluvy o architektonickém dědictví Evropy, která je součástí našeho právního řádu.

Krajský úřad olomouckého kraje, odbor kultury a památkové péče ve svém rozhodnutí vytýká správnímu orgánu, že se dostatečně nevypořádal s argumenty uvedenými v dopise generální ředitelky. Orgán státní památkové péče k tomu opakovaně uvádí, že k citaci stanoviska generální ředitelky ve vyjádření odborné organizace památkové péče považuje orgán památkové péče nutné vyslovit pouze svůj názor, neboť předmětný dopis sám není součástí spisu tohoto správního řízení, a tak správní orgán jen konstatuje, že Národní památkový ústav, jak je uvedeno ve Statutu Národního památkového ústavu a v Hlavním organizačním řádu (dokumenty přístupné na internetové adrese: www.npu.cz), je zřízen jako státní příspěvková organizace, která má celostátní působnost. Je podle ust. § 25 odst. 2 zákona o státní památkové péči odbornou organizací státní památkové péče s celostátní působností, řízenou Ministerstvem kultury ČR. Organizace zajišťuje a vykonává činnosti a úkoly stanovené v § 32 zákona o státní památkové péči a v dalších právních předpisech. Vědecká rada generálního ředitele Národního památkového ústavu je vrcholným specializovaným poradním orgánem pro posuzování nejsložitějších odborných otázek státní památkové péče. Podle čl. II odst. b Statutu Vědecké rady se rada vyjadřuje jak k základním koncepčním, teoretickým a metodickým otázkám oboru památkové péče, tak k jednotlivým mimořádně významným akcím konzervace a restaurování památek, případně k urbanistickým zásahům a novostavbám v památkově chráněných územích. V souladu se svým Statutem má zřízenou Vědeckou radu, která má zmocnění se vyjadřovat k otázkám památkové péče na celém území republiky. Rovněž se může vyjadřovat i k záměrům v ochranných památkových pásmech, neboť tato území jsou podřazena pod obecný pojem památkově chráněná území, čím jsou myšlena podle zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči území městských památkových rezervací, zón a ochranných pásem, a to i z hlediska vesnických chráněných území. Z výše uvedeného vyplývá, že Vědecká rada má tedy oprávnění se vyjadřovat k záměrům novostaveb v ochranných pásmech městských památkových rezervací. Nicméně, v konkrétním případě orgán státní památkové péče výše citované vyjádření generální ředitelky nemůže akceptovat. V dopise generální ředitelky Národního památkového ústavu jsou uvedeny především odkazy na písemné vyjádření odborné organizace státní památkové péče ze dne 16.4.2013, k němuž se nyní orgán státní památkové péče nevyjadřuje. Dále je zde uveden výsledek projednání záměru na Vědecké radě. Z dopisu generální ředitelky však není jasné, kdo záměr na radě prezentoval, kdo se jí účastnil a na základě jaké prezentace bylo o věci rozhodováno. Zejména je zřejmé, že vědecká rada ani generální ředitelka Národního památkového ústavu neměla, ani nemohla mít, k dispozici věrohodné vizualizace záměru, které byly vytvořeny až poté, co stanovisko generální ředitelky vzniklo. Správní orgán se rovněž domnívá, že vyjádření generální ředitelky nesplňuje základní náležitosti, které by měl důkaz v podobě odborného vyjádření obsahovat, zejména seznamů podkladů, ze kterých vycházel, jejich hodnocení a odůvodnění závěrů, ke kterým došel, vypořádání s názory žadatele apod. Tyto skutečnosti činí vyjádření nepřesným, nejasným a neurčitým, a tudíž vyjádření generální ředitelky Národního památkového ústavu nemohou být použity jako spolehlivý podklad pro rozhodnutí. Ze stejných důvodů nemůže orgán památkové péče přihlížet k názoru, který podle písemného vyjádření odborné organizace zaujala Vědecká rada FF UP.

V další části svého písemného vyjádření dále žadatel rozporuje tvrzení odborné organizace památkové péče, že se její vyjádření opírá o současný stav poznání kulturně historických hodnot památkově chráněných historických celků a že předložený záměr je s tímto poznáním v rozporu. Orgán státní památkové péče musí přisvědčit námitce žadatele, že v celém vyjádření odborné organizace není uvedeno žádné konkrétní vymezení a definice tohoto pojmu. Pouhý odkaz na citaci obecných tezí z odborné metodiky nemůže definici toho neurčitého pojmu nahradit. Orgán státní

památkové péče se proto shoduje s žadatelem, že argument rozporu se současným stavem poznání kulturně historických hodnot památkově chráněných historických celků není odůvodněn a je užíván účelovým způsobem. K vyjádření MK ČR k návrhu nového územního plánu a k citaci z dopisu generální ředitelky Národního památkového ústavu orgán státní památkové péče stručně uvádí, že oba podklady ve vedeném správním řízení nijak nezohlednil z důvodu podrobně uvedených na jiném místě v textu odůvodnění. K otázce mediálních postojů odborné organizace památkové péče za účelem ovlivnit postoje veřejnosti a správních orgánů, uvádí orgán státní památkové péče, že tyto námitky vyhodnotil jako neopodstatněné ze strany žadatele. Orgán státní památkové péče nemá žádné zákonné zmocnění k tomu, aby ovlivňoval, či se vyjadřoval, k prezentaci odborných názorů odborné organizace památkové péče směrem k mediálním prostředkům. K následnému tvrzení odborné organizace o rozporu záměru s mezinárodními smlouvami v oblasti památkové péče, které žadatel rozporuje, zaujal orgán státní památkové péče negativní stanovisko, které podrobně odůvodnil výše.

Odborná organizace státní památkové péče dále namítá v bodě 3 rozpor navrhovaného stavebního záměru s územně plánovací dokumentací, přičemž tento rozpor opět spatřuje v nerespektování hmotové skladby stávající okolní zástavby v řešené lokalitě z hlediska výšky a objemového řešení novostavby výškového bytového domu. Ani tuto výše uvedenou námitku nemůže orgán státní památkové péče akceptovat. K námitce orgán státní památkové péče uvádí, že při svém rozhodování je vázán zásadou legality, tzn. je povinen postupovat v souladu se zákony a ostatními právními předpisy, jakož i mezinárodními smlouvami, které jsou součástí právního řádu, a svoji pravomoc může uplatňovat pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. Dle ust. § 29 zákona o státní památkové péči orgán státní památkové péče, jakožto dotčený orgán, je oprávněn se ke stavebnímu záměru novostavby výškové budovy závazně vyjadřovat pouze z hlediska zabezpečení ochrany zájmů státní památkové péče, jak vyplývají ze zákona o státní památkové péči, tzn. ve svém závazném stanovisku posuzuje pouze aspekty zajištění péče o kulturní památky a nemovitosti, které sice nejsou kulturní památkou, ale jsou v ochranném pásmu plošně chráněného památkového území. Orgánu státní památkové péče nepřísluší posuzovat stavební záměr z hlediska jeho souladu s vydanou územně plánovací dokumentací, tj. zásadami územního rozvoje, územním plánem, regulačním plánem (§ 2 odst. 1 písm. n stavebního zákona), a ve svém závazném stanovisku se k souladu stavebního záměru s platnou územně plánovací dokumentací vůbec nevyjadřuje. Touto pravomocí je dle ust. § 90 stavebního zákona nadán stavební úřad, který soulad stavebního záměru s vydanou územně plánovací dokumentací, tzn. se zásadami územního rozvoje, s platným územním plánem a regulačním plánem, posoudí v územním řízení.

V písemném stanovisku žadatele k vyjádření odborné organizace památkové péče v závěrečné části požaduje, aby orgán státní památkové péče nepřihlídl v rámci správního řízení k tvrzení, že záměr je v rozporu s návrhem nového územního plánu a není v souladu s regulačním plánem MPR Olomouc. Orgán státní památkové péče se ztotožnil s požadavkem žadatele a své důvody rozebral v textu odůvodnění výše. Na tomto místě správní orgán dále podrobněji uvádí, že v průběhu správního řízení došlo dne 15.9.2014 k vydání opatření obecné povahy č.1/2014 – územní plán, vydaný Zastupitelstvem města Olomouc. Krajský soud v Ostravě rozhodl rozsudkem č. 79A 6/2014 -193 na základě návrhu Office Park Šantovka na zrušení části územního plánu Olomouc tak, že zrušuje v příloze č. 1 maximální výšky zástavby 19/23m ; v příloze č.1(tabulka ploch) výškové části se zrušuje zpřesnění podmínek využití označené jako specifická výška 2(02). Krajský soud dospěl k názoru, že odůvodnění stanovení maximální výšky zástavby, stejně jako stanovení tzv. specifické výšky v ploše 03/056P (plocha bývalého MILA) trpí závažnými vadami, zejména zjevnými nelogičnostmi a vnitřní rozporností, pro které soud označil odůvodnění uvedených regulativů za nepřezkoumatelné. Přesvědčivé odůvodnění spravedlivé míry omezení v daném případě v textové části krajský soud nenalezl. Zásadní podíl podle jeho závěru na popsanych vadách odůvodnění výškové regulace zástavby lze přičíst dotčenému orgánu státní správy jako zpracovateli závazného stanoviska (tj. MK ČR). Krajský soud stanovil, že ke zrušení předmětné části územního plánu dojde až ke dni 31.12.2015. I vzhledem k závěrům uvedeného rozsudku, který je pravomocný, musí správní orgán výtku o rozporu s platným novým územním plánem v této části opětovně odmítnout.

V další části písemného vyjádření se odborná organizace památkové péče vyjadřuje k předloženému dokumentu, jež žadatel přiložil k žádosti a který se zabývá urbanistickým zhodnocením polohy záměru a rozbořem architektonických kvalit objektu Šantovka Tower. Autor dokumentu, prof. Ing. arch. Ivan Ruller, je uznávaný architekt a vysokoškolský pedagog, autor mnoha staveb a nositel prestižních ocenění, který mimo jiné působil na VUT Brno, fakulta architektury nejen ve vysokých akademických funkcích, ale do r. 2000 byl i vedoucím Ústavu veřejných staveb. Mimo jiné byl i jedním z účastníků urbanistické soutěže na Centrum – jih v r. 2001, o níž se správní orgán zmínil v textu výše a lze se tedy oprávněně domnívat, že je mu daná lokalita a její problémy dobře známy. Ostatně hodnotící komise již tehdy ke studii prof. Rullera uvedla, že správně pochopil zadání dobudovat městské centrum a spolu s řešeným územím vytvořil jeden organický celek. V daném území rovněž umístil i výškový objekt uvažovaný pro potřeby informačního centra, který měl být organicky spojen s navrženým kongresovým centrem formou přemostění hlavní třídy. Z těchto důvodů orgán státní památkové péče nemá o odborné erudici zpracovatele pochybnosti. Naproti tomu odborná organizace památkové péče poukazuje na údajně mylné, neprokázané a antikvované názory prof. Rullera a vyslovila svůj jasný nesouhlas se závěry jeho textu. Orgán státní památkové péče k tomu podotýká, že se nemůže s názorem odborné organizace památkové péče ztotožnit a je přesvědčen, 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.“ Vnímání městské zástavby v každodenním životě probíhá v úrovni chodce a dostupné vizualizace, 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. 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 na trati MHD funkčně logické a správné. Orgán státní památkové péče považuje za nutné poukázat na skutečnost, že zpracovatel předloženého záměru tímto způsobem prokazatelně postupoval, což je ostatně uvedeno v textové části materiálu „Bytový dům Šantovka, 2013“.

V této souvislosti se orgán státní památkové péče zabýval okruhem otázek posouzení přípustnosti předloženého záměru z hlediska vyhlášení stávajícího ochranného pásma městské památkové rezervace Olomouc. Obecně lze konstatovat, že v památkově ochranných pásmech jsou sledována poněkud odlišná hlediska než ve vlastních chráněných územích, neboť je zde zcela jiný předmět ochrany a ochranný režim je zde nejmírnější a znamená regulaci určitých činností v okolí kulturní památky či rezervace. Památková ochranná pásma tak zajišťují ochranu vlastního chráněného území před vnějším poškozením, k němuž by došlo např. měřítkově neúměrnou novou výstavbou v těsném sousedství chráněného území či panoramatu. Zabezpečují také 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). Cílem památkové péče však v žádném případě není požadavek na zastavení dalšího vývoje sídla. Smyslem legislativní ochrany a podřízení stavebních akcí památkovému dohledu není to, aby v památkově hodnotných sídlech měly památkové hodnoty celku přednost před zájmy jednotlivce nebo naopak zájmy jednotlivce před památkovými hodnotami, ale aby v sídlech vznikaly i nadále nové urbanistické a architektonické hodnoty, které budou respektovat hodnoty historické. Památková rehabilitace částí sídel není často možná bez nové výstavby. V daném případě lze i z hlediska památkové péče přivítat, že v části bývalého zdevastovaného závodu MILO vznikne architektura, kterou lze (viz. vyjádření prof. Ing. arch. Rullera) označit za ojedinělou stavbu, která se svým ztvárněním vymyká běžné stavební produkci, a vytváří pomyslný střed nové městské čtvrti. Orgán státní památkové péče se

rovněž domnívá, že výše popsané vnímání vzájemně se doplňující funkce historických a moderních hodnot je jedním z prvků, které tvoří současný stav poznání kulturně historických hodnot památkově chráněných historických celků.

Pro posouzení daného záměru je nutné stanovit 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 pojmem „historické panorama“. Orgán státní památkové péče se domnívá, že tento pojem umožňuje svojí 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 dovodil, 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 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, čj. 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, čj. 6 Azs 304/2004-43).

Dalším pojmem, kterému je třeba věnovat v této souvislosti pozornost je „charakter“ (zde charakter městské památkové rezervace). Především je nutné si uvědomit, že tímto pojmem se v obecné rovině rozumí celek podstatných a stálých rysů, které určují v tomto případě konkrétní předmět, tzn. památkově chráněnou plochu centra města, která vykazuje největší památkové hodnoty. Pokud se bude dále správní orgán ve svém posuzování zabývat otázkou dopadu předloženého záměru na charakter městské památkové rezervace, jak mu uložil ve svém rozhodnutí Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor kultury a památkové péče, musí správní orgán vycházet ze shora uvedené definice. Vlastní plocha MPR představuje historicky dochovaný urbanistický soubor, který ve své ploše zahrnuje architektonické stavby církevního charakteru, měšťanské domy a paláce, soubory unikátních kašen a barokních plastik. Správní orgán souhlasí s názorem odborné organizace i krajského úřadu, že celá prostorově bohatá skladba historického centra je bezesporu dokladem tisíciletého vývoje od raného středověku až po konec 20. století. Po zbourání městských hradeb na konci 19. století došlo k nové etapě ve vývoji města – nastal obrovský rozmach stavební činnosti v prostorách „za hradbami“, které poskytovaly dostatek volné plochy pro velkoryse pojatou obytnou zástavbu převážně činžovního charakteru. Původní město, vně hradeb, však paradoxně jakoby stagnovalo, docházelo pouze k přestavbám a nové stavby v podstatě nevznikaly, takže nová výrazná výstavba se historického charakteru centra města téměř nedotkla. Historické jádro zůstalo tak uchováno ve své kompaktní podobě, což bylo i důvodem jeho vyhlášením za městskou památkovou rezervaci, která byla následně doplněna o vyhlášení tzv. ochranného pásma, jehož účelem nebyla ochrana nově vzniklé výstavby v prostoru za hradbami, ale mělo zabránit negativním zásahům vznikajícími na plochách za zbouranými hradbami, které by měly případný nepříznivý dopad na historické jádro. Vlastní vyhlášení ochranného pásma však nemá zcela jasně definované podmínky a není tak taxativně vymezeno, co měl příslušný orgán na mysli, když ochranné pásmo vyhlásil. Právě absence konkrétně definovaných podmínek vedla správní orgán k tomu, že byl nucen pro objektivní posouzení daného záměru sám definovat právně neurčité pojmy a opatřit si podklady i mimo obor památkové péče.

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 stavební, oddělení 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.

Orgán státní památkové péče pro potřeby správního řízení dovodil, 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 jakékoliv restrikce z hlediska památkové péče vůči novodobým stavbám, které jsou vyšší než současná zástavba, neboť jsou mimo věcnou příslušnost orgánu státní památkové péče.

Při pohledech na fotografie současné Olomouce ve směrech, které stanoví regulační plán, 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 různé jiné dominanty, jako jsou například komín teplárny, vodojem, hotel Flóra a IBIS, RCO nebo BEA centrum a dálkové pohledy tedy vždy budou ovlivněny podstatně větším množstvím aspektů, než je pouze Šantovka Tower. Navíc se nemusí vždy jednat o výšku objektu, která je určující pro „ohrožení pohledů.“ Orgán státní památkové péče se domnívá, štihlá silueta záměrů na řadě vizualizací vhodně doplňuje stávající pohledy na město, aniž by současně negativně zasahovala do historického panorama nebo rušila dálkové pohledy dle regulačního 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.

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

Nepodložená je i námitka odborné organizace památkové péče k regulačnímu plánu, která se opět vrací k tématu pohledů a snaží se subjektivně určit „nejdůležitější směry pohledů“, které jsou v regulačním plánu vyznačeny. Takový postup však opět nemá žádnou právní oporu a vychází ze subjektivního názoru.

V písemném vyjádření odborné organizace památkové péče (stejně jako Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor kultury a památkové péče v rozhodnutí k přezkumnému řízení) namítá, že regulační plán obsahuje pouze nejdůležitější směry dálkových pohledů, nikoliv všemi směry a domnívá se s odkazem na předchozí přezkumné rozhodnutí, že takové zúžené chápání schématu pohledů by vedlo k tomu, že pouze ve vyznačených směrech pohledů budou zachovány pohledy na městskou památkovou rezervaci a mimo tyto směry pohledů lze připustit jakoukoliv různě vysokou zástavbu. Orgán státní památkové péče tento názor nesdílí, a to z následujících důvodů. Nynější směry

dálkových pohledů, označené v regulačním plánu jako nejdůležitější, vybral zpracovatel regulačního plánu proto, že z hlediska ochrany historické zástavby je vyhodnotil jako významné a pohledově vysoce frekventované. Nelze se ztotožnit s názorem odborné organizace památkové péče, že by dálkovým pohledem podléhajícím regulaci, mohl být jakýkoliv pohled z jakéhokoliv místa jakýmkoliv směrem. Své tvrzení opírá orgán státní památkové péče o aplikaci matematické definice, která tvrdí, že v ploše je obsažena množina nekonečně mnoha bodů, a tudíž nelze vyhotovit a vyhodnotit pohledy ze všech těchto bodů. Vždy by se v takovém případě jednalo o „konečnou množinu vybraných bodů“ a ta bude vždy nicotným zlomkem v celkovém počtu bodů. Navíc zpracování takovýchto pohledů není ani technicky možné a tudíž požadavek uvedený v rozhodnutí o přezkumném řízení Krajského orgánu Olomouckého kraje, odboru kultury a památkové péče, aby správní orgán I. stupně v dalším řízení zajistil, aby byl zjištěn skutkový stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, lze považovat za dostatečně splněn, když ve správním řízení orgán státní památkové péče vycházel z nového odborného posouzení zpracovaných vizualizací, kdy bylo jednoznačně uvedeno prof. RNDr. V. Voženílkem, CSc., že zhotovené vizualizace lze považovat s vědomím určité tolerance za nejpřesnější možné a pro rozhodnutí o viditelnosti objektu Šantovka nelze očekávat přesnější podklady. Jak uvedl Krajský soud v Ostravě v rozhodnutí č.j. 79 A 6/2014 – 193 o zrušení výškové regulace pro dané území, „je nezbytné, aby byla při existenci seznamu míst důležitých pohledů (...) důkladně objasněna relevance pohledu jiného, v seznamu neuvedeného, obzvláště je-li jím argumentováno ve prospěch stanovení zásadního omezujícího regulativu pro prostorové uspořádání území.“ S tímto názorem soudu se orgán státní památkové péče plně ztotožňuje. V případě pohledu z ulice Velkomoravské není orgán státní památkové péče zřejmé (stejně jako to nebylo zřejmé Krajskému soudu v Ostravě), v čem by měla relevance tohoto pohledu spočívat, když, jak uvedl Krajský soud v Ostravě, „je obecně známou skutečností, že Velkomoravská ulice je vnitřním tranzitem města, a (...) z Velkomoravské ulice se příliš výrazný pohled na MPR nenaskýtá, v létě přes hustý porost není panorama města vidět prakticky vůbec.“

Ve správním řízení žadatel předložil jako přílohu žádosti několik souborů fotografií a vizualizací, které zachycovaly město v pohledech (směrech) určených v mapovém podkladu v regulačním plánu (Příloha žádosti: „Bytový dům Šantovka,“ 2013). Samotná odborná organizace státní památkové péče rovněž jako přílohu svého písemného vyjádření k předložené dokumentaci pro územní řízení doložila soubor vizualizací hmoty výškového objektu, avšak v menším počtu než v předchozím správním řízení v roce 2013, které přejala od Klubu architektů Olomoucka (KAO, pravděpodobně autorem Ing. arch. T. Pejpek) a vizualizace oddělení územního plánování a architektury Magistrátu města Olomouce (zpracováno pravděpodobně 2013).

Orgán státní památkové péče učinil již v roce 2013 dotaz na oddělení architektury a územního plánování odboru koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce ohledně podkladů a věrohodnosti vizualizací, které předložila odborná organizace státní památkové péče, která se odkazuje na materiál, jenž převzala od tohoto oddělení. Orgán státní památkové péče obdržel ke svému dotazu dne 2.10. 2013 písemný přípis č.j. SMOL/182253/2013/OKR/UPA/Dvo následujícího znění, cituje se: „Posíláme vám vyjádření k původu podkladů předložených k řízení ve věci novostavby objektu Šantovka Tower. Označení podkladů odpovídá označení předložených kopií. Podklad 1A zobrazuje pohled z lokality "Rybářské stavy". Je to starší pracovní materiál OKR zpracovaný pro hodnocení výškových aspektů konceptu Územního plánu Olomouc, kdy jsou data blokového modelu budov města a modelů dominant (podrobněji popisované dále) vizualizována v aplikaci Google Earth s ilustrativními modely výškových dominant dle podmínek uvedených v konceptu územního plánu - v tomto případě stavbou o maximální výšce dominanty typu A - 75m. Podklady 1B, 2 a 6F zobrazují vizualizace pocházející ze zakázky, kterou odbor koncepce a rozvoje zadal Ing. arch. Pejpkovi. Pro její zpracování byly poskytnuty data blokového modelu budov na území Olomouce, modelu terénu (zdroj dat GEODIS a.s., stav modelů k roku 2006) a modelů významných dominant města (zpracování Geometra Opava, 2009). Předložené vizualizace zobrazují odevzdané situace s výškou kvádrů blokového modelu reprezentujících nadmořskou výšku hřebenů střech. Dle zprávy ke studii byly pro vytvoření modelu záměru stavby využity údaje a schémata zveřejněné v rámci projednávání EIA a vizualizace a údaje zveřejněné v tisku. Umístění pohledů odpovídá následujícím stanovištím ve studii: 1B - stanoviště 4 (Velkomoravská ulice); 2 - stanoviště 12 (Babíčкова ul.); 6F - stanoviště 10 (Dolní náměstí). Podklady 3, 4, 6A, 6B, 6C, 6D, 6E jsou pracovními materiály OKR. Jedná se o

podklad pro určení míst, odkud by mohla být stavba viditelná. Použitá data terénu a budov jsou totožná jako u výše popsané zakázky. Budova záměru je reprezentována kvádrem o výšce cca 75 m nad terénem v předpokládaném místě stavby podle situačního plánu ze zveřejněné dokumentace k EIA. V případě podkladu č. 3 je zobrazen pohled z věže kostela Sv. Mořice na úrovni nejvyšší výšky zdi na jižní věži, umístění ostatních pohledů je zřejmé z situačních plánků. V případě pohledů z Dolního náměstí byla zvolena výška kamery 1,7 m nad modelem terénu. Podklad 5 je pohled z polohy odpovídající věži bývalého Kláštera Hradisko. Předložená kopie kvalitou neumožňuje s jistotou potvrdit původ, v kontextu však odpovídá zvětšené situaci z pracovních výtisků dodaných odboru koncepce a rozvoje v průběhu zpracování zakázky Ing. arch. Pejпка. Všechny výše uvedené pracovní podklady byly zpracovány v době, kdy odbor koncepce a rozvoje neměl k dispozici model záměru zpracovaný investorem,“ konec citace (kopie založena ve spisu původního řízení z r. 2013). V nynějším správním řízení předložila odborná organizace pouze vizualizace č. 3, 4, 6A, 6B, 6C, 6D. Nicméně s ohledem na podklady pro zhotovení vizualizací je správní orgán nemohl zohlednit jako důkaz, který by představoval spolehlivý podklad pro jeho rozhodnutí, i když nepopírá snahu o vytvoření objektivních podkladů ze strany odborné organizace, které by měly vést k prokázání předložených námitek.

Orgán státní památkové péče předložený materiál nejprve zhodnotil z hlediska věrohodnosti. Posouzení předložené žádosti a celého důkazového materiálu je třeba vnímat ještě také v kontextu nejen památkové péče, ale i v oboru vědeckého modelování. Pod pojmem „model“ se obecně rozumí prezentace určitého objektu nebo systému z určitého úhlu pohledu (toto splňují důkazy označené ve spise pojmem „vizualizace“). Každý model je sestaven na základě shromážděných známých informací a měl by ověřit správnost doposud známých faktů. Model (vizualizace) je však vždy pouze přiblížením skutečnosti, realita může být natolik složitá, že mu model nemusí v konečné podobě odpovídat a z těchto důvodů se provádí jeho zpřesňování pomocí formalizovaného matematického modelu. Modelování je vždy pojímáno jako transdisciplinární činnost, neboť se na něm mohou podílet poznatky z matematiky, fyziky, geoinformatiky a jiných oborů. Památková péče jako vědní obor také nově využívá těchto nových vědeckých postupů. Modelování však nemůže v žádném případě obsáhnout plně samotnou realitu, tj. v tomto případě zcela věrohodně prokázat narušení či nenarušení historického panoramatu města, nýbrž zjednodušeným pohledem nahlíží na určitou část reálného světa. Pro úspěšné využití modelu (vizualizace) je třeba pochopit problém, který chceme zachytit (tzn. vizuální vnímání nové stavby v celkovém obrazu města), mít předem stanovený cíl a zároveň použít co nejkvalitnější zdrojová data. Tyto požadavky ve správním řízení splňují především modely předložené prof. V. Voženílkem a dále vizualizace, které vycházely z jeho nastíněné metodiky.

Orgán státní památkové péče považuje posouzení problematiky věrohodnosti vizualizací za zásadní a vzhledem k tomu, že vizualizace předložené investorem a odbornou organizací státní památkové péče se výrazně lišily a liší (včetně jejich vyhodnocení), a proto si vyžádal již v r. 2013 nezávislé odborné posouzení prof. RNDr. V. Voženílkem, CSc., vedoucího katedry geoinformatiky Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci. Vzhledem k tomu, že v oboru geoinformatika není ustaven v České republice soudní znalec, nemohl správní orgán státní památkové péče znalce ustanovit. Problematika zhotovení vizualizací a jejich míra věrohodnosti je v daném správním řízení natolik závažná, že správní orgán památkové péče musel požádat nezávislé odborné vědecké pracoviště o potřebné posouzení. Prof. RNDr. V. Voženílek, CSc. je nezávislý světově uznávaný vědecký pracovník Univerzity Palackého v Olomouci v oblasti geoinformatiky. Jeho vědecké pracoviště disponuje vysoce špičkovými programy z oblasti geoinformatiky. Orgán státní památkové péče proto považuje jeho kvalifikaci za dostatečnou pro to, aby se vyjádřil k vizualizacím předloženým ve správním řízení. Předmětem studie bylo, jak již uvedl orgán památkové péče výše, posouzení, která z hodnocených vizualizací více odpovídá skutečnosti a lze ji označit za objektivní a zda ji lze použít pro další rozhodování. K posouzení byly dodány následující podklady: 1) Vizualizace investora, 2) Vizualizace KAO poskytnuté Národním památkovým ústavem, územní odborné pracoviště v Olomouci, 3) Data Magistrátu města Olomouce, oddělení územního plánování a architektury odboru koncepce a rozvoje. Pro objektivnost posouzení bylo stanoveno 5 kritérií – digitální model terénu, model zástavby města,

model objektu Šantovka Tower, místo pohledu na objekt Šantovka Tower, soulad předmětů výše uvedených kritérií. Ad1) vizualizace zpracované investorem odborné posouzení vyhodnotilo jako výtvarně velmi zdařilé, za zásadní vizualizace z předloženého souboru lze považovat pohledy z Dolního náměstí směrem k novému objektu (zavěšené břemeno). Vizualizace pracovaly i se skutečným velmi kvalitním 3D modelem vlastního nového objektu. 3D model zástavby byl sestaven jako blokový model bez texturování jednotlivých objektů. Místa pohledů nebyla určena souřadnicemi, ale je zřejmé, že k zásadnímu odklonu vymodelované scény od skutečnosti nedošlo. Spojení všech modelovaných objektů bylo provedeno manuálně. Nepřesnosti při plnění kritérií nejsou ve většině případů významné. Ad2) vizualizace KAO poskytnuté Národním památkovým ústavem, územní odborné pracoviště v Olomouci, byly zpracovatelem studie vyhodnoceny jako značně zjednodušené a z celkového objemu předloženého materiálu lze za vizualizace považovat pouze 11 scén z 3D modelu. Absence textury budov a povrchu výrazně snižuje věrohodnost pohledu. Scény vizualizace jsou velmi vzdálené od reálného pohledu a pro objektivní rozhodování jsou nevhodné. Model není otexturován, což záporně ovlivňuje percepci celkového pohledu ve všech scénách vizualizace. Nelze vyloučit i zásadní odklon vymodelovaných scén od skutečnosti. Spojení všech modelovaných objektů a místa pohledu v jednotný geoprostorový celek bylo provedeno pravděpodobně manuálně. 3D model nové stavby nebyl k dispozici. Závěrem je uvedeno, že 3 kritéria z 5 nejsou splněna. Následně byla ve studii zpracována ukázková vizualizace, která vyhoví všem 5 kritériím věrohodnosti, doplněná videem s animací. Jedná se o vizualizace objektu Šantovka Tower z místa pohledu na Dolním náměstí. V kapitole 8 studie jsou uvedeny závěry posouzení: 1) Žádná z hodnocených vizualizací nevyhovuje všem 5 kritériím. 2) Žádná z vizualizací není vhodným podkladem pro rozhodování o viditelnosti. 3) Sestavený virtuální projekt pro generování vizualizací pohledů na objekt Šantovka Tower z Dolního náměstí lze použít jako předlohu pro tvorbu scény pohledu z libovolného místa. Pro případnou tvorbu nových, plně věrohodných vizualizací je respektovat několik zásadních skutečností (následuje jejich popis), ovšem splnění tohoto úkolu je velmi časově náročné.

Na základě závěrů expertní studie a vyjádření oddělení architektury a územního plánování musí orgán státní památkové péče konstatovat, že v předloženém materiálu (myšleno v přílohách písemného vyjádření odborné organizace památkové péče) lze za nejzávažnější pochybení považovat skutečnost, že argumentaci odborné organizace památkové péče ohledně ochrany historického panorama, která je z hlediska památkové péče zcela zásadní, založila odborná organizace památkové péče výlučně na důkazu vizualizacemi, které však nepořídila sama, neboť nedisponuje stejně jako správní orgán znalostmi a technickým zařízením, které by jí umožňovaly vyhotovit podklady, a proto využila předložené podklady jednak od zájmových sdružení soukromých osob, a jednak použila pracovní vizualizace oddělení územního plánování a architektury odboru koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce a materiály ze studie prof. RNDr. V. Voženílk, CSc., s tím, že věrohodnost a správnost vizualizací, myšleno přede vším prvních dvou z nich, nebyla nikdy odbornou organizací zkoumána, a to z výše uvedených důvodů. Odborná organizace památkové péče může na podporu svých stanovisek použít samozřejmě jakýkoliv podklad, který bude pořízen jiným subjektem, v tomto bodě správní orgán souhlasí s Krajským úřadem Olomouckého kraje, odborem kultury a památkové péče, avšak orgán památkové péče se domnívá, že nelze takový materiál bez dalšího považovat ze správný, zvláště když odborná organizace památkové péče neučinila sama žádný krok k tomu, aby přejaté materiály objektivně a kriticky zhodnotila a prověřila, ale naopak je přikládá k svému písemnému vyjádření jako zcela nezpochybnitelný důkaz a na jeho základě tvoří vlastní závěry k předloženému záměru novostavby. Jak je zřejmé z předložené expertní studie, jsou tyto vizualizace značně zkreslující a nepravdivé. Jestliže tedy odborná organizace památkové péče vycházela při formulaci závěrů odmítajících realizaci navrhované stavby z předpokladu jejich správnosti, nelze její závěry přijmout, protože vycházely z nesprávně zjištěného faktického stavu (neúplných vstupních dat pro modelování). Jak je zřejmé z předložené expertní studie, nelze vizualizace předložené odbornou organizací památkové péče použít jako spolehlivý podklad pro rozhodnutí. Odborná organizace památkové péče i v tomto správním řízení používá též vizualizace, tj. opět nelze dojít k jinému závěru, než že jde o podklady, které neposkytují spolehlivý podklad pro rozhodnutí.

Na základě seznámení se se studií expertního posouzení vizualizací již v r. 2013, žadatel zadal zpracování nových vizualizací, jež vycházely z nejdůležitějších směrů určených v mapovém podkladu regulačního plánu a byly zpracovány v souladu s doporučeními uvedenými ve studii prof. RNDr. V. Voženilka, CSc. Takto zpracované vizualizace jako část materiálu „Bytový dům v areálu Šantovka, 2013“ byly orgánu státní památkové péče opětovně předány jako příloha žádosti ze dne 28.4.2014. V úvodu svazku je přiložen text, který se zabývá historií města a vývojem jeho panoramatu. Rovněž je zde hodnocena i současná podoba města. Následuje mapa směrů pohledů podle regulačního plánu, jednotlivá stanoviště jsou očíslována. Místa, odkud je fotografie pořízena, jsou přesně identifikována pomocí zeměpisných souřadnic. Pro srovnání je vždy na jedné straně na formátu A3 umístěna fotografie zachycující skutečný reálný stav pohledu a pod ní je tatáž fotografie se zákresem umístění modelu nové stavby ve skutečné barevné úpravě budoucí fasády, který vychází z 3 D modelu. Předložené snímky jsou opatřeny hodnotícím komentářem. Materiál je následně doplněn o kapitoly Dálkové pohledy dle nového územního plánu, Dálkové pohledy z Dolního náměstí, Letecké pohledy – areál MILO 2006 před demolicí, Letecké pohledy – areál MILO po demolici 2010, Vizualizace a zákresy do fotografií, Hmotový model, Vazby na městskou památkovou rezervaci, Příklady narušení městského panoramatu. Jako samostatná příloha jsou předloženy vizualizace (16 ks) nového objektu, které ukazují vzájemný vztah plánované stavby a stávající zástavby z různých pohledů.

V rámci stanoviska k vyjádření k písemnému vyjádření odborné organizace byl orgánu státní památkové péče předán i popis vyhotovení vizualizací, které jsou obsaženy v příloze materiálu „Bytový dům, Šantovka, 2013“, Ing. arch. Cyranyho, které byly předmětem posouzení správního orgánu již v roce 2013. Popis postupu prací při jejich zhotovení byl investorem předán prof. RNDr. V. Voženilkovi, CSc. K posouzení, nakolik je možné dané zpracování považovat za přesné, neboť Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor kultury a památkové péče ve svém rozhodnutí v přezkumném řízení vytkl právě tento nedostatek správnímu orgánu památkové péče, tj. neposouzení tehdy nově předaných vizualizací. Prof. RNDr. V. Voženilek, CSc., dne 22. 7. 2014 dne 22. 7. 2014 zpracoval „Odborné vyjádření k popisu zpracování vizualizací Šantovka Tower autorem vizualizací investora“. V úvodu vyjádření zhodnotil a roztřídil kritéria, které jsou rozhodující z hlediska hodnocení přesnosti vizualizací a rozdělil je do následujících skupin: A: skutečnosti potvrzující přesnost vizualizací investora, B: skutečnosti vyjadřující snahu o maximální přesnost vizualizace, C: skutečnosti, které nemají na přesnost vizualizace vliv, D: skutečnosti negativně ovlivňující přesnost vizualizací. Na základě tohoto rozdělení dospěl k následujícímu odbornému závěru: cituje se: „Konkretizace popisu tvorby vizualizací investora Ing. arch. Janem Cyranyem jako reakce na mnou vypracovanou Studii expertního posouzení vizualizací „Vizualizace objektu Šantovka Tower“ osvětlila, příp. potvrdila některé body, které vedly k závěrům mé studie. Novými podstatnými informacemi jsou:

- pro tvorbu vizualizací byly použity pouze dostupné zdroje dat a informací s maximální možnou přesností,

- nebyly použity klíčové podklady, a to 3D výškový model města a 3D model zástavby města, který je v současné době v požadovaném detailu neodstupný,

- polohové sladění zdrojů dat bylo provedeno manuálně s cílem co nejpresnějšího výsledku (vizualizace) jako řešení absence jednotného souřadnicového systému shodného s ostatními zdroji dat, zejména 3D modelem objektu Šantovka Tower.

Vizualizace investora vytvořené ing. arch. Janem Cyranyem sice nedosahují přesnosti, kterou ve své studii považují za nezbytnou pro rozhodování o viditelnosti objektu Šantovka Tower, dosahuje však maximálně možné přesnosti, kterou lze z dostupných zdrojů dosáhnout. Protože

investor neměl zdroje a podmínky k vytvoření modelu o deklarované přesnosti, kterou jsem ve studii demonstroval sestaveným virtuálním projektem, lze jeho vizualizace považovat s vědomím určité tolerance za nejpřesnější možné. Pro rozhodnutí o viditelnosti objektu Šantovka Tower nelze očekávat přesnější podklady“.

Na základě doplňujícího vyjádření prof. RNDr. V. Voženilka, CSc. lze konstatovat, že při současném stavu potřebných podkladů není možné opatřit věrohodnější výstupy a žadatelem předložené vizualizace je možné vyhodnotit jako dostatečně spolehlivé k prokázání případného poškození historických hodnot předloženým záměrem v ploše ochranného pásma a jeho dopadu na prostor městské památkové rezervace (myšleno především výše definované historické panorama).

Dále se orgán státní památkové péče zabýval znovu podrobněji zhodnocením dopadu nové stavby na historické panorama města na základě předložených fotografií. Podle zadání z regulačního plánu bylo vyhodnoceno 17 stanovišť a stanoviště Teoretické ústavy a Hotel Flóra byly uvedeny nad rámec požadavků regulačního plánu, neboť podle názoru zpracovatele se jedná o výškové budovy, z nichž je dálkový pohled na město rovněž nutné vyhodnotit.

Materiál předložený žadatelem obsahuje 19 vizualizací k dálkovým pohledům dle stávajícího regulačního plánu, 7 vizualizací dle projednávaného návrhu nového územního plánu, 15 vizualizací pohledů z Dolního náměstí, a dále letecké snímky areálu před a po demolici a další vizualizace a zákresy do fotografií, hmotové modely apod., celkem přes 50 různých vizualizací. Z těchto odborná organizace památkové péče hodnotí pouze dvě vizualizace (č. 10 b a 13 b), ostatní nechává bez podrobného komentáře, pouze obecně tvrdí, že „I při pohledech z ostatních světových stran se navrhovaný výškový objekt bude v panoramatu historického jádra uplatňovat, jeho působení však nebude tak výrazně rušivé jako ve výše uvedených případech.“ Je zřejmé, že odborná organizace památkové péče účelově použila jen takové důkazy, které podporují jeho závěry a ostatní důkazy úmyslně opomíjí. Jako nejvhodnější pro tento účel vyhodnotila odborná organizace památkové péče vizualizaci č. 10, které věnovala nejvíce úsilí. Zamlčuje však, že ani zde objekt jakkoli nebrání pohledu na žádnou z památek. Odborná organizace vůbec nezohlednila zákonný požadavek na omezení zásahů do oprávněných zájmů žadatele na případy, kdy to je nezbytné pro ochranu zájmů památkové péče. Přiměřeností omezení požadovaného omezení se vůbec nezabývá, ačkoli orgán státní památkové péče, pro jehož závazné stanovisko je vyjádření odborné organizace památkové péče podkladem, je povinen tyto otázky vzít v potaz.

V případě hodnocení vizualizace č. 13 odborná organizace památkové péče konstatuje, že se objekt bude rušivě uplatňovat mezi dominantami kostelů Panny Marie Sněžné a sv. Michala. Odborná organizace památkové péče záměrně přehlíží, že danému pohledu jednoznačně dominuje vzrostlá zeleň, z kostela Panny Marie Sněžné je viditelná sotva špička věže, tj. prakticky není viditelný, a pohled na kostel sv. Michala je zcela nedotčen. Po provedení hodnocení celkového kontextu vizualizací, tj. četnost a intenzitu pohledového kontaktu záměru s památkovou rezervací s ohledem na všechny dostupné vizualizace, orgán státní památkové péče se domnívá, že vizualizace prokazují velmi malý dopad záměru v dálkových pohledech i v pohledech z nitra památkové rezervace směrem ven. Ve všech více než 50 případech vizualizací, vyjma dvou výjimek - vizualizace č. 10 b a 13 b (jde o vizualizace stavebníka k dálkovým pohledům) - se v dalších pohledech záměr nebude vidět vůbec a pokud ano, nebude se běžnému pozorovateli při vynaložení obvyklé pozornosti jevit jako patrný. Pokud dojde k rozdělení vizualizací k dálkovým pohledům je podle dopadu záměru na okolí, pak v některých případech objekt není vidět vůbec (vizualizace č. 4, 6, 11, 14), v dalších je objekt viditelný, ale je mimo pohled na centrum města (vizualizace č. 1, 12), v dalších objekt splývá s panoramatem města a tudíž není při vynaložení obvyklé pozornosti v pohledu patrný (vizualizace č. 2, 3, 5, 7, 8, 9, 15, 16, 17, 18, 19).

Specifický je tak jediný pohled dle vizualizace č. 13, kdy objekt je viditelný zřetelně, ale téměř žádné další z objektů městské památkové rezervace nejsou vidět přes vzrostlou vegetaci. Záměr současně nebrání pohledu na území městské památkové rezervace ani na žádnou z konkrétních (národních) kulturních památek, které se na území městské památkové rezervace nacházejí, tj. nedochází k rušení pohledu. Záměr rovněž v tomto pohledu není stavbou, která by pohledu dominovala, pouze je v tomto pohledu viditelný. Odbor kultury a památkové péče Krajského úřadu Olomouckého kraje v této

souvislosti v přezkumném rozhodnutí ze dne 23.1.2014 uvedl, že vliv vegetace nelze zohledňovat, protože může dojít k jejímu vykácení, případně nemusí být neustále ozeleněna. Takový přístup však zavádí do uvažování nedoložitelné hypotézy a spekulace, je tudíž v rozporu s požadavkem na zjištění objektivního stavu věcí. Objektivní stav věcí nelze zjišťovat jinak než v daném místě a čase. Přijetí vlivu hypotéz a spekulací by znamenalo nutnost uvažovat nejen o hypotézách v neprospěch záměru, jak to činí přezkumný orgán, ale i v jeho prospěch, např., že vegetace přibude, poroste, opadává bude nahrazena neopadávou apod. Rozhodování na základě hypotéz a spekulací však možné není pro rozpor s požadavkem na zjištění objektivního stavu věcí. Rovněž ve vizualizaci č. 10 je záměr zřetelně viditelný a navíc je v tomto pohledu v kontaktu s historickým centrem města. Ani v tomto pohledu však záměr nebrání pohledu na území městské památkové rezervace ani na žádnou z (národních) kulturních památek, které se na území městské památkové rezervace nacházejí, jinak řečeno nedochází k rušení pohledu (vnímání). Současně ani v tomto pohledu není záměr stavbou, která by pohledu dominovala, tou je zcela jistě komín teplárny, a srovnatelně jako záměr v tomto pohledu vystupují přinejmenším další tři stavby, růžový obytný panelový dům, výšková budova BEA a objekt teplárny včetně komínu.

Objektivní hodnocení vizualizací musí zahrnovat nejen analýzu jednotlivých vizualizací, ale současně musí zohlednit celkový kontext všech vizualizací, ale rovněž i samotný záměr, jeho vliv na urbanismus, mj. skutečnost, že se jedná o přirozené centrum budoucí nové městské čtvrti, která nahrazuje rozsáhlý brownfield a tudíž přináší do města nové pozitivní impulzy, architektonickou úroveň a rovněž i legitimní zájmy stavebníka, jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu sp.zn. 7 As 43/2009, který rovněž jako důležité aspekty uvádí veřejný zájem na účelném uspořádání měst, v nichž se památková rezervace nachází, z hledisek např. dostupnosti různých služeb, dopravní obslužnosti, přiměřeného pohodlí a obvyklých civilizačních vymožeností obytných budov a jiných aspektů vytváření komfortní životní podmínky. Jedině takovým přístupem může hodnocení záměru dostát výše uvedených požadavků objektivní, minimálních zásahů a proporcionality, jak byly pro oblast památkové blíže rozvedeny v citovaných rozsudcích Nejvyššího správního soudu 7 As 43/2009 a 8 AS 12/2010.

Orgán státní památkové péče se následně zabýval podrobně zhodnocením původně předloženého hmotového modelu, zvláště obrázkem č. 1 – ptačí perspektiva. Jedná se zachycení širších vztahů v návaznosti na starou zástavbu ulice Šantova, vodní tok a vybudovanou Galerii Šantovka. Z grafického zobrazení vyplývá, že navrhovaná stavba ani z hlediska objemového řešení a velikosti obestavěného prostoru nebude mít negativní dopad na zástavbu historického jádra, neboť je dostatečně vzdálena od hranice MPR Olomouc, vzdálenost činí od místa výstavby po hranici MPR 249 m a od plánované stavby k okraji ochranného pásma je to 159 m (viz ve spise v příloze žádosti „Bytový dům Šantovka, 2013“, mapový podklad). Orgán státní památkové péče s ohledem na hodnocení vizualizací a dalších podkladů dospěl k závěru, že umístění záměru je rovněž s přihlédnutím k principu proporcionality, z hlediska zájmů památkové péče přípustný.

Důvody, uvedené odbornou organizací státní památkové péče pod bodem 1 písemného 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 podle názoru správního orgánu nezakládá na posouzení případného skutečného vlivu záměru na chráněné území městské památkové rezervace.

Odborná organizace památkové péče ve svém vyjádření tvrdí, že záměr není v souladu se současným stavem poznání kulturně historických hodnot památkově chráněných historických urbanistických celků, které je třeba zachovat. K tomu orgán státní památkové péče namítá, že odborná organizace památkové péče výše uvedené pojmy nijak přesně nedefinuje ani neaplikuje na předmětné území, pouze podává výčet kulturních památek v ploše městské památkové rezervace, což nedává tedy možnost konkrétně se k pojmu se vyjádřit. Odkazy na různé dokumenty jsou ve výsledku jen opakováním výčtu právních předpisů a jejich obsahu a nepředstavují svébytnou definici pojmu. Záměr však není v rozporu s citovanými právními předpisy. 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. Smyslem ochranného pásma Městské památkové rezervace Olomouc je ochrana MPR Olomouc před negativními zásahy realizovanými v okolí rezervace. Veškeré činnosti v tomto ochranném pásmu je tedy třeba posuzovat z tohoto hlediska, jak budou působit na předmět, který je ochranným pásmem chráněn. Jak je uvedeno v odůvodnění rozhodnutí, kterým bylo ochranné pásmo vyhlášeno, účelem tohoto ochranného pásma je 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. Správní orgán se domnívá, že pokud cílem vymezení ochranného pásma je zabránění negativního působení okolí a činností v něm na předmět ochrany, nelze tento prvek pominout ani při vydávání závazného stanoviska dle § 14 zákona o státní památkové péči, které se vztahuje na předloženou novostavbu podle § 17 tohoto zákona. Správní orgán v odůvodnění jasně a srozumitelně prokázal na základě zhodnocení všech shromážděných podkladů, že předložený záměr nebude mít negativní dopad na památkové zájmy v chráněném území (zejména s ohledem na ochranu dálkových pohledů na městskou památkovou rezervaci) a tento svůj závěr řádně odůvodnil.

Při posuzování předloženého záměru vycházel orgán státní památkové péče z podkladů a důkazů, ze kterých by bylo možné objektivně dovodit a jednoznačně prokázat míru případného narušení historických hodnot v ploše památkově chráněného území. Samotný obor památkové péče obecně pracuje převážně z hlediska právního s pojmy, které nelze v podstatě nijak exaktně vyčíslit či definovat. Do posuzování odborných pracovníků odborné organizace státní památkové péče jsou tak vnášeny ve velké míře jejich subjektivní pocity a posuzování je mnohdy činěno jen na základě neracionálního odmítání čehokoli nového, bez zohlednění základních zásad činnosti správních orgánů. Navrhovanou stavbu je však nutné z hlediska výkonu památkové péče posuzovat prioritně z hlediska souladu s podmínkami ochranného pásma městské památkové rezervace a z hlediska míry narušení historického panorama města. Podle orgánu státní památkové péče v tomto ohledu nabývají význam 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 fotografií, které plně zachycují skutečnost. Vizualizace musí být pořízeny z různých úhlů pohledů, jak je stanovuje především regulační plán, aby posouzení navrhované stavby bylo v co největší míře komplexní. Podle orgánu státní památkové péče předložený materiál, myšlený především vizualizace předložené žadatelem, a obě odborná posouzení prof. RNDr. V. Voženílka, CSc., vykazují v nejvyšší možné míře spolehlivé a objektivní zobrazení projevu navrhované stavby na horizontu města, ačkoliv i Národní památkový ústav se příloženými vizualizacemi snažil rovněž o prokázání vnímání nové stavby a jejího dopadu na siluetu města. Správní orgán se však domnívá, že předložené vizualizace odborné organizace nebyly posouzeny objektivně a nezájatě a jejich výběr byl veden prioritně snahou ukázat spíše negativní dopad nové stavby na celkové panorama města. Správní orgán se snažil naopak o objektivní přístup v hodnocení předložených důkazů, a to včetně nezastírání i případných negativních dopadů na panorama města. Každý nový objekt, bude vždy narušovat určité pohledy na jiná místa, ať jde o historické panorama, celkovou siluetu (horizont) města, či jiné pohledy. V dané žádosti jde však prioritně o posouzení, do jaké míry toto narušení je tak zásadního charakteru, že dojde ke znehodnocení kulturních hodnot na ploše městské památkové rezervace Olomouc, přičemž tyto kulturní hodnoty nelze definovat jen výčtem stávajících kulturních památek v prohlášené chráněné ploše. 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, která je tvořena nejen souborem kulturních památek, vlastní urbanistickou strukturou, ostatními objekty a dominantami chráněného území. V tomto případě za nejcennější území

je považována vlastní plocha Městské památkové rezervace Olomouc, které se na horizontu projevuje právě svými dominanty – věžemi, které jsou v dané ploše rezervace věžovitého tvaru, převážně církevního charakteru. Předložená stavba bude vnímána jako nová dominanta, tzn., že bude v ploše bývalé továrny MILO v oblasti novodobě zastavěné (i částečně nyní ještě nezastavěné plochy) tř. Kosmonautů tvořit přirozenou dominantu, tedy stavbu, která bude na sebe přebírat a soustřeďovat pozornost v ploše nové zástavby, přičemž bude i přesto organicky navazovat na plochu zástavby 19. století na okraji městské památkové rezervace, v ploše ochranného pásma. Každé nově zastavěné území v intravilánu stávající zástavby bude vždy nějakým způsobem (negativně či pozitivně, což bude dáno místem pozorování) provázáno vizuálně se stávající zástavbou. Otázkou zůstává na kolik bude nová zástavba a její dominanta působit rušivě vzhledem k historickému centru. Správní orgán si je plně vědom nelehkého úkolu posouzení předloženého záměru. Jednoznačný a nevyvratitelný důkaz, který by prokázal jasně negativní dopad předložené novostavby na stávající zástavbu historického centra, podle názoru správního orgánu, není možné předložit. Pokud bude v posuzování záměru správní orgán vycházet z výše uvedené jasné definice historického panoramatu a přijme výklad pojmu „dálkové pohledy“, jak byl jím popsán výše, musí správní orgán objektivně připustit, že na základě všech rozumně dostupných vizualizací je patrné, že v žádném případě nedojde k protnutí navrhované stavby s historickými dominantami takovým způsobem, který povede k degradaci daného území a rovněž bude zachováno vnímání celého historického panoramatu, jakožto základní kulturní hodnoty, která je v dané ploše památkově chráněna ochranným pásmem.

Nad rámec tohoto posouzení je nutné konstatovat, že již existující výškové stavby a dominanty, které se nacházejí mimo památkově chráněné území, mají z některých sledovaných dálkových pohledů daleko větší vliv na historické panorama než plánovaná stavba. 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 správní orgán dospěl opakovaně k závěru, že navrhovaná stavba nenaruší negativně památkové hodnoty památkové rezervace, které výše uvedl a řádně vyhodnotil. Správní orgán je si plně vědom, že nově vzniklý objekt bude pochopitelně z řady míst na území městské památkové rezervace, tak z různých položených okolních stanovišť při pohledu na samotnou rezervaci, viditelný, ale dle všech předložených vizualizací bude vždy organickou součástí stávající zástavby, kterou nenaruší v samotném jádru historického panorama (jak jej správní orgán definoval výše), ale kterou dále obohatí o moderní architektonický výraz. Nový prvek v území tak bude dokládat vývoj architektury a zanechá historickou stopu po dnešní době. Až časem bude možné říct, zda právě objekt Šantovka Tower nebo jiný objekt soudobé architektury bude považován za významný doklad o dnešní době a zda bude sám v budoucnu hodný ochrany před budoucími zásahy.

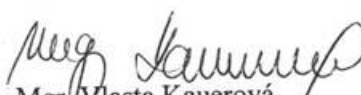
Orgán státní památkové péče došel k závěru, že stavba objektu Šantovka Tower neovlivní nepříznivě celkový výraz a charakter městské památkové rezervace a jejího okolí. Orgán státní památkové péče došel k závěru, že umístění záměru není v rozporu s žádnými právními normami v oblasti památkové péče. Na základě výše uvedených skutečností se tedy nemohl orgán státní památkové péče plně 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 pracem 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, Bechyňská 363/19, 602 00 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 stanovisku není samostatné odvolání přípustné. Lze se odvolat proti správnímu rozhodnutí, které bude na základě tohoto stanoviska vydáno, a to 15 dnů ode dne jeho doručení, ke Krajskému úřadu Olomouckého kraje, odboru strategického rozvoje, oddělení stavebního řádu a památkové péče, Jeremenkova 19 a, Olomouc, podáním učiněným u orgánu, který toto odvoláním napadené rozhodnutí vydal.

MAGISTRÁT MĚSTA
OLOMOUCE
odbor památkové péče
779 11 OLOMOUC (2)


Mgr. Vlasta Kauerová
vedoucí odboru památkové péče

Rozdělovník

- ALFAPROJEKT OLOMOUC, a.s., Tylova 1136/4, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
- spis

Na vědomí:

- Office Park Šantovka s.r.o., Washingtonova 1624/5, Praha 1-Nové Město, 110 00 Praha 1,
- Statutární město Olomouc, doc. Mgr. A. Staněk, Ph.D., primátor, Horní náměstí 583, Olomouc, 779 00 Olomouc 9,
- Magistrát města Olomouce, odbor stavební, odd. územně správní, Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc
- Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Olomouci, Horní náměstí 410/25, 771 11 Olomouc