

Minimální požadavky pro provozování areálu „Letního kina“, Olomouc – město

03/2022, útvar hlavního architekta

Obsah:

1. Současný stav areálu
2. Scénář využití areálu
3. Nutné úpravy v areálu

Přílohy:

- Grafické:
 - Koordinační situace
- Textové:
 - Územně plánovací dokumentace a podklady

Používané zkratky:

SNO	Správa nemovitostí Olomouc, a.s.
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPP	Územně plánovací podklady
ÚP	Územní plán Olomouc
RP MPR	Regulační plán městské památkové rezervace Olomouc
MPR	Městská památková rezervace Olomouc
US	Územní studie
V. O.	Veřejné osvětlení
SMOI	Statutární město Olomouc
MMOI	Magistrát města Olomouce

1. Současný stav areálu k březnu/2022:

- vlastník SMOI,
- správce areálu SNO,
- areál je v nájmu (nájemce Spolek Letní kino Olomouc, z.s. - smlouva do 18. 5. 2026 na dobu určitou),
- **stav technických sítí:**
 - vodovodní přípojka: 2018 – nová k objektu občerstvení,
 - kanalizační přípojka: 2020 – zprůchodnění a oprava částečná pouze kolem objektu občerstvení po zázemí pod pódiem – trasa zůstala dle podkladů z 50. let a částečně demoličního výměru (zprůchodnění provedlo SNO; kanalizace z areálu napojena na přípojku a řad v ul. Dobrovského),
 - osvětlení areálu: části 1 a 2 areálu jsou osvětleny veřejným osvětlením, část 3 (amfiteátr) oprava a revize 03/2022 ,
 - dešťová kanalizační přípojka pro řízený odvod dešťových vod z Armádního domu, opravena 03/2022,
 - elektro přípojka – rozv. skříň za vstupem z ul. Pekárni v části 1 a 2, elektřina do části 3 vedena nouzově po povrchu v chrániče, elektro rozvodná skříň se nachází u objektu WC ,
- **stavební objekty:**
 - **objekt občerstvení** – ve špatném technickém stavu, napojený na přípojky vody, kanalizace a elektra – nutné nahradit za objekt nový, který musí vycházet z podmínek RP MPR, v rámci

výstavby nového objektu nutné provést rekonstrukci připojení na kanalizaci pro odpadní i srážkové vody

- **amfiteátr** – betonové stupně s částí sedaček, celková kapacita je cca 2000 míst k sezení, dojde k úpravě celé plochy hlediště
- **promítací kabina** – dvoupodlažní objekt opláštěný dřevem, funkční, s možností promítání jak filmů formátu 35mm (dolní podlaží), tak digitálních projekcí (horní podlaží); pro některé digitální projekce je třeba umístit promítací techniku externě do uličky amfiteátru (promítací technika je v majetku nájemce),
- **promítací plocha a backstage** – velikost promítací plochy 12,5 x 5,5 m, nad promítací plochou jsou instalovány repro bedny bez možnosti směřování (v majetku nájemce), pódium (cca 15x7,5m), pod ním prostor pro zázemí (zázemí pro účinkující), zprovozněno 03/2022,
- **objekt WC v amfiteátru** – rekonstrukce 03/2022, napojen na kanalizaci, přívod elektřiny a sezónně na vodu (vedeno po povrchu),
- **objekt Cikánské branky** - zprůchodněn 2019, oprava zábradlí 03/2022,
- **oplocení** – nátěr a nahrazení chybějících a poškozených segmentů plotových polí, provedeno 03/2022,
- **povrchy** - část 1: štěrková přístupová cesta + travní porosty s nízkou a vzrostlou zelení; část 2: nezpevněný povrch pod stromy, částečně zpevněná cesta v ose areálu (bet. panely), část 3: asfaltový povrch na betonových panelech kolem stupňů amfiteátru a navazující betonové konstrukce samotného amfiteátru a pódia,
- **zeleň:** inventarizace zeleně provedena v roce 2022. Do konce 3/23 proběhne kácení a odborný ořez stromů.

2. Scénář využití areálu:

= pronájem areálu jako veřejně přístupného celku pro kulturně rekreační využití cca na 20 let dle následujících podmínek:

- základní podmínky pronájmu:
 - pronájem areálu jako celku,
 - garance zachování veřejně přístupného areálu s možností kulturně – rekreačního využití včetně občerstvení a sezónního venkovního posezení (předpoklad je večerní uzamykání areálu dle roční sezóny),
 - zajištění prostupnosti areálu z ul. Pekární a z parku pod Dómem (Cikánskou brankou),
 - veškeré využití a úpravy v areálu budou prováděny po dohodě s vlastníkem a správcem a budou směřovat ke kultivaci prostředí areálu, budou v souladu s charakterem a významem místa, dále s podklady (zejména platnou ÚPD a ÚPP) a stanovisky dotčených orgánů,
 - zachování charakteru jednotlivých částí areálu dle scénáře:



Schéma areálu podle scénáře

část 1: Klidová část s převážně nízkou zelení (tráva, květinové, bylinkové, event. zeleninové záhony) doplněné vhodným mobiliářem k sezení – skupiny stávajících keřů budou upraveny dle inventarizace zeleně provedené v roce 2022, ideální přístup: středová plocha řešena rastroem bylinkových záhonů, plocha je po obvodu doplněná travnatým porostem – inspirace např. bylinková zahrada ve Valticích. V rámci krátkodobých akcí je možné část plochy podél přístupové cesty využívat pro umístění stánků.





(foto – zdroj: bylinkovazahradavaltice.cz)

část 2: Část s objektem pro občerstvení a se zázemím areálu s možností provozování venkovní restaurační předzahrádky, se vzrostlou zelení poskytující stín a s možností umístění pódia. Objekt s občerstvením je napojen na vodu, kanalizaci, elektro, limity objektu jsou dány regulačním plánem, ten umožňuje nahrazení stávajícího objektu občerstvení novostavbou s přípustnou výškou 1 NP.

V RP je plocha označena specifickým kódem *DS/4 a stanovuje následující limity:

- stavba nepřekročí stávající půdorysnou stopu (tj. zastavěná plocha maximálně 180 m²),
 - maximální přípustná výška objektu je 1 nadzemní podlaží,
- výška v nejvyšším místě zastřešení maximálně 4,4m (n.v. 221,60) nad úrovní současně přilehlého terénu s nadmořskou výškou +217,20. Maximální nadmořská výška platí i při snížení nově upraveného přilehlého terénu po stavebních úpravách.

Restaurační zahrádky na pozemcích vnitrobloků jsou dle RP MPR Olomouc podmíněně přípustné jako menší letní restaurační „zahrádky“ sestávající ze skupin stolků s židlemi a slunečníky, případně dalšími vizuálně nerušivými prvky nevytvářejícími ve svém celku pohledové bariéry a konkurenční dominanty v historickém prostředí. V současnosti se v areálu nachází rozsáhlá restaurační zahrádka, její rozšíření do části 1 dle koordinačního situačního výkresu na úkor zelených ploch nelze doporučit.



(foto – zdroj: tripadvisor.cz)

část 3: Část amfiteátru s možností využití jako kulturní open-air scény (stupně, pódium včetně zázemí pod ním, promítací plocha, promítací kabina, hygienické zázemí ve stávajícím objektu WC).

3. Nutné úpravy v areálu:

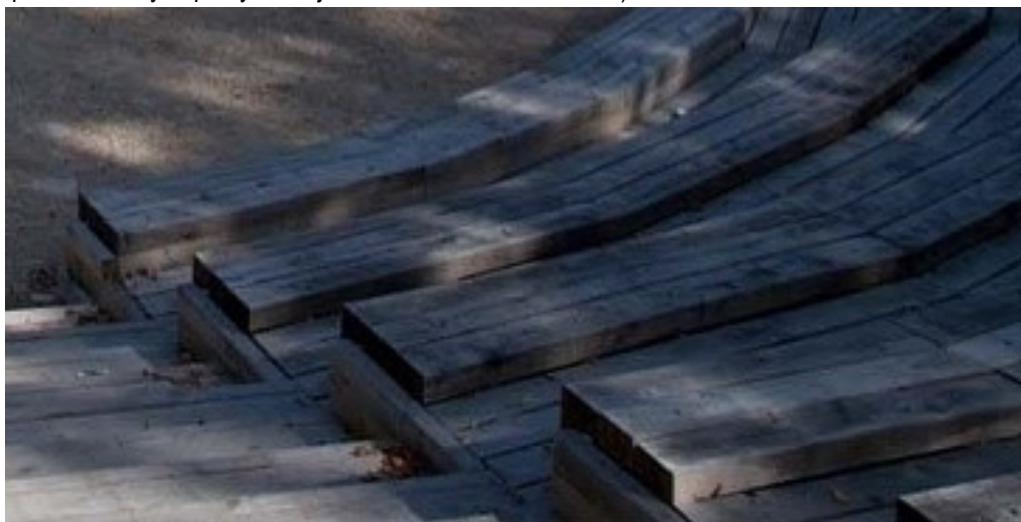
- ze strany vlastníka je zajištěno:

- možnost využití stávajících objektů a prostorů areálu v souladu s podmínkami scénáře,
- zprovoznění objektu stávajících WC v části 3 areálu – SNO (tzn. zajištění bezpečnosti rozvodu elektra, zprovoznění sezónního napojení na vodu a napojení na kanalizaci – včetně prokázání její funkčnosti, osazení dveří, oprava oken, oprava zastřešení, oprava interiéru včetně sanity), provedeno 03/2022,
- zprovoznění prostoru zázemí pod pódium v části 3 areálu, včetně hygienického zázemí – SNO (tzn. zajištění bezpečnosti rozvodů elektra, zprovoznění sezónního napojení na vodu a napojení na kanalizaci, osazení dveří, oprava oken, kontrola zkorodovaného nosníku pod pódium, případně jeho zabezpečení, oprava interiéru včetně sanity, oprava zatékání do objektu zpoza promítací plochy), provedeno 03/2022,
- oprava míst poškozeného oplocení (doplnění chybějících částí na koruně hradby areálu) a vyčištění koruny hradby – SNO, provedeno 01/2022,
- odstranění tří spodních betonových stupňů amfiteátru, za účelem zajištění možnosti vjezdu pro přípravu kulturních akcí – SNO, provedeno 12/2021,
- technická infrastruktura a její napojovací body:
 - voda: napojení objektu občerstvení, z křížení ulic Pekární a Koželužská; zázemí pod pódium a objekt WC jsou napojeny sezónně vodovodní přípojkou vedenou po povrchu,
 - splašková kanalizace: napojení objektu občerstvení, zázemí pod pódium a objektu WC směrem do parku Pod Dómem do ul. Dobrovského,
 - elektro: elektrorozvodná skříň umístěná v ohradní zdi – při vstupu do areálu z ul. Pekární – dál vede podzemní kabelové vedení NN k místu stávajícího objektu občerstvení a dále je část areálu 3 připojena povrchovým vedením, byly zajištěny elektrorozvody pro objekty zázemí v části 3 areálu,
 - části 1 a 2 areálu jsou napojeny na V. O., část 3 areálu je napojena samostatným okruhem nezávislým na V. O., dále byla provedena výměna venkovního osvětlení a zajištěna jeho revize v části 3 areálu (amfiteátr), 03/2022,
 - v návaznosti na opravu omítek a přípojky dešťové kanalizace na Domě armády ze strany areálu "Letního kina" byla vytvořena možnost uložení retenčních nádrží pro zálivku zeleně v části 1 areálu, provedeno 03/2022.
- možnost jednání vlastníka s nájemcem o realizaci dočasného mobilního zastřešení pódia za předpokladu dodržení podmínek památkové péče.

- nájemce zajistí:

- náhradu stávajícího objektu občerstvení novým objektem pro občerstvení a úpravu zázemí areálu, který bude odpovídat podmínkám plynoucích z podkladů a požadavkům dotčených orgánů. V rámci výstavby nového objektu nutné provést rekonstrukci připojení na kanalizaci pro odpadní i srážkové vody v rozsahu cca 30 bm ke stávající šachtě

- limity objektu jsou dány regulačním plánem, ten umožňuje nahrazení stávajícího objektu občerstvení novostavbou s přípustnou výškou 1 NP. V RP je plocha označena specifickým kódem *DS/4 a stanovuje následující limity:
 - stavba nepřekročí stávající půdorysnou stopu (tj. zastavěná plocha maximálně 180m²),
 - maximální přípustná výška objektu je 1 nadzemní podlaží,
 - výška v nejvyšším místě zastřešení maximálně 4,4m (n. v. 221,60) nad úrovní současně přilehlého terénu s nadmořskou výškou +217,20. Maximální nadmořská výška platí i při snížení nově upraveného přilehlého terénu po stavebních úpravách.
- umístění mobilního stánku je možné za předpokladu časově omezené instalace výhradně po dobu výstavby nového objektu občerstvení. Jeho umístění a konkrétní podoba by měly být individuálně posouzeny. Umísťování mobilních stánků a prodejních pultů k celoročnímu, sezónnímu nebo jednorázovému prodeji na pozemcích uvnitř bloků podmíněně přípustné
- úpravu stupňů amfiteátru k sezení (konzervace betonových stupňů a jejich překrytí v sedací ploše dřevěnými prvky nebo jiné srovnatelné řešení bude) dořešeno vlastníkem



(foto – zdroj: granit-lipnice.cz)

- havarijní kácení v případě akutního poškození a údržbu zeleně (dle inventarizace zeleně provedené v roce 2022 průběžnou údržbu prvků a objektů v areálu, včetně nezbytného zabezpečení stávajících konstrukcí,
- nakládání se zelení:
Nájemce zajistí provozní bezpečnost stromů nacházejících se v pronajímaném areálu, který bude využíván širší veřejností. Nájemce bude postupovat dle inventarizace zeleně provedené v roce 2022.

Nájemcem bude po převzetí areálu do nájmu zajištěna průběžná kontrola stavu stromů, která bude provedena odborným arboristou, aby nedocházelo k ohrožení osob navštěvujících areál. U stromů ve špatném zdravotním stavu bude zapotřebí zajistit jejich redukci nebo průběžné kácení, na základě povolení státní správy ochrany přírody a krajiny. U zachovávaných stromů bude zapotřebí zvážit potřebu jejich arboristického ošetření.

V areálu jsou na vybraných stromech umístěny také budky pro netopýry. V případě, že bude některý z nich předmětem bezpečnostního kácení, je zapotřebí zajistit jejich

přemístění na jiné stromy na základě konzultace se specialistou na ochranu této skupiny živočichů.

O ochraně zvláště chráněných druhů živočichů rozhoduje Odbor životního prostředí a zemědělství Olomouckého kraje oddělení ochrany přírody. Na základě konzultace a posudku specialisty je nutné žádat o výjimku pro zásah do zvláště chráněných druhů živočichů na krajském úřadě na základě souhlasu vlastníka.

Nájemce bude mít možnost redukce, popřípadě kácení neperspektivních keřů. Nájemcem bude dále zajištěna likvidace náletových dřevin, které zhoršují využitelnost ploch a celkovou kvalitu zeleně nacházející se v areálu letního kina. U keřů navržených k odstranění je zapotřebí zajistit jejich kácení na základě povolení státní správy ochrany přírody a krajiny a to při kácení porostů nad 40m².

Ke kácení dřevin je nutné zajistit rozhodnutí odboru životního prostředí MMOI. Rozhodnutí je vydáváno na základě žádosti o povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les a kácet lze až na základě splnění podmínek uvedených v rozhodnutí. Odbor životního prostředí MMOI je oprávněn uložit náhradní výsadbu.

Jelikož se dřeviny nacházejí na území Městské památkové rezervace Olomouc, je ke kácení dřevin nutné dále zajistit závazné stanovisko odboru památkové péče MMOI. Závazné stanovisko je vydáváno na základě žádosti o vydání závazného stanoviska k zamýšlené údržbě kulturní památky nebo jejího prostředí a kácet lze až na základě splnění podmínek uvedených v závazném stanovisku.

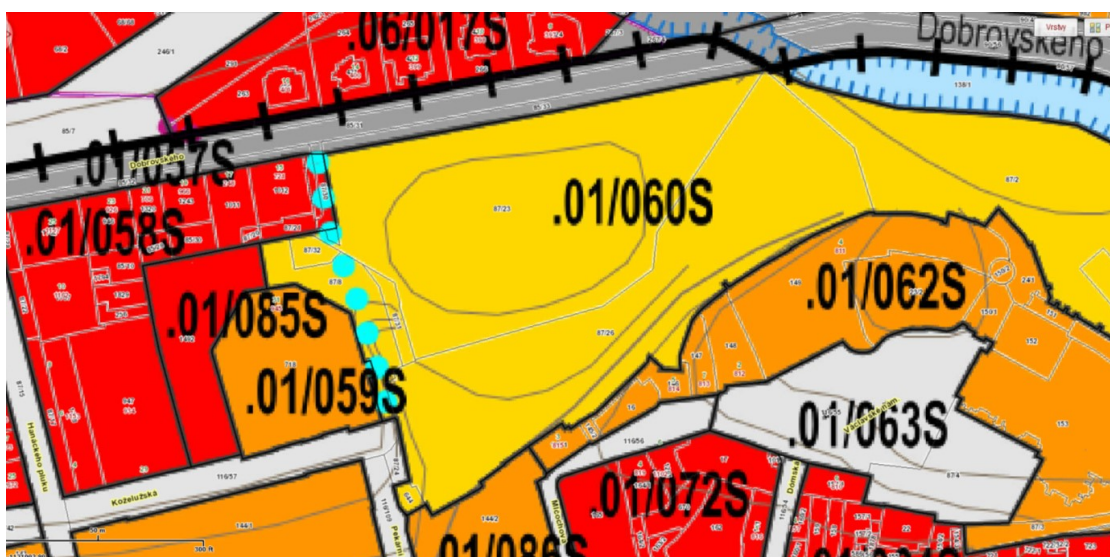
(Postupovat dle inventarizace zeleně provedené v roce 2022).

- nájemce ve spolupráci s vlastníkem: nájemce umožní v případě potřeby statutárnímu městu Olomouc zajistit zatím nerealizovaný přístup do areálu východně od tzv. Podkovy z parku při ul. Dobrovského a propojení areálu letního kina s Václavským náměstím (pozn.: v současné době je pozemek p.č. 87/31 k.ú. Olomouc – město ve vlastnictví města pro možnou realizaci přístupu z parku při ul. Dobrovského).

Územně plánovací dokumentace a podklady:

a) Územně plán Olomouc (ÚP):

- součástí **stabilizované plochy veřejné rekreace 01/060S zeleň parková** se stanovenou maximální výškou zástavby 5/7m, solitérním typem struktury zástavby;
- dále je stanoveno:
 - chránit a rozvíjet Bezručovy sady a park pod katedrálou ve prospěch veřejně přístupného parku s odpovídajícím veřejným vybavením;
 - chránit a rozvíjet prostorovou kompozici ostrohu historického jádra v obraze města jako pohledově dominantní prvek, včetně stávajících výškových dominant.



výřez z ÚP – Hlavní výkres:

b) Regulační plán městské památkové rezervace Olomouc (RP MPR) po formální úpravě struktury, která nabyla účinnosti 30. 6. 2021:

Podle RP MPR je předmětný pozemek veden jako **pozemky zeleně – parky; pozemky prostranství - pozemky uvnitř bloků (vnitrobloky) - zeleň klášterních a palácových zahrad, zeleň s vazbou na historické hradby; pozemek doplňkového objektu – specifický kód *DS/4**. Předmětný pozemek patří do bloku 37A.

Část plochy bastionu pod Arcidiecézním muzeem a Přemyslovským palácem je pod zvýšenou památkovou ochranou a zbývající část patří do ostatních chráněných ploch.

Objekt podél hradeb (současné občerstvení) je veden jako doplňkový objekt, u kterého jsou možné opravy a stavební úpravy nebo nahrazení novostavbou v objemu stávajícího objektu s přípustnou výškou 1 NP a dále stanovuje upřesňující podmínky značené specifickým kódem *DS/4 :

- stavba nepřekročí stávající půdorysnou stopu (tj. zastavěná plocha maximálně 180m²),
- maximální přípustná výška objektu je 1 nadzemní podlaží,
- výška v nejvyšším místě zastřešení maximálně 4,4m (n. v. 221,60) nad úroveň současně přilehlého terénu s nadmořskou výškou +217,20. Maximální nadmořská výška platí i při snížení nově upraveného přilehlého terénu po stavebních úpravách.

Zeleň klášterních a palácových zahrad, zeleň s vazbou na historické hradby lze mj. jako podmíněně přípustně využít pro:

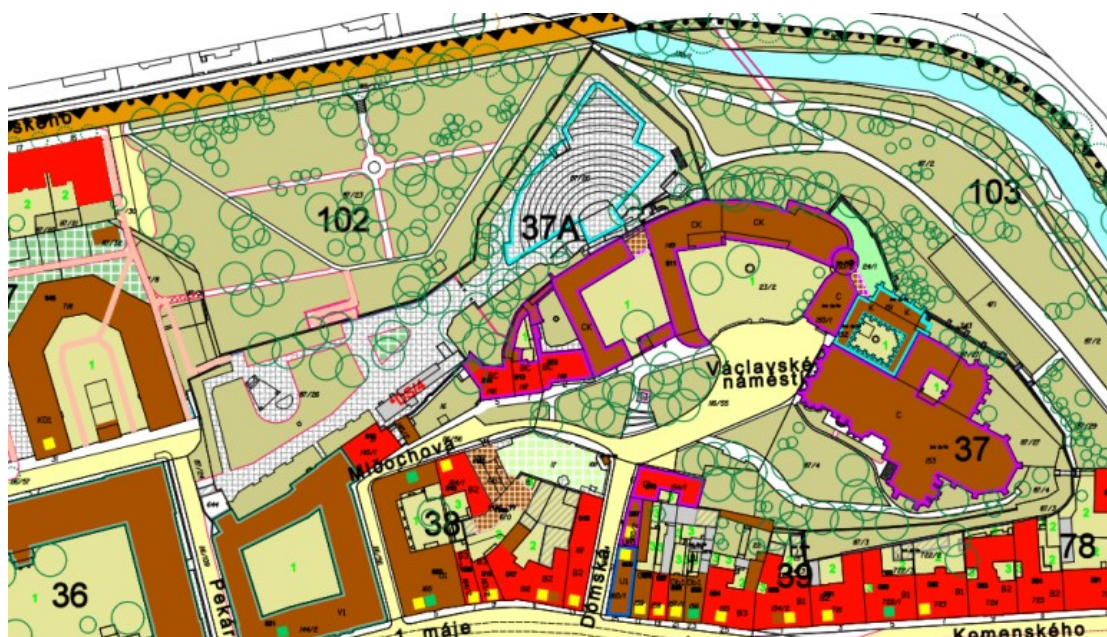
- venkovní posezení cukráren, kaváren a drobných restauračních provozoven umístěných v hlavním objektu nikoliv v nové účelové stavbě (nutno prověřit podrobnější dokumentaci);
- podzemní vedení technické infrastruktury sloužící k napojení objektů, které jsou součástí vybavenosti zahrady.

Dále pro blok 37A je přípustné funkční využití:

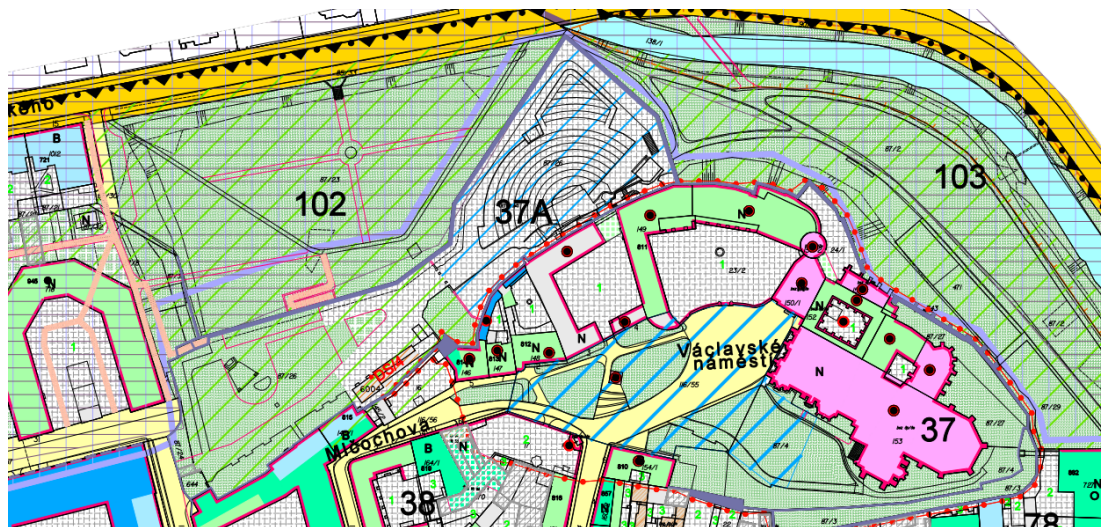
- kulturní a zábavní zařízení;
- stavby technického vybavení;
- plochy parkových úprav, které charakterem odpovídají funkci plochy
- stavby a zařízení svým účelem sloužící hlavní nebo doplňkové funkci (veřejná WC, osvětlení, oplocení, hřiště apod.).

Zvýšená památková ochrana je zde zejména za účelem ochrany Národní kulturní památky Přemyslovského hradu (blízký i dálkový pohled) a historických hradeb, které RP MPR ukládá chránit a nepřipustit jejich znehodnocení umístěním objektů.

Ostatní chráněné plochy jsou zde vymezeny zejména k ochraně zeleně parkové.



RP MPR - výřez z výkresu podrobného využití pozemků a objektů



RP MPR - výřez z koordinačního výkresu

- c) evidovaná územní studie (US) **Olomoucký hrad – analytická část** - Ing. arch. Pospíšil Pavel a kol., 2006:

Studie byla zpracována s cílem prezentovat dómské návrší a jeho nejbližší okolí jako významný doklad evropského kulturního dědictví a v tomto duchu zviditelnit lokalitu, jako významnou součást evropské, státní, arcidiecézní, krajské i městské historie a současnosti s důrazem na prostupnost území a revitalizace veřejných prostranství.

Studie část A provedla analýzu a rozbor problémů v území a dále navrhla řešení ploch, pro které dosud nebyly zpracovány žádné podrobnější koncepční materiály – areál stávajícího letního kina (parc. č. 87/26) a park při ulici Dobrovského (parc. č. 87/23).

Areál dnešního „letního kina“ tvoří vnitřní prostor bastionu (zmiňován jako Locatelliho bastion). Původně byl tento prostor součástí Kadetní školy. Do prostoru bastionu je dnes možný vstup z Pekárni ulice a tzv. „Cikánským výpadem“ na východním okraji bastionu. Výpad krátce sloužil jako možný vstup i výstup letního kina. Kino vzniklo vyhloubením a navýšením části bastionu do amfiteatrální formy.

Hlavní problémy areálu „letního kina“:

- zatím nerealizovaný přístup do areálu východně od tzv. Podkovy z parku při ul. Dobrovského (pozn.: v současné době je pozemek parc. č. 87/31 k. ú. Olomouc – město ve vlastnictví města pro možnou realizaci přístupu z parku při ul. Dobrovského).

Problémy a návrhy vyplývající z územní studie byly v současně možném rozsahu zahrnuty do scénáře areálu.

d) Demoliční výměr

- současně je platné demoliční rozhodnutí č. j. SMOI/OPS/42/4157/2013/Pe ze dne 12. 3. 2014 na základě, kterého již bylo v areálu odstraněno zastřešení nad jevištěm (havarijní stav), některé zídky divadla v přírodě (havarijní stav), část nadbetonovaných stupňů amfiteátru na severním cípu bastionu, pokladna u vstupu do areálu z ul. Pekárni (v rámci stabilizace zdi a podzemního objektu v ul. Pekárni).

e) Inventarizace zeleně

- aktualizace 2022 (samostatný dokument).

- f) **Rozhodnutí Krajského úřadu Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství** – č.j. KUOK 104623/2013 ze dne 3.1.2014 na základě Komplexního zoologického monitoringu lokality Olomoucký hrad (07/213) - Mgr. Evžen Tošenovský.