



**REGULAČNÍ PLÁN**  
**RP-20 SÍDLIŠTĚ NOVÉ SADY – FISCHEROVA**

**I. REGULAČNÍ PLÁN**

**I.A. TEXTOVÁ ČÁST**



# URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s.r.o.

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A PODKLADY, ÚTP, PROJEKTOVÁ A PORADENSKÁ ČINNOST, EKOLOGIE, GIS

**NÁZEV ZAKÁZKY: REGULAČNÍ PLÁN RP-20 SÍDLIŠTĚ NOVÉ SADY – FISCHEROVA**

**OBJEDNATEL: STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC**

## ZPRACOVATELÉ:

URBANISMUS:	ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ
DEMOGRAFIE:	RNDr. MILAN POLEDNIK
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA:	ING. RADOVAN KOMÍNEK ING. VÁCLAV ŠKVAIN
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:	ING. VÁCLAV ŠKVAIN ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ
KONCEPCE ZELENĚ:	ING. PETR ŠÍŘINA

<b>ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:</b>	<b>ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ</b> .....
TELEFON:	596939530
E-MAIL:	h.salvetova@uso.cz

**ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO: U – 596**

**DATUM: SRPEN 2019**

ZPRACOVALO URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s. r. o.  
SPARTAKOVců 3, OSTRAVA-PORUBA, PSČ 708 00

## Opatření obecné povahy č. 4/2019

Zastupitelstvo města Olomouce  
jako příslušný správní orgán dle ust. § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,  
v souladu s ust. § 171 a § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,  
a ust. § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně  
plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

Vydává

### Regulační plán RP-20 Sídliště Nové Sady – Fischerova



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Vydávající orgán: <b>Zastupitelstvo města Olomouce</b>	(otisk úředního razítka)
Nabytí účinnosti:	
Požizovatel: <b>Magistrát města Olomouce</b>	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: <b>vedoucí odboru dopravy a územního rozvoje Magistrátu města Olomouce</b>	

<b>Obsah</b>	<b>str.</b>
A. Vymezení řešené plochy	1
B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	1
C. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	10
C.1. Dopravní infrastruktura	10
C.2. Technická infrastruktura	13
D. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	14
E. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	14
F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	14
G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	14
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	15
I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazuje	15
Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	15

## **A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY**

---

1. Řešená plocha je situována v jižní části města Olomouc, v k.ú. Nové Sady. Je vymezena ulicemi Slavonínskou, Handkeho, Fischerovou, Lesní a Střední Novosadskou. Její rozloha je 12,50 ha.
2. Řešená plocha zahrnuje stabilizované plochy 13/020S, 13/021S, 13/022S, 13/023S, 13/025S, 13/027S, plochu přestavby 13/026P a část stabilizované plochy 16/104S, vymezené Územním plánem Olomouc.
3. Vymezení řešené plochy je vyznačeno v grafické části regulačního plánu.

## **B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ**

---

1. Regulační plán stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků v řešené ploše, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území, a pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury v souladu s podmínkami stanovenými Územním plánem Olomouc. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí, ale je závazný pro rozhodování v území.
2. Regulační plán vymezuje v řešené ploše následující pozemky:
  - Pozemky dopravní infrastruktury (P, P1)
  - Pozemky veřejných prostranství – komunikace (K)
  - Pozemky veřejných prostranství – parková zeleň (PZ)
  - Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (OV), v podrobnějším členění na dílčí plochy OV1 až OV3
  - Pozemky sportovních zařízení (S, S1)
  - Pozemky bytových domů (BH)
  - Pozemky staveb pro bydlení (BI).
3. Regulační plán vymezuje v řešené ploše následující typy staveb:
  - Stavby občanského vybavení (A1 až A3)
  - Stavby bytových domů (B)
  - Stavby pro bydlení (C)
  - Stavby řadových garáží (D)
  - Stavby technického vybavení navržené k demolici (E).
4. Pro jednotlivé druhy pozemků a staveb stanoví regulační plán následující podmínky využití:
  - 4.1. **Pozemky dopravní infrastruktury a pozemky staveb řadových garáží (P + P1 + D)**
    - a) Hlavní využití:
      - stávající řadové garáže
      - hromadné garáže
      - samostatné parkovací plochy
    - b) Přípustné využití:
      - sítě a zařízení technické infrastruktury
      - vozidlové komunikace, manipulační plochy
      - chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství

- nízká a vzrostlá zeleň
  - průlehy pro zasakování srážkových vod
  - terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb
- c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:
- využití parteru hromadných garáží v pozemcích P1 pro zařízení občanského vybavení
  - stavby sportovních zařízení v pozemcích P1
  - zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené
- d) Nepřípustné využití:
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- e) Plošná a prostorová regulace:
- při realizaci nových parkovišť ve vymezených pozemcích dopravní infrastruktury zajistit min. 10 % rozlohy vymezené plochy parkoviště pro rastr z vzrostlých stromů
  - maximální výška 12 m od upraveného terénu
  - nové stavby musí respektovat stanovenou stavební čáru.

#### 4.2. Pozemky veřejných prostranství – komunikace (K)

- a) Hlavní využití:
- vozidlové komunikace, manipulační plochy
  - přílehlá parkovací stání (podélná, šikmá nebo kolmá), samostatné parkovací plochy
  - nízká a vzrostlá zeleň
  - průlehy pro zasakování srážkových vod
  - chodníky a stezky pro pěší, podchody, zpevněná prostranství, cyklotrasy a cyklostezky
- b) Přípustné využití:
- sítě a zařízení technické infrastruktury
  - zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, umístěné mezi komunikací a chodníkem mimo pohledově exponované polohy, jednotně architektonicky řešené
  - terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb
- c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:

- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené

d) Nepřípustné využití:

- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace:

- při realizaci parkovacích stání podél komunikací zajistit min. 10 % rozlohy vymezené parkovací plochy parkoviště pro vzrostlou zeleň v parkovacím pásu nebo na bezprostředně přilehlých plochách.

#### 4.3. Pozemky veřejných prostranství – parková zeleň (PZ)

a) Hlavní využití:

- parková zeleň – souvislé plochy veřejně přístupné zeleně, s možností vytvoření kompozičně osázených ploch, s nejvyššími nároky na kvalitu výsadeb včetně květinových záhonů, na údržbu a na doplňkový městský mobiliář a drobnou architekturu

b) Přípustné využití:

- komunikace pro pěší (chodníky, stezky pro pěší), cyklistické stezky
- drobná architektura a mobiliář, pergoly
- vodní prvky a vodní plochy
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb

c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:

- dětská hřiště (pískoviště, prolézačky, apod.)
- oplocení dětských hřišť do max. výšky 1 m, s použitím přírodních materiálů
- retenční nádrže přírodního charakteru pro zadržování srážkových vod
- stavby sítí technické infrastruktury při co nejmenším narušení ploch zeleně

d) Nepřípustné využití:

- vozidlové komunikace
- nová zpevněná sportoviště
- prodejní stánky
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
- oplocení pozemků, s výjimkou oplocení, které je podmíněně přípustné
- a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

#### 4.4. Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (OV1 až OV3 + A1 až A3)

##### 4.4.1. Pozemky a stavby areálu Fakultní základní školy a mateřské školy na ulici Střední Novosadské (OV1 + A1)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury

b) Přípustné využití:

- drobné stavby pro potřeby školy (altány, přístřešky, apod.)
- hřiště a sportoviště
- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb
- retenční nádrže pro zadržování srážkových vod
- oplocení pozemků

c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:

- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- parkoviště pro potřeby zaměstnanců a návštěvníků
- přístavby
- stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), zateplení staveb
- úpravy střešních konstrukcí v nezbytném rozsahu, bez možnosti vytvoření dalšího nadzemního podlaží

d) Nepřípustné využití:

- nástavby dalších nadzemních podlaží
- změna funkčního využití na využití, jehož provoz by vyvolával negativní účinky na životní prostředí nad limity uvedené v příslušných předpisech nebo který by vyvolával zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace:

- max. rozsah přístaveb do rozlohy 20 % stávající zastavěné plochy.

##### 4.4.2. Pozemky a stavby občanského vybavení na ulici Střední Novosadské (OV2 + A2)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení

b) Přípustné využití:

- hřiště a sportoviště
- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery



- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb
  - retenční nádrže pro zadržování srážkových vod
  - oplocení pozemků
- c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:
- vozidlové komunikace, manipulační plochy
  - parkoviště pro potřeby zaměstnanců a návštěvníků
  - přístavby v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění provozu zařízení (schodiště, kryté vstupy, apod.)
  - stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), zateplení staveb
  - úpravy střešních konstrukcí v nezbytném rozsahu, bez možnosti vytvoření dalšího nadzemního podlaží
- d) Nepřípustné využití:
- nástavby dalších nadzemních podlaží
  - změna funkčního využití na využití, jehož provoz by vyvolával negativní účinky na životní prostředí nad limity uvedené v příslušných předpisech nebo který by vyvolával zvýšené nároky na dopravní obsluhu
  - jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- e) Plošná a prostorová regulace:
- max. rozsah přístaveb do rozlohy 20 % stávající zastavěné plochy.

#### 4.4.3. Pozemky a stavby občanského vybavení na ulici Lesní (OV3 + A3)

- a) Hlavní využití:
- občanské vybavení
- b) Přípustné využití:
- hřiště a sportoviště
  - chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
  - stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
  - zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
  - terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb
  - retenční nádrže pro zadržování srážkových vod
  - oplocení pozemků
- c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:
- vozidlové komunikace, manipulační plochy

- parkoviště pro potřeby zaměstnanců a návštěvníků
- přístavby v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění provozu zařízení (schodiště, kryté vstupy, zásobovací rampy, apod.)
- nástavby
- stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), zateplení staveb

d) Nepřípustné využití:

- změna funkčního využití na využití, jehož provoz by vyvolával negativní účinky na životní prostředí nad limity uvedené v příslušných předpisech nebo který by vyvolával zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace:

- nástavby do celkové max. výšky 8 m od upraveného terénu
- celková max. hodnota zastavění pozemku 50 %

#### 4.5. Pozemky sportovních zařízení (S, S1)

a) Hlavní využití:

- hřiště a sportoviště
- podzemní garáže v pozemcích S1

b) Přípustné využití:

- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb
- retenční nádrže pro zadržování srážkových vod
- oplocení pozemků

c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohroží jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:

- stavby sportovních hal a tělocvičen
- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- parkoviště pro potřeby zaměstnanců a návštěvníků

d) Nepřípustné využití:

- změna funkčního využití na využití, jehož provoz by vyvolával negativní účinky na životní prostředí nad limity uvedené v příslušných předpisech nebo který by vyvolával zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace:

- celková max. hodnota zastavění pozemku 20 %.

#### 4.6. Pozemky a stavby bytových domů (BH + B)

##### a) Hlavní využití:

- bytové domy
- obytná zeleň – sadovnický upravená veřejná zeleň a vnitrobloková zeleň poloveřejného charakteru, určená především pro každodenní rekreaci a sportovní využití obyvatel přilehlé obytné zástavby

##### b) Přípustné využití:

- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství, manipulační plochy
- drobná architektura a mobiliář
- dětská hřiště (pískoviště, prolézačky, apod.)
- zpevněná veřejně přístupná sportoviště
- oplocení sportovišť a dětských hřišť
- retenční nádrže pro zadržování srážkových vod; preferovat nádrže přírodního charakteru
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb

##### c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohroží jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:

- přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu staveb, komfortu bydlení a pohody obyvatel (kryté vstupy a schodiště, zádveří, apod.)
- stavební úpravy (např. úpravy schodišť a nástupních ramp, zvětšení ploch balkónů a lodžii, nahrazení balkónů lodžiami a zasklení balkónů a lodžii), za-teplení staveb
- úpravy střešních konstrukcí v nezbytném rozsahu, bez možnosti vytvoření dalšího nadzemního podlaží
- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- hromadné garáže v parteru nebo v podzemních podlažích
- možnost využití nebytových prostor pro zařízení občanského vybavení za předpokladu, že budoucí provozovaná činnost nevyvolá potřebu navýše-ní parkovacích kapacit v území
- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury při co nejmenším narušení ploch zeleně

##### d) Nepřípustné využití:

- stavby nových bytových domů
- nástavby dalších nadzemních podlaží
- stavby prodejních stánků
- oplocení pozemků
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

##### e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

#### 4.7. Pozemky a stavby pro bydlení (BI + C)

a) Hlavní využití:

- pozemky a stavby pro bydlení

b) Přípustné využití:

- nové stavby pro bydlení na místě stávajících staveb pro bydlení – pouze jako náhrada za odstraněné stávající stavby pro bydlení
- okrasné a užitkové zahrady
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
- retenční nádrže pro zadržování srážkových vod
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb
- oplocení pozemků

c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:

- přístavby a nástavby stávajících staveb pro bydlení při dodržení podmínek plošné a prostorové regulace
- zvyšování počtu bytů ve stávajících stavbách pro bydlení za předpokladu zajištění potřebných parkovacích a odstavných stání na pozemku vlastního rodinného domu
- drobné stavby, které plní funkci doplňkovou (např. garáž, sklad zahradního nářadí, altán, pergola, bazén), pokud tyto stavby nelze zabezpečit ve stavbě pro bydlení
- na pozemku jedné stavby pro bydlení jedna stavba pro podnikatelskou činnost; tyto stavby nesmí svým vzhledem a účinky na okolí narušovat obytné a životní prostředí a nesmí vyvolávat potřeby nových parkovacích míst mimo pozemek vlastní stavby pro bydlení
- využití stavby pro občanské vybavení za předpokladu, že toto využití nesmí svým vzhledem a účinky na okolí narušovat obytné a životní prostředí a nesmí vyvolávat potřeby nových parkovacích míst mimo pozemek vlastní stavby pro bydlení

d) Nepřípustné využití:

- nové stavby pro bydlení s výjimkou staveb uvedených v bodě 4.7.b)
- stavby prodejních stánků
- využití pozemků staveb pro bydlení jako skladištních nebo skládkových ploch
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace:

- nástavby do max. výšky 8 m od upraveného terénu
- přístavby do max. hodnoty součtu všech zastavěných ploch na pozemku 50 % z celkové plochy pozemku

- max. zastavěná plocha stavby pro podnikatelskou činnost 25 m<sup>2</sup>, max. výška 4 m nad upraveným terénem.

#### 4.8. Stavby technického vybavení navržené k demolicí (E)

- a) Hlavní využití:
  - odstranění stavby – demolice
- b) Přípustné využití: nestanovuje se
- c) Podmíněně přípustné využití: nestanovuje se
- d) Nepřípustné využití:
  - jiné využití.

#### 5. Koncepce zeleně

- 5.1. V pozemcích veřejných prostranství – komunikací (K) zajistit výsadbu vzrostlé zeleně ve volných výsadbových plochách se zajištěným kořenovým prostorem mezi parkovacími stánkami nebo jako liniovou zeleň podél parkovacích stání. Reliéf terénu upravit tak, aby srážkové vody z přilehlých zpevněných ploch měly možnost zasakovat.
  - 5.2. Výsadba musí respektovat rozhledová pole na křižovatkách komunikací.
  - 5.3. Při kácení dřevin, vyvolaném výstavbou nových parkovacích a odstavných stání, zajistit náhradní výsadby v rámci řešené plochy.
  - 5.4. Opticky oddělit vzrostlou zelení plochy souvislé obytné zeleně od parkovacích míst a komunikací pro motorová vozidla.
  - 5.5. Zachovat, případně doplnit liniovou zeleň podél ulic Fischerovy a Handkeho a podél pěšího tahu v prodloužení ulice Vratislavovy, dosadit liniovou zeleň (aleje, stromořadí) podél ulice Slavonínské.
  - 5.6. Plochu parku Lesní zachovat jako hlavní plochu veřejné parkové zeleně v řešeném území, park regenerovat a doplnit mobiliářem.
  - 5.7. Plochu parkové zeleně jižně bloku Fischerova 11 až 17 kompozičně upravit jako veřejnou parkovou plochu s vnitřním využitím.
  - 5.8. Zachovat v co největší míře stávající vzrostlou zeleň v pozemcích veřejných prostranství – parkové zeleně (PZ) i v pozemcích bytových domů (BH).
  - 5.9. Zachovat zeleň školského areálu (OV1); tuto plochu komponovat jako plochu s využitím vzdělávacím a rekreačním. Doplnit izolační zeleň mezi budovou školy a ulicí Střední Novosadskou, zvýšit intenzitu zeleně kolem vstupu do areálu.
  - 5.10. Po obvodu sportovních areálů doplnit vzrostlou zeleň s izolační funkcí pro snížení hlukové zátěže bytových domů ze sportovních ploch.
6. Pro potřeby regulačního plánu se stanovuje následující definice použitých pojmů:
- občanské vybavení – stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, dále stavby, zařízení a pozemky sloužící pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum

- občanské vybavení veřejné infrastruktury – stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu
- stávající stavba – stavba zkolaudovaná nebo rozestavěná ke dni nabytí účinnosti regulačního plánu
- stávající zastavěná plocha – zastavěná plocha ke dni nabytí účinnosti regulačního plánu
- stavební čára – linie, určující polohu zástavby vůči veřejnému prostranství; ve stavební čáře musí být umístěna převažující část průčelí hlavní stavby na pozemku, tzn., že nesmí ustupovat směrem do hloubky pozemku, ani předstupovat; menší část průčelí hlavní stavby a průčelí vedlejších staveb mohou vůči stavební čáře ustupovat; před stavební čáru mohou předstupovat schodiště, závětrří, zádveří, balkony, arkýře, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby
- maximální výška stavby – v případě ploché nebo pultové střechy maximální výška římsy nebo okapní hrany, v případě střechy sedlové, valbové, stanové apod. maximální výška hřebene střechy
- zastavěnost – udává poměr zastavěné části pozemku, jeho části nebo souboru několika pozemků dotčeného stavebním záměrem k jeho celkové rozloze vyjádřené v procentech, přičemž zastavěnou částí se míní součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (do tohoto poměru se nezapočítávají zpevněné povrchy, podzemní garáže apod.)
- vozidlová komunikace – dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly
- vzrostlá zeleň – stromy, které v běžných podmínkách dosahují výšky přes 8 m
- drobná architektura a mobiliář (např. lavičky, stojany na kola, zábradlí, odpadkové koše, pítka, umělecká díla, informační tabule, apod.).

## **C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

---

### **C.1. Dopravní infrastruktura**

1. Stavby pozemních komunikací a ploch pro motorovou dopravu v území se umísťují v zásadě v pozemcích dopravní infrastruktury (P) a pozemcích veřejných prostranství – komunikací (K). V obtížných podmínkách lze připustit přesah dopravních staveb i do okolních pozemků, pokud nebude umístění takové stavby v dotčeném pozemku převládající. Obtížné podmínky jsou takové, kde by použití běžných normových návrhových prvků uvedených vyžadovalo neúměrně zvýšené náklady (zemní práce, demolice atd.).
2. Stavby pozemních komunikací a ploch pro nemotorovou dopravu v území (chodníky, stezky pro pěší, cyklostezky) je přípustné umísťovat ve všech druzích vymezených pozemků.

3. Od vymezených tras chodníků a uspořádání parkovacích a odstavných stání, vyznačených ve výkrese č. I.B.2. Výkres koncepce dopravy, se lze odchýlit při zachování navržené koncepce.
4. Regulační plán vymezuje následující stavby dopravní infrastruktury:
  - přestavba koncového úseku ulice Fischerovy, související s navrhovaným propojením Fischerova – Voskovcova
  - přestavba úseku ulice Fischerovy mezi bloky bytových domů č. 11 – 17 a č. 16 – 28 s posunem komunikace do přibližně středové polohy mezi bloky bytových domů č. 11 – 17 a č. 16 – 28, vybudováním oboustranných parkovacích zálivů a novým zaústěním obslužné komunikace stávající parkovací plochy na ulici Fischerově před polyfunkčním domem (č. 7 a 9)
  - přestavba ulice Lesní s uplatněním dopravně zklidňujících prvků
  - přestavba koncového úseku ulice U kapličky, navržená z důvodu zajištění bezkolizního pohybu chodců a cyklistů na hlavní trase pěší a cyklistické dopravy
  - propojení ulic Peškovy a Handkeho pro zlepšení dopravních vazeb mezi nyní oddělenými částmi sídliště (lokalita Peškova a Handkeho) a zkvalitnění dopravní obsluhy
  - celková přestavba parkovací plochy před bytovými domy Fischerova 19 a 21
  - úprava parkovacích ploch v koncovém úseku ulice Handkeho v souvislosti s navrhovaným odstraněním bývalé kotelny a rozšíření stávající parkovací plochy mezi bytovými domy Handkeho č. 9 a 11
  - kapacitní parkovací zařízení (kombinace podzemních a nadzemních parkovacích objektů s kombinovanou funkcí občanské vybavenosti) na ulici Slavonínské, v jihovýchodním kvadrantu řešeného území
  - prodloužení páteřní stezky nemotoristické dopravy vedené podél severní hranice řešeného území k ulici U kapličky a dále přes park k ulici Lesní
  - propojení stávající stezky mezi severní a jižní částí sídliště, vedené za západní hranicí řešeného území, s ulicí Fischerovou (za bytovými domy Fischerova č. 11, 13, 15 a 17) s vazbou k ulici Handkeho
  - nové propojení mezi ulicí Fischerovou a ulicí Lesní v proluce mezi bytovými domy Fischerova č. 14 a 16
  - přístupové stezky k bytovým domům Fischerova č. 16, 18, 20, 22, 24, 26 a 28 s vazbou na přilehlý park, hřiště a ulici Lesní
  - stezky pro chodce a cyklisty podél ulice Slavonínské, s vazbou na její další vedení v prostoru ulice Střední Novosadská
  - stezka pro chodce a cyklisty podél ulice Střední Novosadské od křižovatky s ulicí Slavonínskou k přechodu pro chodce u Fakultní základní školy a mateřské školy.
5. Regulační plán navrhuje doplňkové úpravy staveb dopravní infrastruktury pro zdůraznění společného vedení motorové a cyklistické dopravy v uličních prostorech vybraných komunikací – vymezení cyklokoridorů prostřednictvím cyklopiktogramů umístěných na vozovce, vyznačující optimální průjezd jízdních kol ve vozovce, a to:

- vymezení cyklokoridoru v uličním prostoru ulice Lesní
  - vymezení cyklokoridoru v uličním prostoru ulice Střední Novosadské.
6. Regulační plán stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury takto:
- 6.1. Silniční komunikace a místní sběrné komunikace (místní komunikace II. třídy):
- a) příčné uspořádání silničních komunikací a místních komunikací II. třídy bude dvoupruhové s obousměrným provozem a s parametry dle platných vyhlášek a oborových technických předpisů a norem
  - b) inženýrské sítě je přípustné ukládat do vozovek a chodníků (přednostně)
  - c) připuštěn je provoz městské hromadné dopravy a realizace souvisejících dopravních zařízení (autobusové zastávky, včetně zálivů, přístřešky pro cestující)
  - d) povrch komunikací bude řešen z asfaltobetonu, výjimečně z cementobetonu nebo s dlážděným povrchem bez bližší specifikace (např. povrchy autobusových zastávek); povrch chodníků podél komunikací bude řešen jako dlážděný bez bližší specifikace, výjimečně je přípustný povrch z asfaltobetonu
  - e) provoz cyklistů bude řešen přednostně jako společný, v případě zajištění vyhovující šířky jízdního pruhu pro motorová vozidla je přípustné vymežovat jednosměrné pruhy pro cyklisty v hlavním dopravním prostoru se základní šířkou odpovídající příslušným oborovým technickým předpisům a normám.
- 6.2. Místní obslužné komunikace (místní komunikace III. třídy):
- a) příčné uspořádání místních komunikací III. třídy bude jednopruhé i dvoupruhové s jednosměrným i obousměrným provozem a s parametry dle platných vyhlášek a oborových technických předpisů a norem
  - b) inženýrské sítě je přípustné ukládat do vozovek a chodníků (přednostně)
  - c) povrch komunikací bude řešen z asfaltobetonu, výjimečně z cementobetonu nebo s dlážděným povrchem bez bližší specifikace
  - d) provoz motorové dopravy a cyklistů bude řešen jako společný.
- 6.3. Chodníky, stezky pro chodce a cyklisty (místní komunikace IV. třídy), významné plochy pěší dopravy:
- a) chodníky jsou považovány za součást prostoru místních komunikací a budou řešeny uvnitř tohoto prostoru
  - b) příčné uspořádání místních komunikací IV. třídy s vyloučeným provozem motorových vozidel (stezky pro chodce, stezky pro cyklisty, stezky pro společný provoz pěší a cyklistické dopravy) bude minimálně dvoupruhové s parametry dle platných vyhlášek a oborových technických předpisů a norem
  - c) sítě technické infrastruktury je přípustné ukládat do celého prostoru komunikace
  - d) povrch komunikací bude řešen s dlážděným povrchem bez bližší specifikace, případně s povrchem z asfaltobetonu



- e) uspořádání všech komunikací musí zajišťovat bezpečný a samostatný pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace a musí být zřízen funkční systém přiřazených, nebo umělých vodicích linií
- f) vedení cyklotras je přípustné na všech komunikacích kromě chodníků a stezek pro chodce bez pruhů pro cyklisty.

#### 6.4. Parkovací a odstavné plochy a garáže:

- a) v řešeném území je přípustné realizovat parkovací plochy a zařízení pouze pro osobní vozidla
- b) v řešeném území je přípustné realizovat jednotlivé nadzemní garáže pouze v plochách pozemků rodinných domů (pozemky B1), realizace nových řadových garáží není v řešeném území přípustná
- c) kapacitní parkovací a odstavné plochy a zařízení je přípustné realizovat ve vymezených pozemcích dopravní infrastruktury (P, P1) a v pozemcích veřejných prostranství – komunikací (K); parkovací a odstavné plochy a zařízení v těchto plochách budou realizovány jako veřejné (určené pro veřejnost)
- d) prostorové uspořádání parkovacích a odstavných stání a přístupových komunikací bude odpovídat příslušným normovým hodnotám
- e) v parkovacích a odstavných plochách na terénu lze ukládat sítě technické infrastruktury
- f) povrch parkovacích a odstavných ploch bude řešen s dlážděným povrchem bez bližší specifikace, případně s povrchem z asfaltobetonu
- g) závazný stupeň automobilizace pro veškerá nová parkovací a odstavná zařízení je stanoven hodnotou 1 : 2,5.

## C.2. Technická infrastruktura

1. Regulační plán navrhuje přemístění stávající trafostanice na ulici Handkeho (DTS 3989 Nové Sady – Fischerova) do nové polohy, včetně úpravy tras přívodních vedení VN a distribučních tras NN.
2. Přeložky stávajících sítí, zvyšování jejich kapacity a dimenzí jsou přípustné.
3. Veškeré přeložky stávajících sítí technické infrastruktury a případné stavby nových sítí budou řešeny jako podzemní a budou vedeny přednostně v pozemcích veřejných prostranství – komunikacích (K). Vedení sítí technické infrastruktury v jiných pozemcích se přípouští pouze v nezbytných případech, a to pokud možno v trasách chodníků nebo souběžně s nimi. Vedení sítí technické infrastruktury bude koordinováno s liniovou zelení.
4. Srážkové vody z komunikací a zpevněných ploch je nutno přednostně likvidovat vsakováním pomocí vhodných terénních úprav a zasakovacích průlehů, případně jejich zadržováním v retenčních nádržích (povrchových nebo podzemních) a regulovaným odváděním do dešťové nebo jednotné kanalizace; v pozemcích veřejných prostranství – parkové zeleně se požadují retenční nádrže přírodního charakteru.

5. Prostor pro ukládání domovního odpadu na veřejně přístupných pozemcích musí být řešen jako zpevněné plochy s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené, přednostně umístěné mezi komunikací a chodníkem mimo pohledově exponované polohy.

#### **D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

---

1. Zachovat charakter řešené plochy jako obytného území s kvalitními kompozičními principy a důsledným oddělením klidových obytných prostorů, dopravních prostorů a veřejně přístupné zeleně.
2. Chránit níže uvedené hlavní hodnoty v řešené ploše:
  - a) plochy parkové zeleně na ulici Lesní (PZ), u níž nesmí dojít k jejímu narušení, omezení její plochy nebo narušení působení v území.

#### **E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

---

1. V maximální míře zachovat stávající esteticky a funkčně kvalitní vzrostlou zeleň. Zeleň, která nesplňuje estetické, kompoziční nebo kvalitativní požadavky na tvorbu veřejného prostoru, řešit přednostně údržbou či ošetřením dřevin, případně odstranit a nahradit novou výsadbou.
2. Při realizaci navržených parkovacích a odstavných stání v maximální míře zachovat stávající vzrostlou zeleň, při nezbytně nutném kácení dřevin zajistit náhradní výsadby.

#### **F. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU**

---

1. Regulační plán nestanovuje podmínky pro ochranu veřejného zdraví ani pro požární ochranu nad rámec platných zákonů, vyhlášek a norem.

#### **G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

---

1. Regulačním plánem se vymezují veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – koridory cyklistické dopravy DC-01:
  - koridor cyklistické dopravy vymezený v prostoru navržené stezky pro chodce a cyklisty podél ulice Slavonínské
  - koridor cyklistické dopravy vymezený v hlavním dopravním prostoru ulice Lesní

- koridor cyklistické dopravy vymezený v prodloužení páteřní stezky nemotoristické dopravy vedené podél severní hranice řešeného území k ulici U kapličky a dále přes park k ulici Lesní
  - koridor cyklistické dopravy vymezený v rámci propojení ulic Voskovcovy a Fischerovy.
2. Regulační plán nevymezuje veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani pozemky pro asanaci.

#### **H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

---

1. Regulační plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

#### **I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE**

---

1. Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

#### **ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

- I.A. Textová část Regulačního plánu obsahuje 15 stran.
- I.B. Grafická část Regulačního plánu obsahuje tyto výkresy:
- I.B.1. Hlavní výkres
  - I.B.2. Výkres koncepce dopravy
  - I.B.3. Výkres koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství
  - I.B.4. Výkres koncepce technické infrastruktury – energetika, spoje
  - I.B.5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

### **Poučení**

Proti opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

(otisk úředního razítka)

-----  
Primátor

-----  
1. náměstek primátora