

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU TEICHMANNOVA - PEŠKOVA



Zpracováno ve smyslu § 64 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, a dle požadavků vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

**Magistrát města Olomouce
odbor koncepce a rozvoje**

schváleno Zastupitelstvem města Olomouce dne 23.11.2015



Cílem regulačního plánu je zachování a dokončení koncepce navržené Regulačním plánem sídliště Povel – Čtvrtky, zejména se jedná o dotvoření veřejných prostranství, dokončení zástavby v přechodových plochách mezi řadovou zástavbou rodinnými domy ul. Teichmannova a zástavbou bytovými domy podél ul. Peškova, a doplnění zástavby podél ul. Teichmannova a Schweitzerova.

Úkolem regulačního plánu je stanovení podrobnějších podmínek pro využití stabilizovaných ploch a jejich zapojení do území. Regulační plán vymezí pozemky a jejich vzájemné uspořádání a určí funkční a prostorové podmínky pro umísťování staveb či zařízení, tj. zejména urbanisticky odůvodněných dostaveb stávající stabilizované struktury, v souladu s Územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Dále budou vymezeny pozemky staveb či zařízení související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

a) vymezení řešeného území,

Území se nachází na hranici v k.ú. Povel a zčásti v k.ú. Nové Sady, a je vymezeno v grafické příloze zadání. Řešené území je vymezeno ulicemi Schweitzerovou, Voskovcovou, Fischerovou a Slavonínskou, z hlediska Územního plánu Olomouc se jedná o stabilizované plochy smíšené obytné 13/024S, 13/028S, 13/029S, 13/030S, 13/031S, 13/032S, 13/033S, 13/034S, 13/036S, 13/148S a 13/179S a převážnou část stabilizované plochy veřejného prostranství 13/007S.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán stanoví celkovou urbanistickou koncepci lokality. Pozemky budou vymezeny v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu, tj. stávající uspořádání, velikost a tvar pozemků, s cílem dotvoření městotvorné urbanistické struktury s jasně prostorově i funkčně definovanými plochami veřejných prostranství.

Regulační plán vymezí v souladu s územním plánem zejména:

- pozemky rodinných či bytových domů,
- pozemky staveb či zařízení související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky veřejných prostranství, případně upřesní polohu veřejných prostranství vymezených územním plánem.

Regulační plán dále prověří a je-li to účelné vymezí v souladu s územním plánem zejména:

- pozemky veřejných prostranství určené pro parkovou zeleň,
- pozemky staveb občanského vybavení.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanoví celkové kompoziční a hmotové řešení lokality. Regulační plán podrobněji rozpracuje následující koncepci prostorové regulace a podmínky výstavby zakotvené v územním plánu:

- všechny dotčené plochy jsou vymezeny jako stabilizované, přičemž ve stabilizovaných plochách sestávající zastavěnost a funkční využití nemění, za změny se nepovažují stavby související technické a dopravní infrastruktury, stavby podzemních objektů, stavby doplňující hlavní funkci na pozemcích staveb pro bydlení, přístavby objektů, nástavby o 1 podlaží nad převažující výšku okolní zástavby, které nepřekračují maximální výšku stanovenou ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1); to vše řešené v souladu s požadavky na ochranu hodnot území a s charakterem území,

- pro plochy 13/033S, 13/036S, 13/148S a 13/149S je stanovena bloková struktura zástavby a maximální výška 10/14 m, pro plochu 13/034 bloková struktura zástavby a maximální výška 13/17 m, ve struktuře blokového typu se za změny mimo výše uvedeného dále nepovažují urbanisticky odůvodněné dostavby objektů v prolukách a podél veřejných prostranství směřující k dotvoření blokové struktury, přičemž musí být zachován rekreační charakter vnitrobloků;
- pro plochy 13/024S, 13/028S, 13/029S, 13/030S, 13/031S a 13/032S je stanoven sídlištní volný typ struktury zástavby a maximální výška 13/17 m, ve struktuře sídlištního volného typu se za změny dále nepovažují urbanisticky odůvodněné dostavby nízkopodlažních objektů občanského vybavení při zachování rekreačního charakteru veřejných prostranství a vnitrobloků.

V návaznosti na stávající i navrhovaná veřejná prostranství ulic budou stanoveny stavební a uliční čáry a hranice zástavby směrem do vnitrobloku, přičemž bude respektován požadavek na umístění objektů podél veřejných prostranství. Bude stanovena maximální intenzita využití území, zejména s ohledem na kapacitní možnosti navazující dopravní infrastruktury.

Regulační plán dále prověří a je-li to účelné stanoví další prostorové regulace, zejména profily uličních prostorů, tj. šířky komunikací, chodníků, pásů zeleně, parkovacích stání apod. včetně umístění technické infrastruktury, a výšku staveb.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Největší hodnotou v území, která výrazně ovlivňuje jeho celkový charakter, je historická urbanistická struktura části původní obce Povel, dochovaná podél ulic Teichmanovy a Na Pažitu. Jedná se o souvislou řadovou zástavbu rodinných domů v jednotné stavební a uliční čáře, se sedlovými střechami, narušenou celou řadou proluk, a necitlivými stavebními úpravami (změny tvaru a sklonu střech, nástavby). Regulační plán zajistí ochranu dochované historické struktury a stanoví takové podmínky pro novou výstavbu v prolukách, aby byl maximálně zachován a rozvíjen původní venkovský charakter zástavby.

Ze základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot Územního plánu Olomouc, a z koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit vyplývají zejména tyto požadavky na ochranu a rozvoj hodnot:

- chránit a rozvíjet stromořadí v obraze města a krajiny zajištěním dostatečného profilu uličního prostoru v plochách a koridorech dopravní infrastruktury a veřejných prostranstvích; zeleň bude přednostně řešena vytvořením zelených pásů a bude koordinována s umístěním inženýrských sítí, dopravním řešením a zástavbou
- zajistit efektivní využití zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby umístěním rozvodných energetických vedení a vedení elektronických komunikací v těchto plochách pod zem
- chránit a rozvíjet zázemí pro každodenní rekreaci všech věkových skupin obyvatelstva v okolí stávajících a nově stavěných bytových domů
- chránit veřejná prostranství a zázemí pro každodenní rekreaci preferováním výstavby odstavných parkovacích míst v rámci objektů
- chránit a vytvářet dostatečně široký profil přidruženého prostoru pro pěší v rámci uličního prostoru uvnitř hranice kompaktního sídla;
- chránit a vytvářet dostatečně široký profil uličního prostoru pro obousměrný provoz silničních vozidel v plochách a koridorech veřejných prostranství a dopravní infrastruktury

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Z hlediska dopravní infrastruktury:

- regulační plán vymezí plochy staveb či zařízení související s dopravní infrastrukturou a pozemky veřejných prostranství viz Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití;
- regulační plán posoudí deficit dopravy v klidu ve vztahu k ČSN 73 6110 „Projektování místních komunikací“;
- regulační plán zohlední trasy cyklistických komunikací z Územního plánu v ulici Schweitzerova, Teichmanova, Voskovcova, Peškova, Fischerova a Slavonínská.

Součástí technické infrastruktury musí být řešení zásobování pitnou vodou, odvedení splaškových vod, hospodaření s dešťovými vodami dle studie „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“, zásobování teplem, elektrickou energií a připojení na telekomunikační síť.

Plocha 13/148S musí být zásobována pitnou vodou z vodovodu DN200 LT v ulici Jižní z roku 1959, z vodovodu DN100 v ulici Teichmannova z roku 1925 a nebo z navrhovaného vodovodu N_031 DN300 v ulici Schweitzerova. Plocha 13/036S musí být zásobována pitnou vodou z vodovodu DN100 v ulici Teichmannova z roku 1925 a z vodovodu DN100 LT v ulici Schweitzerova z roku 2008. Vodovod v ulici Jižní DN200 LT je v dobrém technickém stavu. Vodovod v ulici Schweitzerova DN100 je nový. Vodovody v ulici Teichmannova DN100 a DN80 jsou navrženy k rekonstrukci a je nutné ověřit jejich technický stav, popř. navrhnout opatření. Upozorňujeme, že vodovod v jižní části ulice Teichmannova DN80 má zvýšené množství poruch a je nutné ověřit jeho technický stav.

Plochy 13/032S, 13/033S, 13/149S, 13/034S, 13/031S, 13/030S, 13/024S, 13/028S a 13/029S musí být zásobovány pitnou vodou z vodovodů DN100 a DN80 v ulici Teichmannova z roku 1925 (určených k rekonstrukci), z vodovodu DN100 v ulici Voskovcova z roku 1989, z vodovodu DN100 v severní části ulice Peškova z roku 1989, z vodovodu v ulici Peškova DN100 LT z roku 2006, z vodovodu DN150 LT v ulici Fischerova z roku 2006, z vodovodu DN300 v severní části ulice Fischerova z roku 1991, z vodovodu DN100 TLT v ulici Peškova z roku 2010, z vodovodu DN100 v ulici Na pažitu z roku 1925 určeného k rekonstrukci, z vodovodu v ulici Slavonínská DN150 z roku 1920. Upozorňujeme, že vodovod v ulici Slavonínská je navržený k rekonstrukci R_030, je nutné ověřit jeho technický stav, popř. navrhnout opatření. V kapitole zásobování vodou budou navrženy napojovací body, zokruhování, ověření tlakových poměrů, potřeba požární vody, bude popsán technický stav a kapacita stávajícího vodovodního potrubí, popř. návrhy opatření.

Řešenou oblast je možné odkanalizovat do kanalizační stoky DN600 beton AII_f v ulici Schweitzerova, do kanalizační stoky DN2630/2410 AII beton v ulici Jižní, do kanalizační stoky DN400 kamenina AII₄ v ulici Teichmannova, do kanalizační stoky DN300 kamenina AII₄₁ v ulici Na pažitu, do kanalizační stoky DN2630/2410 AII v ulici Slavonínská, do kanalizační stoky DN500 AII_d v ulici Peškova, do kanalizační stoky DN300 AII_{d1} a AII_{d3} kamenina v ulici Peškova, do kanalizační stoky DN1000 a DN1200 AII_c v ulici Voskovcova, do kanalizační stoky DN1600 beton AII_c v ulici Fischerova. Upozorňujeme, že kanalizační stoka v jižní části ulice Peškova je přetížena při 10leté srážce. Podmínky napojení je nutné projednat se správcem sítě.

Hospodaření s dešťovými vodami bude řešeno dle platné legislativy a studie „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“. Dešťové vody budou vsakovány nebo zadržovány na pozemcích jednotlivých staveb, samostatně na zpevněných plochách veřejného prostranství. Zastavěné plochy nebo zpevněné plochy z nichž odtékají povrchové vody, vzniklé dopadem atmosférických srážek, musí mít zajištěno jejich odvádění. Odvádění srážkových vod se zajišťuje přednostně zasakováním. V případě nedostatečné vsakovací schopnosti půdního a horninového prostředí prokázané hydrogeologickým průzkumem, se navrhuje jejich zadržování s regulovaným odtokem. Odvádění do povrchových vod se provádí přednostně do vodoteče nebo dešťové kanalizace, jestliže nelze srážkové vody odvádět samostatně, odvádí se jednotnou kanalizací. Podmínky napojení je nutné projednat se správcem sítí, popř. vodního toku. Z hlediska odkanalizování je potřeba ověřit technický stav a kapacitu kanalizačního potrubí. Navrhnout princip hospodaření s dešťovými vodami včetně prostorových nároků na objekty HDV. Při výpočtu zadržovacího objektu je nutné vycházet z „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“, která obsahuje zásady návrhu hospodaření s dešťovými vodami podle TNV 759011. Návrh zadržovacího objektu musí mít řízený odtok na 0,5 l/s, objekt musí mít bezpečnostní přepad do recipientu popř. do kanalizace. Objem nádrže musí být

navržen na maximální objem 5letého deště s prázdněním do 24hodin. Při návrhu zpevněných liniových staveb musí být respektován stávající terén a zástavba tak, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů. Součástí řešení bude pasport stávajících inženýrských sítí v zájmové lokalitě.

V souladu s Územní energetickou koncepcí bude využíváno vytápění soustavou centralizovaného zásobování teplem na základě technicko-ekonomického hodnocení. Podmínky napojení budou projednány s Dalkia ČR.

V dokladové části bude doloženo vyjádření správce sítí. Hospodaření s dešťovými vodami bude řešeno v rámci veřejného prostranství tak, aby nedocházelo ke kolizi s inženýrskými sítěmi a zelení.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Bude zpřesněno vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření dle nadřazené územně plánovací dokumentace a případně další, které vyplynuly z řešení regulačního plánu, zejména:

- TV-07: vodovodní řad hlavní – rekonstrukce vodovodu v ulici Schweitzerova,
- TK-08: kanalizační stoka hlavní – rekonstrukce stoky A II od ulice Buzulucké k ulici Dolní Novosadské,
- koridory cyklistické dopravy v ulici Schweitzerova, Teichmanova, Voskovcova, Peškova, Fischerova a Slavonínská.

g) požadavky na asanace

bez požadavků

h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy),

Budou stanoveny podmínky na ochranu veřejného zdraví před negativními účinky dopravy a bude řešeno hospodaření s dešťovými vodami.

Regulační plán vyhodnotí a případně zapracuje případné hodnoty, limity a záměry obsažené v Územně analytických podkladech obce a kraje a rovněž vyhodnotí a případně zpracuje zjištění, vyhodnocení a určení problémů k řešení obsažená v Rozboru udržitelného rozvoje území.

Regulační plán bude řešen v souladu se schváleným Integrovaným programem snižování emisí Olomouckého kraje a Programem ke zlepšení kvality ovzduší Olomouckého kraje. V regulačním plánu bude prověřen hluk ze silniční dopravy a řešení bude navrženo tak, aby nedocházelo v nově navrhované zástavbě k zatěžování hlukem z dopravy

Regulační plán bude dále respektovat:

- platný Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Olomouckého kraje,
- schválený Plán oblasti povodí Dyje, Moravy a Odry,
- stanovené záplavové území významného vodního toku Morava (stanoveno opatřením obecné povahy pod č.j.: KUOK/6388/04/OŽPZ/339 ze dne 17. 09. 2004 a jakákoliv výstavba, nebo činnost musí respektovat podmínky v tomto opatření uvedené),
- stanovená ochranná pásma vodních zdrojů,
- CHOPAV Kvartér řeky Moravy,
- ust. § 20 odst. 5 písm. c) vyhlášky č. 501/2006.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

bez požadavků

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

bez požadavků

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

bez požadavků

l) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Obsah regulačního plánu, včetně jeho odůvodnění, bude řešen v rozsahu podle Přílohy č. 11 k vyhlášce č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, včetně údajů o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury.

Výkresy regulačního plánu, včetně jeho odůvodnění, budou zpracovány v měřítku podle § 19, odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Hlavním měřítkem regulačního plánu bude měřítko 1 : 1000, přičemž detaily mohou být zpracovány v měřítku 1 : 500.

m) požadavky vyplývající z územního plánu, popřípadě ze zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje.

Mimo požadavků uvedených v předcházejících kapitolách vyplývají dále z Územního plánu Olomouc následující požadavky:

Využití ploch bude řešeno v souladu s podmínkami přípustného, případně podmíněně přípustného využití ploch smíšených obytných a veřejných prostranství. Přitom bude zohledněna skutečnost, že realizovat terénní úpravy a umísťovat stavby a zařízení lze v celém území pouze v souladu s jeho charakterem a s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot.

Pro rozvoj Lokality 13 (Povel, Slavonín-sever a Nové Sady-sever) jsou územním plánem stanoveny tyto upřesňující požadavky, týkající se řešeného území:

- rozvíjet ulici Schweitzerovu jako městskou třídu; městské třídy zahrnují území určené pro rozvoj vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy (např. polyfunkční domy s bydlením, stavby veřejného vybavení s komerčním parterem, bytové domy s komerčním parterem, hotely) a ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu městské třídy ve struktuře města, zejména řešením nároků statické dopravy u novostaveb v rámci objektů,
- zrekonstruovat vodovodní řad hlavní v ulici Schweitzerově (TV-07),
- rozvíjet liniovou zeleň podél ulic Slavonínské, Schweitzerovy, Voskovcovy, Peškovy (včetně prodloužení až k ulici Slavonínské).

Vymezení řešeného území – grafická příloha zadání Regulačního plánu Teichmanova - Peškova

