

## **Opatření obecné povahy č. 2/2020**

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-21 SÍDLIŠTĚ BRNĚNSKÁ – I. P. PAVLOVA ZMĚNA Č. I**

## **I. ZMĚNA Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU**

**I.A. TEXTOVÁ ČÁST**

**I.B. GRAFICKÁ ČÁST**

## **II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU**

**II.A. TEXTOVÁ ČÁST**

**II.B. GRAFICKÁ ČÁST**

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

Název projektu

**ZMĚNA Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU RP-21 SÍDLIŠTĚ BRNĚNSKÁ - I.P. PAVLOVA**

Žadatel

**SIBOM, s.r.o.**

U SILNICE 70/7, PŘEROV IX - LÝSKY, 75 124 PŘEROV  
IČ: 483 95 625

Generální projektant

**ALFAPROJEKT OLOMOUC a.s.**

TYLOVA 4, 77200, OLOMOUC

tel.585206060; e-mail: alfaprojekt@alfaprojekt.com

 **ALFAPROJEKT  
OLOMOUC, a.s.**

Zakázkové číslo: 9-050/119/00

Zpracovatel předmětné části dokumentace		Autorizace		 <b>ALFAPROJEKT OLOMOUC, a.s.</b>				
Zodpovědný projektant	 ING. ARCH. PAVEL VRBA	Vypracoval	 ING. ARCH. ING. EVŽEN ENTNER	Tylova 4, 772 00 Olomouc tel.: 585206060 fax: 585227166 IČO: 25849280 DIČ: CZ25849280 e-mail: alfaprojekt@alfaprojekt.com				
Část dokumentace	<b>Změna č. I Regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská - I.P. Pavlova</b>			Stupeň	-	Kód	<b>I.A.</b>	Paré
Název přílohy	I.A. TEXTOVÁ ČÁST			Datum	22.10.2019	Formát	A4	Číslo přílohy
				Měřítko	-			-

I.

**ZMĚNA Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU**

**I.A. TEXTOVÁ ČÁST**

**Textová část I.A. Regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I.P. Pavlova,  
vydaného Zastupitelstvem města Olomouce opatřením obecné povahy č. 5/2017 dne 19.  
12. 2017, s nabytím účinnosti dne 5. 1. 2018**

***se Změnou č. I mění takto:***

## **A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY**

---

Text této kapitoly se Změnou č. I nemění.

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

---

Body 1., 2., 3., se Změnou č. I nemění.

Bod 4. a podbody 4.1., 4.2., 4.3., 4.4., se Změnou č. I nemění.

Text podbodu 4.5. se Změnou č. I v podbodech 4.5.1, 4.5.2, 4.5.3., 4.5.4., 4.5.5., 4.5.6, 4.5.7., 4.5.8. nemění.

V podbodě 4.5.9. **Pozemky a stavby občanského vybavení na ulici Hraniční (OV8 + A8)**

Odstavce a), b), c), d) se Změnou č. I nemění.

Odstavec e) **Plošná a prostorová regulace:** se Změnou č. I mění v první odrážce:

- max. podlažnost nových staveb „2 NP nahrazuje textem 4 NP“

Další dvě odrážky se nemění.

V dalším odstavci označeném d) (následující za e)) se opravuje pouze chyba: písmeno d) na f) takto:

f) Další požadavky:

Text se Změnou č. I nemění.

Následující podbody 4.5.10., 4.5.11., 4.5.12., 4.5.13. se Změnou č. I nemění.  
Další body a podbody se Změnou č. I nemění. (4.6., 4.7., 4.8., body 5., 6.,)

**Další části regulačního plánu obsažené dle obsahu v kapitolách C, D, E, F, G, H, I, se Změnou č. I nemění.**

## **J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

I.A. Textová část Změny č. I Regulačního plánu obsahuje 4 strany textu (vč. titulních listů).

I.B. Grafická část Změny č. I Regulačního plánu obsahuje výřezy z výkresů:

I.B.1. Hlavní výkres

Název projektu

**ZMĚNA Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU RP-21 SÍDLIŠTĚ BRNĚNSKÁ - I.P. PAVLOVA**

Žadatel

**SIBOM, s.r.o.**

U SILNICE 70/7, PŘEROV IX - LÝSKY, 75 124 PŘEROV  
IČ: 483 95 625

Generální projektant

**ALFAPROJEKT OLOMOUC a.s.**

TYLOVA 4, 77200, OLOMOUC  
tel.:585206060; e-mail: alfaprojekt@alfaprojekt.com



Zakázkové číslo: 9-050/119/00

Zpracovatel předmětné části dokumentace		Autorizace	
Zodpovědný projektant	Vypracoval		
 ING. ARCH. PAVEL VRBA	ING. ARCH. ING. EVŽEN ENTNER		
Část dokumentace	Stupeň	Kód	Paré
<b>Odůvodnění Změny č. I Regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská - I.P. Pavlova</b>	-	<b>II.A.</b>	
Název přílohy	Datum	Formát	Číslo přílohy
II.A. TEXTOVÁ ČÁST	22.10.2019	A4	-
	Měřítko	-	

## **II.**

### **ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU**

#### **II.A. TEXTOVÁ ČÁST**

## Obsah

### Úvod

- A. Postup pořízení Změny č. I Regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova
- B. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje, se zásadami územního rozvoje a s územním plánem
- C. Údaje o splnění požadavků na obsah Změny č. I regulačního plánu

### D. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

- D.1 Vymezení řešené plochy
- D.2 Sociodemografické podmínky a bydlení
- D.3 Kulturní, historické a přírodní hodnoty území
- D.4 Urbanistická koncepce
- D.5 Koncepce zeleně
- D.6 Koncepce dopravní infrastruktury
- D.7 Koncepce technické infrastruktury
- D.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

### E. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

### F. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

### G. Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

### H. Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

### I. Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

### J. Rozhodnutí o námitkách, včetně jejich odůvodnění

### K. Vyhodnocení připomínek

### Seznam použitých zkratk

Příloha – Změna č. I Textové části I.A Regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova, vydaného Zastupitelstvem města Olomouce opatřením obecné povahy č. 5/2017 dne 19.12.2017, s nabytím účinnosti dne 5.1.2018.

(Text s vyznačeným změn)



## ÚVOD

---

### a) Údaje o podkladech

Změna č. I Regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova je zpracována na základě smlouvy o dílo č. ODUR/SOD/002527/2019/Zam uzavřené mezi objednatelem, Magistrát města Olomouce a zhotovitelem, ALFAPROJEKT OLOMOUC a.s., IČ 25849280, Tylova 1136/4, 779 00 Olomouc dne 21.10.2019. Se žadatelem a plátcem Změny č. I společnosti SIBOM s.r.o., IČ 483 95 625, U Silnice 70/7, 751 24 Přerov je uzavřena Dohoda o úhradě nákladů čODUR/DOH/002529/2019/Zam ze dne 23.10.2019.

Podklady po zpracování Změny č. I regulačního plánu:

- **Regulační plán RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova** vydaný Zastupitelstvem města Olomouce opatřením obecné povahy č. 5/2017 dne 19.12.2017, s nabytím účinnosti dne 5.1.2018;
- **Územní plán Olomouc** (KNEŠL + KYNČL s.r.o.), vydaný Opatřením obecné povahy č. 1/2014 Zastupitelstvem města Olomouce, s nabytím účinnosti dne 30. 9. 2014, ve znění pozdějších změn (dále jen Územní plán);
- **Územně analytické podklady ORP Olomouc – IV. aktualizace** (Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje, prosinec 2016);
- **Politika územního rozvoje ČR, ve znění pozdějších aktualizací** (Aktualizace č. 1, schválená usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015; č. 2 a č. 3 schválených dne 2.9.2019);
- **Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje**, ve znění Aktualizace č. 1, vydané formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem Olomouckého kraje dne 22. 4. 2011 usnesením UZ/19/44/2011, s nabytím účinnosti dne 14. 7. 2011, ve znění Aktualizace č. 2b, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje dne 24. 4. 2017 usnesením č. UZ/4/41/2017 formou opatření obecné povahy pod čj.: KUOK 41993/2017, které nabylo účinnosti dne 19. 5. 2017 a Aktualizace č. 3 vydané dne 25.2 2019, která nabyla účinnosti dne 19.3.2019;
- **Aktuální katastrální mapa**, převzatá z Katastru nemovitostí Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)).

### b) Obsah a rozsah elaborátu

Změna č. I Regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova obsahuje:

#### I. Změna č.I Regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova

I.A. Textová část

I.B. Grafická část

I.B.1. Hlavní výkres

1 : 2000

#### II. Odůvodnění Změny č. I Regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova

II.A. Textová část

II.B. Grafická část

II.B.1. Koordinační výkres

1 : 2000

Ostatní výkresy platného regulačního plánu se Změnou č. I nemění.

## **A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU RP-21 SÍDLIŠTĚ BRNĚNSKÁ – I. P. PAVLOVA**

Změna č. I Regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova je pořízena jako změna regulačního plánu dle návrhu v souladu § 62 odst. 2 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů) a v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Regulační plán RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova byl vydán Zastupitelstvem města Olomouce opatřením obecné povahy č. 5/2017 dne 19. 12. 2017 a nabyl účinnosti dne 5. 1. 2018. Statutárnímú městú Olomouc byl dne 29. 13 2018 doručen Návrh na pořízení Změny č. I Regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova od společnosti SIBOM s.r.o., IČ 483 95 625, U Silnice 70/7, 751 24 Přerov.

O pořízení Změny č. I Regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova rozhodlo Zastupitelstvo města Olomouce rozhodnutím ze dne 26. 4. 2019; dle ustanovení § 72 až 74 stavebního zákona, zkráceným postupem, jejímž obsahem je prověření zvýšení max. podlažnosti nových staveb na pozemcích v ploše OV8, za podmínky uzavření dohody o úhradě nákladů na zpracování změny regulačního plánu a vyhotovení úplného znění regulačního plánu a následné úhrady nákladů do 30 dnů ode dne zaslání návrhu dohody o úhradě nákladů ze strany statutárního města Olomouce.

Pořizovatelem Regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova je Magistrát města Olomouce, odbor dopravy a územního rozvoje, úřad územního plánování, zpracovatelem regulačního plánu je ALFAPROJEKT OLOMOUC a.s., IČ 25849280, Tylova 1136/4, 779 00 Olomouc, zodpovědným projektantem je Ing. arch. Pavel Vrba, autorizovaný architekt ČKA 01540.

## **B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU změny č. I REGULAČNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNÍM PLÁNEM**

### **a) Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů**

Řešená plocha regulačního plánu – sídliště Brněnská – I. P. Pavlova leží v jihozápadní části města Olomouce, v k.ú. Nová Ulice, jihozápadně historického jádra města. Je součástí hustě zastavěné obytné zástavby, která tvoří prstenec sídlišť kolem historického jádra města. Jde o stabilizované obytné území s charakterem volné sídlištní struktury. Z východní strany je řešená plocha lemována významnou městskou třídou, ulicí Brněnskou (silnice I/46), severovýchodně navazuje na řešené území areál Fakultní nemocnice Olomouc, jihozápadně obchodní a komerční zóna, severozápadně obytná zástavba sídliště Nová Ulice.

Řešená plocha je nedílnou funkční součástí městského obytného území, s převažující funkcí obytnou a s doplňkovou funkcí občanského vybavení – jsou zde situovány stabilizované areály základní školy a gymnázia, mateřské školy a nákupního centra.

Změnou č. I dochází pouze k jedné dílčí úpravě max. podlažnosti nových staveb občanského vybavení na ulici Hraniční (OV8 + A8) platného regulačního plánu; tyto úpravy nemají žádný dopad na širší územní vazby.

#### **b) Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu s politikou územního rozvoje**

Politika územního rozvoje ČR, ve znění pozdějších aktualit, (Aktualizace č. 1, schválená usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015; č. 2 a č. 3 schválených dne 2.9.2019) stanoví požadavky a podmínky pro naplňování úkolů územního plánování. Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, stanovených v PÚR ČR, se problematiky řešené regulačním plánem a jeho Změnou č. I týkají zejména následující:

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Předmětem řešení Změny č. I regulačního plánu je záměr společnosti SIBOM s.r.o., která je vlastníkem pozemku parc. č. 647/1 k.ú. Nová Ulice při ul. Hraniční, realizovat objekt výšky 4 NP s komerčním parterem a využitím pro kanceláře a ubytování, což je v souladu s občanským vybavením v této ploše. Dle Územního plánu Olomouc (dále jen „ÚPO“) je maximální výška stanovená 13/17 m. Jako max. výšku by žadatel o Změnu č. I regulačního plánu využil stávající výšku objektu na pozemku tj. 12,66 m v souladu s ÚPO. Dle ÚPO je předmětný pozemek součástí stabilizované plochy smíšené obytné 14/118S v zastavěném území. Z hlediska podmínek prostorového uspořádání plch je pro tuto plochu stanovena struktura zástavby sídlištní volný typ s maximální výškou zástavby 13/17 m.

Řešená plocha je nedílnou funkční součástí městského obytného území, s převažující funkcí obytnou a s doplňkovou funkcí občanského vybavení.

#### **c) Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu se zásadami územního rozvoje**

Priority územního plánování Olomouckého kraje, stanovené v Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje, Aktualizace č. 1, vydané formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem Olomouckého kraje dne 22. 4. 2011 usnesením UZ/19/44/2011, s nabytím účinnosti dne 14. 7. 2011, ve znění Aktualizace č. 2b, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje dne 24. 4. 2017 usnesením č. UZ/4/41/2017 formou opatření obecné povahy pod čj.: KUOK 41993/2017, které nabylo účinnosti dne 19. 5. 2017 a Aktualizace č. 3 vydané dne 25.2.2019, která nabyla účinnosti dne 19.3.2019, jsou naplněny v ÚPO, ve znění pozdějších změn. Problematiky řešené regulačním plánem se týká zejména priorit stanovená v kapitole A.1, bodě 2.2. „konkretizovat ochranu veřejných zájmů v území“. Ochrana veřejných zájmů byla základním úkolem zpracování regulačního plánu.

Území města Olomouc je v Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje součástí rozvojové oblasti národního významu RO1 Olomouc. Úkoly stanovené pro tuto oblast byly řešeny

Územním plánem Olomouc a nemají přímý dopad na území řešené Změnou č. I regulačním plánem.

Dle předchozího textu, Změna č. I mění navržené prostorové regulace spočívající v max. podlažnosti nových staveb občanského vybavení na ulici Hraniční (OV8 + A8) regulačního plánu na základě požadavku společnosti SIBOM s.r.o., IČ 483 95 625, U Silnice 70/7, 751 24 Přerov.

### **Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu s územním plánem**

Území řešené Změnou č. I Regulačního plánu je v ÚPO, ve znění pozdějších změn, vymezeno jako stabilizované, s výrazným rezidenčním charakterem, který by měl být zachován. Zahrnuje stabilizovanou plochu, pro kterou jsou stanoveny následující podmínky:

Kód plochy	Využití plochy	Max. výška zástavby (m)	Zastavěnost	Struktura zástavby	Min. podíl zeleně	Zpřesnění využití
14/118S	plocha smíšená obytná	13/17	-	sídlištní volný typ		

Regulační plán vymezil plochy s rozdílným způsobem využití i podmínky pro jejich využití, stanovené ÚPO, které respektuje a upřesňuje do větších podrobností. Změna č. I regulačního plánu splňuje podmínky ÚPO z hlediska prostorové regulace a ponechává stanovenou výšku 13/17m. Původně stanovená výšková regulace v rámci regulačního plánu se Změnou č. I mění ze 2 NP na 4NP, což odpovídá platnému ÚPO.

## **C. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA OBSAH ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU**

Rozsah a obsah Změny č. I je stanoven v bodě IV.2. smlouvy o dílo takto:

Změna č. I Regulačního plánu RP-21 Sídlíště Brněnská – I.P.Pavlova bude obsahovat textovou a grafickou část. Ve výrokové části budou uvedeny a zobrazeny pouze ty jevy, které jsou v regulačním plánu měněny. Textová část odůvodnění bude odpovídat rozsahu uvedenému v příloze č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., a dále bude obsahovat náležitosti vyplývající ze správního řádu a z § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. V odůvodnění změny č. I regulačního plánu budou uvedeny důvody výroku, podklady a úvahy pro její vydání. Součástí odůvodnění bude srovnávací text s vyznačením změn oproti původní výrokové části. Grafická část odůvodnění může být doplněna schémata. Zpracovány budou jen výkresy znázorňující měněné jevy.

Všechny tyto požadavky jsou ve Změně č. I splněny.

## **D. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. I**

### **D.1 Vymezení řešené plochy**

Řešenou plochou regulačního plánu je sídlíště Brněnská – I. P. Pavlova v k.ú. Nová Ulice. Řešená plocha je situována v západní části města Olomouc, je vymezena ulicemi Brněnskou, Vojanovou, I. P. Pavlova a Hraniční. Její rozloha je 20,07 ha.

Řešená plocha Změnou č. I regulačního plánu zahrnuje stabilizovanou plochu 14/118S vymezenou ÚPO.

## **D.2. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků**

Současný stav využití území a bydlení se Změnou č. I nemění.

Řešené území představuje typickou sídlištní zástavbu 60.-70. let minulého století s charakteristickými kompozičními principy, vedenými snahou o důsledné oddělení prostorů pro dopravní obsluhu a prostorů klidových, s obytnou zelení a dětskými hřišti. Zástavbu sídliště tvoří převážně dlouhé bloky deskových panelových domů s výškou 4 – 8 NP, doplněné několika výškovými domy s 13 NP, pouze dva bloky bytových domů v prostoru křižovatky ulic I. P. Pavlova a Vojanovy mají 4 NP. Uvnitř sídliště, v klidové oblasti, jsou situovány areály mateřské školy a základní školy s gymnáziem a sportovní halou (Čajkaréna); objekty mateřské školy mají 1 – 2 NP, objekty základní školy a gymnázia 2 – 3 NP. Na severním okraji řešeného území, na ulici I. P. Pavlova, je situováno tzv. okrskové centrum – nákupní středisko s prostory pro stravování a služby. Tento objekt je v současné době využit pouze zčásti a v řešeném území představuje určitou estetickou závadu. S nákupním centrem sousedí kostel Panny Marie Pomocné a Základní umělecká škola Miroslava Stratila. Dále je na ulici I. P. Pavlova řecká restaurace Zorba – jednopodlažní stavba v proluce mezi bytovými domy.

Ve střední části řešeného území, na ulici Pionýrské, je situována nízkopodlažní zástavba rodinných domů (vesměs 2 NP), další rodinné domy jsou podél ulice Vojanovy (v jednom z nich je mateřská škola – č.p. 342 – MŠ Michalské stromořadí 11; samostatná zahrada mateřské školy je umístěna v dolní části ulice Vojanovy) a v severovýchodní části ulice Čajkovského; za rodinnými domy na ulici Čajkovského je skupina řadových garáží.

Na křižovatce ulic Brněnské a Hraniční je v objektu vily Františky Lipčíkové umístěna pobočka Knihovny města Olomouce a veterinární klinika, k objektu přiléhá jeden rodinný dům. V prostoru křižovatky ulic Hraniční a Čajkovského se nachází vila rodiny Stratilových, momentálně bez využití a ve špatném stavebním stavu. K objektu vily necitlivě přiléhá objekt s Pivnicí Zubr a (patrně) prodejním skladem Barev a laků. Objekt pivnice je s vilou spojen velmi necitlivou přístavbou. Celý komplex těchto staveb v současné době představuje v území estetickou závadu.

Dále se v řešeném území vyskytuje několik staveb technické vybavenosti – zděné distribuční trafostanice a výměňkové stanice.

Zástavba je doplněna poměrně kvalitní vzrostlou zelení, nejvýznamnější plochy parkově upravené zeleně jsou v dolní části ulice Hraniční (s dětským hřištěm), za nákupním střediskem a v prostoru kolem kostela Panny Marie Pomocné a základní umělecké školy.

## **D.3 Kulturní, historické a přírodní hodnoty území**

Změnou č. I se podmínky D.3. nemění.

## **D.4 Urbanistická koncepce**

Změnou č. I regulačního plánu se urbanistická koncepce mění zde:

- **Pozemky a stavby občanského vybavení na ulici Hraniční – v současné době pivnice Zubr (OV8 + A8)** – možnost přístaveb a nových staveb do celkové maximální hodnoty zastavění pozemku plochy OV8 65 %, maximální podlažnost nových staveb ~~2-NP~~. **4 NP**, u stávající

stavby se nástavby nepřipouštějí. Pro nové stavby a přístavby stávající stavby je stanovena jednak stavební čára podél ulice Hraniční ve vzdálenosti 4,0 m, jednak stavební hranice podél jižní strany pozemku ve vzdálenosti 4,0 m od hranice vymezené plochy. Stavební čára je stanovena jako linie, určující polohu zástavby vůči veřejnému prostranství, ve které musí být umístěna převažující část průčelí hlavní stavby na pozemku, tzn., že nesmí ustupovat směrem do hloubky pozemku, ani předstupovat; stavební hranice je stanovena jako linie určující maximální rozsah zástavby; zástavba nemusí dosahovat až k této linii, ale nesmí ji překročit. Požaduje se demolice části stavby – spojovacího krčku s vilou rodiny Stratilových, který objekt vily znehodnocuje (viz předchozí odstavec). Oplocení pozemku se nepřipouští.

Další urbanistická koncepce v rámci kapitoly D.4 v platném regulačním plánu zůstává beze změny.

#### **D.5 Koncepce zeleně**

Systém sídelní zeleně tvoří soustavu ploch, které mají význam pro zvýšení kvality obytného prostředí, jeho estetické vnímání a začlenění do krajiny i pro zvýšení hygieny prostředí. Změnou č. I se zásady koncepce výsadby zeleně nemění.

#### **D.6 Koncepce dopravní infrastruktury**

Změnou č. I se základní dopravní koncepce regulačního plánu nemění.

#### **D.7 Koncepce technické infrastruktury**

Koncepce rozvoje technické infrastruktury, stanovená v platném regulačním plánu, se Změnou č. I nemění, do stávajících ani navržených sítí a zařízení technické infrastruktury se nezasahuje

#### **D.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění podle § 170 stavebního zákona ani veřejně prospěšná opatření nebo veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo podle § 101 stavebního zákona, se regulačním plánem nevymezily a ani Změnou č. I se stav nemění.

### **E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. I NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

---

Regulační plán nezasahuje do zemědělského půdního fondu ani do pozemků určených k plnění funkcí lesa a Změnou č. I se stav nemění.

### **F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

---

Požadavek na vyhodnocení vlivů navrženého řešení na udržitelný rozvoj území ani na vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebyl uplatněn a ani Změnou č. I se neuplatňuje.

## **G. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ**

---

Cíle a úkoly územního plánování stanovuje stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů) v § 18 a 19.

Z cílů územního plánování je ve vztahu k řešení Změny č. I regulačního plánu RP-21 nutno zdůraznit především odst. 2 § 18, který stanovuje, že územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Z úkolů územního plánování se k řešení Změny č. I regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova vztahují zejména následující:

- Stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.
- Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Předmětem řešení Změny č. I RP-21 je úprava stanovených prostorových podmínek (podlažnost) v souladu s ÚPO ve stabilizované ploše 14/118S. Změna č. I je pořizována na základě žádosti společnosti SIBOM s.r.o., která je vlastníkem pozemku parc. č. 647/1 k.ú. Nová Ulice při ul. Hraniční, realizovat objekt výšky 4 NP s komerčním parterem a využitím pro kanceláře a ubytování.

## **H. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ**

---

Změna č. I regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova je pořizována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, obsah je v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.

## **I. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

---

- Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova s požadavky zvláštních právních předpisů

Změna č. I regulačního plánu RP-21 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů takto:

- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, jsou v regulačním plánu respektovány; veškeré nemovité kulturní památky, které se nacházejí v řešeném území, jsou v regulačním plánu respektovány a nepřipouští se na nich žádné stavební zásahy
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, jsou v regulačním plánu respektovány
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou regulačním plánem dotčeny
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou regulačním plánem dotčeny
- zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou regulačním plánem dotčeny
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, jsou v regulačním plánu respektovány – památný strom – Čajkovského lípa, i jeho ochranné pásmo, jsou respektovány
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou regulačním plánem dotčeny
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou regulačním plánem dotčeny
- zákon č. 59/2012 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky a o změně zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 320/2002 Sb., o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií) – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou regulačním plánem dotčeny
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, jsou v regulačním plánu respektovány
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, jsou v regulačním plánu respektovány
- zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících předpisů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou regulačním plánem dotčeny
- zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, jsou v regulačním plánu respektovány



- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou regulačním plánem dotčeny
- zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, jsou v územním plánu respektovány.
- **Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu RP-13 Sídliště Brněnská – I. P. Pavlova se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

V průběhu veřejného projednání uplatnily souhlasná stanoviska Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Ministerstvo životního prostředí ČR a Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství. Jiné dotčené orgány stanoviska neuplatnily. Se stanovisky dotčených orgánů je tedy změna v souladu.

## **J. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

---

V průběhu veřejného projednání nebyly doručeny žádné námítky ani připomínky.

## **K. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

---

V průběhu veřejného projednání nebyly doručeny žádné námítky ani připomínky.

### **Seznam použitých zkratk**

CZT	-	centrální zásobování teplem
ČKA	-	Česká komora architektů
ČOV	-	čistírna odpadních vod
DTS	-	distribuční trafostanice
HZS	-	hasičský záchranný sbor
k. ú.	-	katastrální území
MD ČR	-	Ministerstvo dopravy ČR
MŠ	-	mateřská škola
NN	-	nízké napětí
NP	-	nadzemní podlaží
NTL	-	nízkotlaký
PÚR ČR	-	Politika územního rozvoje ČR
RP	-	regulační plán
RSO	-	registr sčítacích obvodů a budov
RSU	-	remote subscriber unit (vzdálený účastnický blok)
STL	-	středotlaký
ÚAP	-	územně analytické podklady
UO	-	urbanistický obvod
ÚP	-	územní plán
VN	-	vysoké napětí

**Příloha**

**Změna č. I Textové části I.A. Regulačního plánu**

**RP-21 Sídliště Brněnská - I. P. Pavlova,**

**vydané Zastupitelstvem města Olomouce opatřením obecné povahy č. 5/2017 dne  
19.12.2017, s nabytím účinnosti dne 5.1.2018**

**(Text s vyznačením změn)**

Rušená část textu je přeškrtnuta a označena **modře**,  
doplňný text je podtržen a označen **červeně**

- A. Vymezení řešené plochy
- B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků
- C. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
  - C.1 Dopravní infrastruktura
  - C.2 Technická infrastruktura
- D. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území
- E. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí
- F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu
- 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
- H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazuje
- J. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

## **A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY**

- Řešená plocha je situována v západní části města Olomouc, v k.ú. Nová Ulice. Je vymezena ulicemi Brněnskou, Vojanovou, I. P. Pavlova a Hraniční. Její rozloha je 20,07 ha.
- Řešená plocha zahrnuje stabilizované plochy 14/107S, 14/108S, 14/109S, 14/110S, 14/111S, 14/112S, 14/113S, 14/114S, 14/117S, 14/118S, 14/119S, 14/120S, 14/121S a 14/122S, vymezené Územním plánem Olomouc.
- 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, 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)
- Pozemky veřejných prostranství – komunikace (K)
- Pozemky veřejných prostranství – parková zeleň (PZ), v podrobnějším členění na dílčí plochy PZ1 – PZ6
- Pozemky obytné zeleně (OZ)
- Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (OV), v podrobnějším členění na dílčí plochy OV1 – OV9
- Pozemky bytových domů (BH)
- Pozemky staveb pro bydlení (BI).

3. Regulační plán vymezuje v řešené ploše následující typy staveb:

- Stavby občanského vybavení (A1 – A12)
- Stavby bytových domů (B)
- Stavby pro bydlení (C, C1)
- Stavby technické infrastruktury (D)
- Stavby řadových garáží (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 + E)

a) Hlavní využití:

- samostatná stávající a navržená parkoviště
- stabilizované řadové garáže na ulici Čajkovského

b) Přípustné využití:

- nezbytné stavební úpravy stávajících garáží
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
- 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
- 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:

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

d) Nepřípustné využití:

- stavby nových garáží
- přístavby a nástavby stávajících garáží
- a 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.

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

##### a) Hlavní využití:

- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- přilehlá parkovací stání (podélná, šikmá nebo kolmá)
- 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
- přístřešky městské hromadné dopravy
- 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 (dílní plochy PZ1 – PZ6)

##### a) Hlavní využití:

- parková zeleň – souvislé plochy veřejně přístupné zeleně, vytvářející optimální podmínky pro odpočinek v přírodním prostředí, 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)
- drobná architektura a mobiliář, pergoly
- dětská hřiště (pískoviště, prolézačky, apod.)
- 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:
- 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
  - zpevněná sportoviště
  - prodejní stánky
  - zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
  - a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.
- e) Podrobné podmínky pro jednotlivé dílčí plochy:
- Plocha PZ1 – respektovat hlavní osu pohledu v širším úhlu (od vchodu do kostela Panny Marie Pomocné k ulici I. P. Pavlova), s možností výhledu na budovu s vodojemem
  - Plocha PZ2 – respektovat hlavní osu kolmou na ulici I. P. Pavlova s optickým propojením od chodníku podél ulice I. P. Pavlova do centra plochy zeleně, obnovit a doplnit opticky izolující výsadby kryjící zásobovací rampy a plochy z neuliční strany objektu
  - Plocha PZ3 – založit a doplnit opticky izolující výsadby mezi parkovacími stánkami a plochou zeleně (nižší keře), plochu zeleně z větší části ponechat bez porostu dřevin – stromy a keře ponechat a obnovovat ve skupinách; přemístit do plochy umělecké dílo Vlka a pták
  - Plocha PZ4 – plochu řešit jako samostatnou parkovou plochu s vyšším podílem porostů dřevin (stromů a keřů) – podíl dřevin max. do 40 % z celkové rozlohy plochy PZ4; doplnit plochu o komunikační okruh; doplnit účinnou optickou izolační výsadbu podél ulice Hraniční; udržovat pohledově izolující bariéru podél ulice Brněnské; zřídit odpovídající výsadbu za sochou Panny Marie Immaculaty a pohledově ji otevřít pro pohled z přilehlého dopravního pruhu ulice Brněnské
  - Plocha PZ5 – vysadit izolační zeleň podél ulice Brněnské
  - Plocha PZ6 – plochu řešit jako krátkou promenádní trasu s alejovou (dvouřadou) stromovou výsadbou; respektovat památný strom Čajkovského lípa.

f) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

#### 4.4. Pozemky obytné zeleně (OZ)

a) Hlavní využití:

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

b) Přípustné využití:

- chodníky a pěší stezky, zpevněná prostranství
- drobná architektura a mobiliář
- dětská hřiště (pískoviště, prolézačky, apod.)
- veřejně přístupná sportoviště
- oplocení sportovišť a dětských hřišť
- stavby technické infrastruktury
- retenční nádrže pro zadržování 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:

- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené
- stavby sítí technické infrastruktury při co nejmenším narušení ploch zeleně

d) Nepřípustné využití:

- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- prodejní stánky
- a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

#### 4.5. Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (OV1 – OV9 + A1 – A12)

##### 4.5.1. Pozemky a stavby základní umělecké školy (OV1 + A1)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury

b) Přípustné využití:

- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství

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

d) Nepřípustné využití:

- oplocení pozemku

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

e) Plošná a prostorová regulace:

- max. rozsah přístaveb do rozlohy 5 % stávající zastavěné plochy.

#### 4.5.2. Pozemky a stavby nákupního střediska (OV2 + A2)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení

b) Přípustné využití:

- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství, manipulační plochy

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:

- bydlení
- nástavby
- přístavby v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění provozu zařízení (schodiště, kryté vstupy, zásobovací rampy, apod.)
- stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), zateplení staveb
- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené
- stavby sítí technické infrastruktury
- předzahrádky pouze sezónní, demontovatelné

d) Nepřípustné využití:

- oplocení pozemku
- 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 5 % stávající zastavěné plochy
- nástavby stávajícího objektu max. o 1 NP.

#### 4.5.3. Pozemky a stavby areálu mateřské školy na ulici Pionýrské (OV3 + A3)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury

b) Přípustné využití:



- drobné stavby pro potřeby mateřské školy (altány, přístřešky, apod.)
  - dětská hřiště
  - 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
- 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 zaměstnance a návštěvníky
  - přístavby a nástavby
  - stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), zateplení staveb
  - nové stavby pro veřejné občanské vybavení
- 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:
- max. rozsah přístaveb do rozlohy 20 % stávající zastavěné plochy.
  - nástavby stávajících objektů max. o 1 NP
  - celková max. hodnota zastavění pozemku OV3 40 %.

#### 4.5.4. Pozemky a stavby zdravotnického zařízení (OV4 + A4)

- a) Hlavní využití:
- občanské vybavení veřejné infrastruktury
- 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
- 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 zaměstnance a návštěvníky
- 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:

- max. rozsah přístaveb do rozlohy 10 % stávající zastavěné plochy
- nástavby stávajícího objektu max. o 1 NP.

#### 4.5.5. Pozemky a stavby areálu základní školy a gymnázia (OV5 + A5)

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

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:

- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- parkoviště pro potřeby zaměstnanců a návštěvníků
- přístavby a nástavby
- stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), zateplení staveb
- nové stavby pro občanské vybavení veřejné infrastruktury a stavby sportovních zařízení

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:

- max. rozsah přístaveb do rozlohy 20 % stávající zastavěné plochy
- nástavby do celkové max. podlažnosti 3 NP
- celková max. hodnota zastavění pozemku OV5 40 %.

#### 4.5.6. Pozemky a stavby areálu mateřské školy na ulici Vojanově (OV6/1 + A6)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury

b) Přípustné využití:

- drobné stavby pro potřeby mateřské školy (altány, přístřešky, apod.)
- dětská hřiště
- 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

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
- přístavby v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění provozu zařízení (schodiště, kryté vstupy, zásobovací rampy, apod.)
- 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
- nástavby
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace:

- max. rozsah přístaveb do rozlohy 5 % stávající zastavěné plochy.

#### 4.5.7. Pozemky samostatné zahrady mateřské školy na ulici Vojanově (OV6/2)

a) Hlavní využití:

- zahrada mateřské školy

b) Přípustné využití:

- drobné stavby pro potřeby mateřské školy (altány, přístřešky, apod.)
- dětská hřiště
- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství

- stavby sítí technické infrastruktury
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb

c) Podmíněně přípustné využití: nestanovuje se

d) Nepřípustné využití:

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

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

#### 4.5.8. Pozemky a stavby areálu vily rodiny Stratilových (OV7 + A7)

a) Hlavní využití:

- vhodné společenské uplatnění nemovité kulturní památky

b) Přípustné využití:

- občanské vybavení
- bydlení
- stavební úpravy, při kterých dojde k obnovení původního vzhledu neoklasicistního objektu – úpravy fasády při zachování historizujících prvků, obnovení původních okenních a dveřních otvorů, výměna oken a dveří při respektování původního členění a materiálu, výměna zábradlí při použití historizující struktury a materiálu, obnova schodišť v původním tvaru, výměna střešní krytiny při použití tradičních materiálů
- v zahradě objektu drobné stavby pro potřeby jeho využití (altány, přístřešky, apod.)
- dětská hřiště
- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
- stavby sítí technické infrastruktury

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
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery

d) Nepřípustné využití:

- přístavby a nástavby stávajícího objektu
- stavební úpravy, při kterých by došlo k nepříznivým změnám stavu kulturní památky nebo jejího prostředí – úpravy fasády, při nichž by došlo k narušení nebo odstranění neoklasicistních prvků, úpravy okenních a dveřních otvorů, při nichž by došlo k narušení jejich původního tvaru, výměny okenních a dveřních výplní za použití nevhodných moderních materiálů (kovová či plastová okna a dveře, apod.) a při nerespektování jejich původního členění
- umístění anténních prvků, klimatizačních jednotek a reklamních staveb a zařízení

- funkční 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
- nové stavby v ploše OV7
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

#### 4.5.9. Pozemky a stavby občanského vybavení na ulici Hraniční (OV8 + A8)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení

b) Přípustné využití:

- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
- stavby sítí 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

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
- nové stavby občanského vybavení
- stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), zateplení staveb
- vozidlové komunikace, manipulační plochy, parkoviště pro potřeby zařízení

d) Nepřípustné využití:

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

e) Plošná a prostorová regulace:

- max. podlažnost nových staveb ~~2NP~~ 4NP
- celková max. hodnota zastavění pozemku OV8 65 %
- nové stavby a přístavby musí být umístěny ve stanovené stavební čáře a musí respektovat stanovenou stavební hranici

d) Další požadavky:

- demolice spojovacího krčku s vilou rodiny Stratilových

#### 4.5.10. Pozemky a stavby areálu vily Františky Lipčíkové (OV9 + A9)

- a) Hlavní využití:
- vhodné společenské uplatnění nemovité kulturní památky
- b) Přípustné využití:
- občanské vybavení
  - v zahradě objektu drobné stavby pro potřeby jeho využití (altány, přístřešky, apod.)
  - chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství plochy
  - stavby sítí technické infrastruktury
- 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:
- stavební úpravy, při kterých nedojde k nepříznivým změnám stavu kulturní památky – úpravy fasády bez narušení jejích typických prvků, výměna oken a dveří při zachování původního členění a materiálu, výměna střešní krytiny při použití tradičních materiálů
  - vozidlové komunikace, manipulační plochy
  - zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
- d) Nepřípustné využití:
- přístavby a nástavby stávajícího objektu
  - stavební úpravy, při kterých by došlo k nepříznivým změnám stavu kulturní památky nebo jejího prostředí – úpravy fasády, při nichž by došlo k narušení nebo odstranění kubistických prvků (římsy, šambrány, pilastry), úpravy okenních a dveřních otvorů, při nichž by došlo k narušení jejich původního tvaru, výměny okenních a dveřních výplní za použití nevhodných moderních materiálů (kovová či plastová okna a dveře, apod.), zásahy do koncepce zeleně na pozemku
  - umístění anténních prvků, klimatizačních jednotek a reklamních staveb a zařízení
  - funkční 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
  - nové stavby v ploše OV9
  - jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

#### 4.5.11. Stavba kostela Panny Marie Pomocné (A10)

- a) Hlavní využití:
- církevní využití
- b) Přípustné využití: nestanovuje se
- c) Podmíněně přípustné využití:
- stavební úpravy, při kterých nedojde k nepříznivým změnám stavu a vzhledu objektu – úpravy fasády bez narušení jejích typických prvků (římsy,

šambrány, pilastry), výměna oken a dveří při zachování původního členění a materiálu, výměna střešní krytiny při použití tradičních materiálů

d) Nepřípustné využití:

- přístavby a nástavby
- stavební úpravy, při kterých by došlo k nepříznivým změnám stavu a vzhledu objektu – úpravy fasády, při nichž by došlo k narušení nebo odstranění historických prvků, úpravy okenních a dveřních otvorů, při nichž by došlo k narušení jejich původního tvaru, výměny okenních a dveřních výplní za použití nevhodných moderních materiálů (kovová či plastová okna a dveře, apod.)
- umístění anténních prvků, klimatizačních jednotek a reklamních staveb a zařízení
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

#### 4.5.12. Stavba občanského vybavení na ulici I. P. Pavlova (A11)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení

b) Přípustné využití: nestanovuje se

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:

- nástavba
- stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), zateplení staveb

d) Nepřípustné využití:

- přístavby
- 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:

- nástavba stávajícího objektu max. o 1 NP.

#### 4.5.13. Stavby drobných prodejen za rodinnými domy na ulici Pionýrské (A12)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení

b) Přípustné využití: nestanovuje se

c) Podmíněně přípustné využití:

- stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), zateplení staveb

d) Nepřípustné využití:

- nástavby a přístavby
- 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: nestanovuje se.

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

a) Hlavní využití:

- bytové domy a jejich bezprostřední okolí

b) Přípustné využití:

- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství, manipulační plochy
- drobná architektura a mobiliář
- dětská hřiště (pískoviště, prolézačky, apod.)
- veřejně přístupná sportoviště
- oplocení dětských hřišť a sportovišť
- nízká a vzrostlá zeleň
- stavby sítí 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
- 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, neohrozí 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 lodžií, nahrazení balkónů lodžiemi a zasklení balkónů a lodžií), zateplení staveb
- možnost využití nebytových prostor pro zařízení občanského vybavení za předpokladu, že budoucí provozovaná činnost nevyvolá potřebu navýšení parkovacích kapacit v území
- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené

d) Nepřípustné využití:



- stavby nových bytových domů
- nástavby stávajících bytových domů
- 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 + C1)

a) Hlavní využití:

- pozemky a stavby pro bydlení

b) Přípustné využití:

- 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

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:

- nástavby a přístavby
- zvyšování počtu bytů za předpokladu zajištění potřebných parkovacích a odstavných stání na vlastním pozemku
- 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 vlastní pozemek

d) Nepřípustné využití:

- pro stavbu s označením C1 stavební úpravy, při kterých by došlo k nepříznivým změnám stavu a vzhledu objektu – úpravy fasády, při nichž by došlo k narušení nebo odstranění historických prvků a k narušení dřevěných konstrukčních prvků, úpravy okenních a dveřních otvorů, při nichž by došlo k narušení jejich původního tvaru, výměny okenních a dveřních výplní, při kterých by došlo k narušení původního členění a k použití nevhodných moderních materiálů (kovová či plastová okna a dveře, apod.)
- nové stavby pro bydlení
- stavby prodejních stánků
- využití zahrad 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. podlažnosti 2 NP, přístavby do max. hodnoty součtu všech zastavěných ploch na pozemku 40 % z celkové plochy pozemku
- max. zastavěná plocha stavby pro podnikatelskou činnost 25 m<sup>2</sup>, max. 1NP.

#### 4.8. Stavby zařízení technické infrastruktury (D)

a) Hlavní využití:

- zařízení technické infrastruktury

b) Přípustné využití: nestanovuje se

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 nezbytně nutné pro zajištění provozu příslušného zařízení

d) Nepřípustné využití:

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

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

#### 1. Koncepce zeleně

- 5.1. V pozemcích dopravní infrastruktury (P) zajistit výsadbu vzrostlé zeleně ve volných výsadbových plochách nebo pásech se zajištěným kořenovým prostorem a výsadbu vzrostlé nebo popínavé zeleně k odclonění parkovišť od okolí.
- 5.2. 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.
- 5.3. Zachovat stávající liniovou zeleň podél ulice Brněnské (mezi podchodem a ulicí Vojanovou) a v prostoru ulice Pionýrské.
- 5.4. Podél ulic I. P. Pavlova, Hraniční a jižní části Brněnské vysadit liniovou zeleň (aleje, stromořadí), podél úseku ulice Čajkovského v ploše PZ6 vysadit dvouřadou alej.
- 5.5. Při kácení dřevin, vyvolaném výstavbou nových komunikací nebo parkovacích a odstavných stání, zajistit náhradní výsadby přednostně v rámci řešené plochy.
- 5.6. Zachovat zeleň školských areálů; tyto plochy komponovat jako plochy s využitím vzdělávacím a rekreačním.
- 5.7. Opticky oddělit dřevinnou výsadbou souvislé plochy zeleně od parkovacích míst a komunikací pro motorová vozidla.
- 5.8. Zachovat a doplnit vzrostlou zeleň vzájemně opticky izolující obytnou zástavbu (proti sobě stojící bytové domy) na ulici Hraniční, Vojanově a Čajkovského.
- 5.9. Technické suterény a zásobovací vjezdy budov odclonit izolační zelení. Pohledově zastiňovat slepé fasády bytových domů.

1. 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 čárou mohou předstupovat schodiště, závětrří, zádveří, balkony, arkýře, římsy, případně jiné konstrukce, přiměřené rozsahem, tvarem a funkcí, které jsou součástí hlavního objemu stavby
  - stavební hranice – linie určující maximální rozsah zástavby; zástavba nemusí dosahovat až k této linii, ale nesmí ji překročit
  - 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 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. Stavby drážní infrastruktury (tramvajová trať, tramvajové zastávky) lze umístit výhradně v pozemcích veřejných prostranství – komunikací (K) vymezených podél ulice I. P. Pavlova a Vojanovy.
4. Regulační plán vymezuje následující stavby dopravní infrastruktury:

- přestavba ulice I. P. Pavlova, navržená v souvislosti s uvažovaným protažením tramvajové trati uličními prostory ulice Vojanovy a I. P. Pavlova (záměr územního plánu s označením DH-06: tramvajová trať v trase Brněnská – Vojanova – I. P. Pavlova (po Aquapark), která bude realizována v rámci pozemků veřejných prostranství – komunikací podél ulice I. P. Pavlova
- komplexní přestavba ulice Brněnské s posunem trasy mimo stávající stopu
- přestavba ulice Pionýrské na dvoupruhový typ šířkového uspořádání v celém průběhu řešeném územím
- propojení spojky ulice I. P. Pavlova a Vojanovy s ulicí Pionýrskou, včetně zpřístupnění pozemků občanské vybavenosti v areálu Mateřské školy Čajkovského
- parkovací a odstavné plochy na ulici Čajkovského od ulice Vojanovy
- parkovací a odstavné plochy na ulici Pionýrské v úseku I. P. Pavlova – Čajkovského
- parkovací a odstavné plochy na ulici Pionýrské v úseku Čajkovského – Brněnská
- parkovací a odstavné plochy v rámci propojení spojky I. P. Pavlova – Vojanova a Pionýrské a odbočky k bytovým domům Vojanova 12 – 20
- oba úseky ulice Hraniční v řešeném území, kde je navržena změna organizace a uspořádání parkovacích ploch
- parkovací a odstavné plochy v rámci přestavby ulice Vojanovy, která je koncepčně navržena Územním plánem Olomouce (stavba DS-48 s popisem „základní komunikační síť města – přestavba ulice Vojanovy, včetně úpravy křižovatky ulic“)
- kapacitní parkoviště na terénu na ulici Čajkovského v místě stávající parkovací plochy
- stezky pro chodce (event. i pro cyklisty) mezi severní a jižní (resp. východní) částí sídliště (stezky mezi ulicemi I. P. Pavlova – Čajkovského – Pionýrská – Vojanova) s propojením k ulici Pionýrské a Hraniční.

5. Regulační plán stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury takto:

5.1. Silniční komunikace a místní sběrné komunikace (místní komunikace II. třídy):

- příčné uspořádání silničních komunikací a místních komunikací II. třídy bude dvoupruhové s obousměrným provozem s parametry dle platných vyhlášek a technických předpisů
- b) podél komunikací budou chodníky realizovány jako jednostranné nebo oboustranné a budou řešeny jako dvoupruhové
- inženýrské sítě je přípustné ukládat do vozovek a chodníků (přednostně)
- přípuštěn je provoz městské hromadné dopravy a realizace souvisejících dopravních zařízení (autobusové zastávky, včetně zálivů, přístřešky pro cestující)
- 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

- provoz cyklistů bude řešen přednostně jako společný, v případě zajištění vyhovující šířky jízdního pruhu pro motorová vozidla je přípustné vymezovat jednosměrné pruhy pro cyklisty v hlavním dopravním prostoru se základní šířkou 1,00 m.

#### 5.2. Místní obslužné komunikace (místní komunikace III. třídy):

- příčné uspořádání místních komunikací III. třídy bude jednopruhové i dvoupruhové s jednosměrným i obousměrným provozem s parametry dle platných vyhlášek a technických předpisů
- b) podél komunikací budou chodníky realizovány jako jednostranné nebo oboustranné a budou řešeny jako dvoupruhové
- inženýrské sítě je přípustné ukládat do vozovek a chodníků (přednostně)
- povrch komunikací bude řešen z asfaltobetonu, výjimečně z cementobetonu nebo s dlážděným povrchem bez bližší specifikace
- provoz cyklistů bude řešen jako společný.

#### 5.3. Chodníky, stezky pro chodce a cyklisty (místní komunikace IV. třídy), významné plochy pěší dopravu:

- chodníky jsou považovány za součást prostoru místních komunikací a budou řešeny uvnitř tohoto prostoru
- 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 dvoupruhové s parametry dle platných vyhlášek a technických předpisů
- sítě technické infrastruktury je přípustné ukládat do celého prostoru komunikace
- povrch komunikací bude řešen s dlážděným povrchem bez bližší specifikace, případně s povrchem z asfaltobetonu
- uspořádání všech komunikací musí zajišťovat bezpečný a samostatný pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace a musí být zřízen funkční systém přirozených, nebo umělých vodicích linií
- vedení cyklotras je přípustné na všech komunikacích kromě chodníků a stezek pro chodce bez pruhů pro cyklisty.

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

- v řešeném území je nepřípustné realizovat nové řadové a hromadné garáže na terénu, samostatně stojící jednotlivé nadzemní garáže lze realizovat pouze v plochách rodinných domů (BI)
- parkovací a odstavné plochy na terénu je přípustné realizovat ve vymezených pozemcích dopravní infrastruktury (P) a v pozemcích veřejných prostranství – komunikací (K); parkovací a odstavné plochy budou realizovány jako veřejné (určené pro veřejnost); podmíněně přípustná je realizace parkovacích ploch v pozemcích areálu mateřské školy na ulici Pionýrské (OV3), areálu zdravotnického zařízení (OV4) a areálu základní školy a gymnázia (OV5), a to pouze pro potřeby zaměstnanců a návštěvníků areálu

- v parkovacích a odstavných plochách na terénu lze ukládat sítě technické infrastruktury
- povrch parkovacích a odstavných ploch bude řešen s dlážděným povrchem bez bližší specifikace, případně s povrchem z asfaltobetonu
- prostorové uspořádání parkovacích a odstavných stání a přístupových komunikací bude odpovídat příslušným normovým hodnotám
- závazný stupeň automobilizace pro veškerá nová parkovací a odstavná zařízení je stanoven hodnotou 1 : 2,5.

## **C.2 Technická infrastruktura**

1. Stávající sítě a zařízení technické infrastruktury v řešené ploše jsou stabilizované.
2. Regulační plán nevymezuje nové trasy sítí technické infrastruktury ani nenavrhuje nové stavby zařízení technické infrastruktury. Nezbytné přeložky 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 připouští pouze v nezbytných případech, a to pokud možno v trasách chodníků nebo souběžně s nimi.
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 PZ1 – PZ6 se požadují retenční nádrže přírodního charakteru.
5. Prostor pro ukládání domovního odpadu u zástavby rodinných domů a u areálových zařízení občanského vybavení (areály mateřských škol, areál základní školy a gymnázia) musí být vymezen v rámci vlastního pozemku. 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**

- Zachovat charakter řešené plochy jako obytného území s kvalitními kompozičními principy a důsledným oddělením klidových obytných prostorů, dopravních prostorů, občanského vybavení a veřejně přístupné zeleně.
- Chránit níže uvedené hlavní hodnoty v řešené ploše:
  - nemovité kulturní památky, u nichž nesmí dojít k ohrožení, poškození nebo znehodnocení, k nepříznivým změnám jejich stavu ani jejich prostředí a nesmí být narušeno jejich vhodné společenské uplatnění:

- 33234/8-1754 – socha Panny Marie Immaculaty, ulice Brněnská, parc. č. 1081
- 41993/8-1752 – sochy Krista a sv. Jana Nepomuckého, u kostela Panny Marie Pomocné, parc. č. 21/1
- 15191/8-1755 – sloup se sochou P. Marie, u kostela Panny Marie Pomocné, parc. č. 21/1
- 22365/8-2607 – vila Františky Lipčíkové (A9), ulice Brněnská, parc. č. 92 st., 93 st.
- 22660/8-3125 – vila rodiny Stratilových (A7), ulice Čajkovského, parc. č. 675 st., 676 st.
- stavby a sochařská díla významné z hlediska kulturních a historických hodnot:
  - kostel Panny Marie Pomocné na ulici I. P. Pavlova, parc. č. 51 st. (A10)
  - vila na ulici Vojanově č.p. 224, parc. č. 275 st. (C1) s přilehlou zahradou
  - kříž na ulici Pionýrské
  - plastiky a sochařská díla, která vznikla současně s výstavbou sídliště – plastika u vstupu do bytového domu na ulici I. P. Pavlova, plastika za nákupním střediskem
- charakter volné sídlištní struktury s vysokým podílem zeleně s charakteristickými kompozičními principy, vedenými snahou o důsledné oddělení prostorů pro dopravní obsluhu a prostorů klidových s obytnou zelení; typická sídlištní zástavba z 60. – 70. let 20. století
- území s možnými archeologickými nálezy
- stávající plochy parkové zeleně, u nichž nesmí dojít k jejich narušení, omezení jejich plochy nebo narušení působení v území – plochy PZ1 – 6
- památný strom – Čajkovského lípa včetně ochranného pásma.
- Plastiku Vlka a pták Vojtěch Adamce, situovanou v ploše navrženého parkoviště, přemístit do plochy veřejných prostranství – parkové zeleně PZ3, variantně do plochy PZ4.
- Zachovat pohledové osy na kostel Panny Marie Pomocné, na sochu Panny Marie Immaculaty, na vilu Františky Lipčíkové, na vilu rodiny Stratilových, na vilu na ulici Vojanově a na dům s vodojemem na severní straně ulice I. P. Pavlova.
- Při stavebních úpravách fasád bytových domů včetně zateplení dodržet jednotné architektonické řešení a jednotnou barevnost ucelených bloků při zachování architektonické kompozice a členění fasád.

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

- V maximální míře zachovat stávající vzrostlou zeleň, zejména liniovou zeleň podél ulice Brněnské a v prostoru ulice Pionýrské a zeleň za vilou Františky Lipčíkové v ploše PZ4 (pozůstatky bývalého parku, který byl součástí vily).
- Při realizaci navržených parkovacích a odstavných stání v maximální míře zachovat stávající vzrostlou zeleň, při nezbytně nutném kácení dřevin zajistit náhradní výsadby.
- Zeleň, která nespĺňuje estetické, kompoziční nebo kvalitativní požadavky na tvorbu veřejného prostoru, odstranit a podle potřeby nahradit novou výsadbou.

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

- 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**

- Regulační plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby, 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.

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

I.A. Textová část Regulačního plánu obsahuje 22 strany textu.

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



