



REGULAČNÍ PLÁN

RP-21 SÍDLIŠTĚ BRNĚNSKÁ – I. P. PAVLOVA

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. II

I.A. TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který regulační plán vydal:	
Zastupitelstvo města Olomouce	
Pořadové číslo poslední změny:	
Změna č. II	
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	
25. 3. 2025	
Pořizovatel:	Magistrát města Olomouce
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Mgr. Anna Šatníková, Ph.D., vedoucí odboru územního plánování Magistrátu města Olomouce	



URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s.r.o.

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

NÁZEV ZAKÁZKY: REGULAČNÍ PLÁN RP-21 SÍDLIŠTĚ BRNĚNSKÁ – I. P. PAVLOVA
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. II

OBJEDNATEL: STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:

ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ

TELEFON:

596939530

E-MAIL:

h.salvetova@uso.cz

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO: U – 576

DATUM: BŘEZEN 2025

ZPRACOVALO: URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s. r. o.

SPARTAKOVců 6014/3, OSTRAVA-PORUBA, PSČ 708 00

Obsah	str.
A. Vymezení řešeného území.....	1
B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	1
C. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	11
D. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	19
D.1. Dopravní infrastruktura.....	19
D.2. Technická infrastruktura.....	22
E. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.....	23
F. Podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.....	24
G. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.....	24

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

1. Řešené území je situováno v západní části města Olomouc, v k.ú. Nová Ulice. Je vymezeno ulicemi Brněnskou, Vojanovou, I. P. Pavlova a Hraniční. Jeho rozloha je 20,07 ha.
2. Řešené území 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.
3. Vymezení řešeného území 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 řešeném území v souladu s podmínkami stanovenými Územním plánem Olomouc. Regulační plán je závazný pro rozhodování v území.
2. Regulační plán vymezuje v řešeném území 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. *Bod vypuštěn Změnou č. II.*
4. Pro jednotlivé druhy pozemků stanoví regulační plán následující podmínky využití:

4.1. Pozemky dopravní infrastruktury (P)

a) Hlavní využití:

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

b) Přípustné využití:

- 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 využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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
 - 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 využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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 výsadby 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 využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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 sousedících 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 stáními 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 (dvouřadovou) 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 polo-veřejného 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 využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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)

4.5.1. Pozemky základní umělecké školy (OV1)

a) Hlavní využití:

- pozemky staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury

b) Přípustné využití:

- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství

c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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

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: nestanovuje se.

4.5.2. Pozemky nákupního střediska (OV2)

a) Hlavní využití:

- pozemky staveb občanského vybavení

b) Přípustné využití:

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

c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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
- 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: nestanovuje se.

4.5.3. Pozemky areálu mateřské školy na ulici Pionýrské (OV3)

a) Hlavní využití:

- pozemky staveb občanského 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 využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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
- 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:

- celková max. hodnota zastavění pozemku OV3 40 %.

4.5.4. Pozemky zdravotnického zařízení (OV4)

a) Hlavní využití:

- pozemky staveb občanského 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 využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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

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: nestanovuje se.

4.5.5. Pozemky areálu základní školy a gymnázia (OV5)

a) Hlavní využití:

- pozemky staveb občanského 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 využití neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sou-

sedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:

- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- parkoviště pro potřeby zaměstnanců a návštěvníků
- 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:

- celková max. hodnota zastavění pozemku OV5 40 %.

4.5.6. Pozemky areálu mateřské školy na ulici Vojanově (OV6/1)

a) Hlavní využití:

- pozemky staveb občanského 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 využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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

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: nestanovuje se.

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 areálu vily rodiny Stratilových (OV7)

- a) Hlavní využití:
 - vhodné společenské uplatnění nemovité kulturní památky
- b) Přípustné využití:
 - občanské vybavení
 - bydlení
 - drobné stavby pro potřeby areálu (altány, přístřešky, apod.)
 - dětská hřiště
 - chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
 - stavby sítí technické infrastruktury
- c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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:
 - 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 s výjimkou staveb, které jsou přípustné a podmíněně přípustné
 - jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

4.5.9. Pozemky občanského vybavení na ulici Hraniční (OV8)

- a) Hlavní využití:
 - pozemky staveb občanského 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 využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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:

- nové stavby občanského vybavení
- 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
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace:

- celková max. hodnota zastavění pozemku OV8 65 %.

4.5.10. Pozemky areálu vily Františky Lipčíkové (OV9)

a) Hlavní využití:

- vhodné společenské uplatnění nemovité kulturní památky

b) Přípustné využití:

- občanské vybavení
- drobné stavby pro potřeby využití areálu (altány, přístřešky, apod.)
- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství plochy
- stavby sítí technické infrastruktury

c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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:

- 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 s výjimkou staveb, které jsou přípustné a podmíněně přípustné
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

4.5.11. Bod vypuštěn Změnou č. II.

4.5.12. Bod vypuštěn Změnou č. II.

4.5.13. Bod vypuštěn Změnou č. II.

4.6. Pozemky bytových domů (BH)

a) Hlavní využití:

- pozemky staveb bytových domů

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 využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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 bytových domů
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

4.7. Pozemky pro bydlení (BI)

a) Hlavní využití:

- pozemky staveb 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 využití neomezí hlavní využití pozemků a nebude 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:

- 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:

- nové stavby pro bydlení
- stavby prodejných 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:

- max. zastavěná plocha stavby pro podnikatelskou činnost 25 m², max. 1NP.

4.8. Bod vypuštěn Změnou č. II.

5. 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 stáními 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.

6. Bod vypuštěn Změnou č. II.

C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

1. Regulační plán stanoví podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb v souladu s podmínkami stanovenými Územním plánem Olomouc.
2. Regulační plán vymezuje v řešeném území 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).

3. Pro jednotlivé typy staveb stanoví regulační plán následující podmínky využití:

3.1. Stavby občanského vybavení (A1 – A12)

3.1.1. Stavba základní umělecké školy (A1)

- a) Hlavní využití:
 - občanské vybavení veřejné infrastruktury
- b) Přípustné využití: nestanovuje se
- c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby 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.)
 - 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 5 % stávající zastavěné plochy
 - nástavby stávajícího objektu max. o 1 NP se sklonitou střechou a max. výškou okapu 12 m.

3.1.2. Stavba nákupního střediska (A2)

- a) Hlavní využití:
 - občanské vybavení
- b) Přípustné využití: nestanovuje se
- c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby 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
- 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 5 % stávající zastavěné plochy
 - nástavby stávajícího objektu max. o 1 NP.

3.1.3. Stavby areálu mateřské školy na ulici Pionýrské (A3)

- a) Hlavní využití:
 - občanské vybavení veřejné infrastruktury
- b) Přípustné využití: nestanovuje se
- c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:
 - přístavby a nástavby
 - 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 20 % stávající zastavěné plochy.
 - nástavby stávajících objektů max. o 1 NP

3.1.4. Stavba zdravotnického zařízení (A4)

- a) Hlavní využití:
 - občanské vybavení veřejné infrastruktury
- b) Přípustné využití: nestanovuje se
- c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby 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, 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.

3.1.5. Stavby areálu základní školy a gymnázia (A5)

- a) Hlavní využití:
 - občanské vybavení veřejné infrastruktury
- b) Přípustné využití: nestanovuje se
- c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:
 - přístavby a nástavby
 - 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 20 % stávající zastavěné plochy
 - nástavby do celkové max. podlažnosti 3 NP.

3.1.6. Stavba mateřské školy na ulici Vojanově (A6)

- a) Hlavní využití:
 - občanské vybavení veřejné infrastruktury
- b) Přípustné využití: nestanovuje se
- c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby 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, 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.

3.1.7. Stavba vily rodiny Stratilových (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

c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby 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: nestanovuje se

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

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

3.1.8. Stavba občanského vybavení na ulici Hraniční (A8)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení

b) Přípustné využití: nestanovuje se

c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby 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
- 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. podlažnost nových staveb 4 NP
 - celková max. hodnota zastavění pozemku OV8 65 %
 - nové stavby a přístavby musí být umístěny ve stanovené stavební čáře a musí respektovat stanovenou stavební hranici
- f) Další požadavky:
 - demolice spojovacího krčku s vilou rodiny Stratilových.

3.1.9. Stavba vily Františky Lipčíkové (A9)

- a) Hlavní využití:
 - vhodné společenské uplatnění nemovité kulturní památky
- b) Přípustné využití:
 - občanské vybavení
- c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby 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
- 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
 - jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

3.1.10. 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.

3.1.11. 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 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.

3.1.12. 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.

3.2. Stavby řadových garáží (E)

a) Hlavní využití:

- stabilizované řadové garáže na ulici Čajkovského

b) Přípustné využití:

- nezbytné stavební úpravy stávajících garáží

c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby 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: nestanovuje se

d) Nepřípustné využití:

- přístavby a nástavby stávajících garáží
- a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

3.3. Stavby bytových domů (B)

a) Hlavní využití:

- bytové domy

b) Přípustné využití: nestanovuje se

c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby 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 balkonů a lodžií, nahrazení balkonů lodžiemi a zasklení balkonů 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

d) Nepřípustné využití:

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

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

3.4. Stavby pro bydlení (C + C1)

a) Hlavní využití:

- stavby pro bydlení

b) Přípustné využití: nestanovuje se

- c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby 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
- 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.)
 - 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

3.5. 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 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.

D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.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 řešeným 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):
 - a) 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 obousstranné a budou řešeny jako dvoupruhové
 - c) inženýrské sítě je přípustné ukládat do vozovek a chodníků (přednostně)

- d) připuštěn je provoz městské hromadné dopravy a realizace souvisejících dopravních zařízení (autobusové zastávky, včetně zálivů, přístřešky pro cestující)
- e) 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
- f) 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):

- a) 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
- c) inženýrské sítě je přípustné ukládat do vozovek a chodníků (přednostně)
- d) povrch komunikací bude řešen z asfaltobetonu, výjimečně z cementobetonu nebo s dlážděným povrchem bez bližší specifikace
- e) provoz cyklistů bude řešen jako společný.

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

- a) chodníky jsou považovány za součást prostoru místních komunikací a budou řešeny uvnitř tohoto prostoru
- b) příčné uspořádání místních komunikací IV. třídy s vyloučeným provozem motorových vozidel (stezky pro chodce, stezky pro cyklisty, stezky pro společný provoz pěší a cyklistické dopravy) bude dvoupruhové s parametry dle platných vyhlášek a technických předpisů
- c) sítě technické infrastruktury je přípustné ukládat do celého prostoru komunikace
- d) povrch komunikací bude řešen s dlážděným povrchem bez bližší specifikace, případně s povrchem z asfaltobetonu
- e) uspořádání všech komunikací musí zajišťovat bezpečný a samostatný pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace a musí být zřízen funkční systém přirozených, nebo umělých vodicích linií
- f) 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:

- a) 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)

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

D.2. Technická infrastruktura

1. Stávající sítě a zařízení technické infrastruktury v řešeném území 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 – komunikací (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.

E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

1. Zachovat charakter řešeného území jako obytného území s kvalitními kompozičními principy a důsledným oddělením klidových obytných prostorů, dopravních prostorů, občanského vybavení a veřejně přístupné zeleně.
2. Chránit níže uvedené hlavní hodnoty v řešené ploše:
 - a) nemovitě 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.
 - b) 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
 - c) 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
 - d) území s možnými archeologickými nálezy
 - e) stávající plochy parkové zeleně, u nichž nesmí dojít k jejich narušení, omezení jejich plochy nebo narušení působení v území – plochy PZ1 – 6
 - f) památný strom – Čajkovského lípa včetně ochranného pásma.
3. Plastiku Vlna a pták Vojtěch Adamce, situovanou v ploše navrženého parkoviště, přemístit do plochy veřejných prostranství – parkové zeleně PZ3, variantně do plochy PZ4.
4. 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.
5. Při stavebních úpravách fasád bytových domů včetně zateplení dodržet jednotné architektonické řešení a jednotnou barevnost ucelených bloků při zachování architektonické kompozice a členění fasád.

F. PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

1. 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).
2. Při realizaci navržených parkovacích a odstavných stání v maximální míře zachovat stávající vzrostlou zeleň, při nezbytně nutném kácení dřevin zajistit náhradní výsadby.
3. Zeleň, která nesplňuje estetické, kompoziční nebo kvalitativní požadavky na tvorbu veřejného prostoru, odstranit a podle potřeby nahradit novou výsadbou.
4. Nosnými prvky zelené infrastruktury v řešeném území jsou pozemky veřejných prostranství – parková zeleň (PZ), doplňkovými prvky pozemky obytné zeleně (OZ). Podmínky pro zachování stávající zelené infrastruktury v řešeném území jsou pro jednotlivé pozemky s rozdílným způsobem využití stanoveny v rámci podmínek pro jejich využití.

G. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

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 nebo jeho změny
 - 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 čarou 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.).