



REGULAČNÍ PLÁN
RP-19 SÍDLIŠTĚ NOVÉ SADY – WERICHOVA
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. I

I.A. TEXTOVÁ ČÁST



URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s.r.o.

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

NÁZEV ZAKÁZKY: REGULAČNÍ PLÁN RP-19 SÍDLIŠTĚ NOVÉ SADY – WERICHOVA
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. I

OBJEDNATEL: STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC

ZPRACOVATELÉ:

URBANISMUS: ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA: ING. VÁCLAV ŠKVAIN
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA: ING. VÁCLAV ŠKVAIN

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

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO: U – 595

DATUM: PROSINEC 2024

ZPRACOVALO: URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s. r. o.
SPARTAKOVců 6014/3, OSTRAVA-PORUBA, PSČ 708 00

Regulační plán RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova

Úplné znění po vydání Změny č. I



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu regulačního plánu vydal: Zastupitelstvo města Olomouce	(otisk úředního razítka)
Datum nabytí účinnosti změny:	
Požizovatel: Magistrát města Olomouce	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Mgr. Anna Šatníková, Ph.D., vedoucí odboru územního plánování	

Obsah	str.
A. Vymezení řešené plochy.....	1
B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	1
C. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	13
C.1. Dopravní infrastruktura.....	13
C.2. Technická infrastruktura.....	16
D. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	17
E. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	17
F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu.....	17
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.....	18
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	18
I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazuje.....	18
Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.....	18

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

1. Řešená plocha je situována v jižní části města Olomouc, v k.ú. Nové Sady. Je vymezena ulicemi Zikovou, Střední Novosadskou, Na Loučkách, Voskovcovou a Schweitzerovou. Její rozloha je 18,63 ha.
2. Řešená plocha zahrnuje celé stabilizované plochy 13/001S, 13/002S, 13/003S, 13/004S, 13/005S, 13/006, 13/008S, 13/009S, 13/010S, 13/011S, 13/012S a 13/013S a část stabilizované plochy 13/007S, vymezené Územním plánem Olomouc.
3. Vymezení řešené plochy je vyznačeno v grafické části regulačního plánu.

B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

1. Regulační plán stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků v řešené ploše, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území, a pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury v souladu s podmínkami stanovenými Územním plánem Olomouc. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí, ale je závazný pro rozhodování v území.
2. Regulační plán vymezuje v řešené ploše následující pozemky:
 - Pozemky dopravní infrastruktury (P3)
 - Pozemky veřejných prostranství – komunikace (K), v podrobnějším členění na komunikace pro motorovou dopravu (K1), komunikace pro pěší dopravu (K2) a náměstí (K3, K4)
 - Pozemky specifické (X)
 - Pozemky veřejných prostranství – parková zeleň (PZ)
 - Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (OV), v podrobnějším členění na dílčí plochy OV1 až OV3
 - Pozemky bytových domů (BH)
 - Pozemky staveb pro bydlení (BI).
3. Regulační plán vymezuje v řešené ploše následující typy staveb:
 - Stavby občanského vybavení (A1 až A7)
 - Stavby bytových domů (B)
 - Stavby pro bydlení (C)
 - Stavby technického vybavení (E)
 - Stavby navržené k přestavbě (F1 a F2)
 - Stavby navržené k demolici (G, G1).
4. Pro jednotlivé druhy pozemků a staveb stanoví regulační plán následující podmínky využití:
 - 4.1. **Pozemky a stavby dopravní infrastruktury (P3)**
 - a) Hlavní využití:
 - podzemní parkovací objekty, na povrchu zeleň a sportoviště
 - b) Přípustné využití:
 - chodníky a pěší stezky, zpevněná prostranství, cyklotrasy a cyklostezky
 - dětská hřiště

- veřejně přístupná sportoviště
 - oplocení dětských hřišť a sportovišť
 - drobná architektura a mobiliář
 - sítě a zařízení technické infrastruktury
 - nízká 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:
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.
- e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

4.2. Pozemky veřejných prostranství – komunikace (K1, K2, K3, K4)

4.2.1. Pozemky veřejných prostranství – komunikace pro motorovou dopravu (K1)

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

4.2.2. Pozemky veřejných prostranství – komunikace pro pěší dopravu (K2)

- a) Hlavní využití:
- komunikace pro pěší (chodníky, stezky pro pěší)
 - drobná architektura a mobiliář, pergoly
 - nízká a vzrostlá zeleň
- b) Přípustné využití:
- cyklotrasy a cyklostezky
 - sítě a zařízení technické infrastruktury
- c) Podmíněně přípustné využití: nestanovuje se
- d) Nepřípustné využití:
- vozidlové komunikace
 - stavby prodejních stánků
 - zpevněné plochy pro odpadové kontejnery
 - oplocení pozemků
 - a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

4.2.3. Pozemky veřejných prostranství – náměstí (K3)

- a) Hlavní využití:
- zpevněné plochy pro pěší, chodníky
 - drobná architektura a mobiliář, pergoly
 - nízká a vzrostlá zeleň
 - vodní prvky a vodní plochy
 - podzemní parkoviště a hromadné garáže
- b) Přípustné využití:
- vjezdy do podzemních parkovišť a garáží
 - cyklotrasy a cyklostezky
 - sítě a zařízení technické infrastruktury
 - 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:

- drobné stavby občanského vybavení
- vozidlové komunikace a manipulační plochy
- retenční nádrže pro zadržování srážkových vod

d) Nepřípustné využití:

- vozidlové komunikace, s výjimkou komunikací podmíněně přípustných
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
- oplocení pozemků, s výjimkou oplocení uvedeného jako podmíněně přípustné
- a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace:

- maximální výška nových staveb 4 m nad upraveným terénem
- maximální rozsah zastavěných ploch 20 % z celkové rozlohy náměstí.

4.2.4. Pozemky veřejných prostranství – náměstí (K4)

a) Hlavní využití:

- zpevněné plochy pro pěší, chodníky
- drobná architektura a mobiliář, pergoly
- nízká a vzrostlá zeleň
- vodní prvky a vodní plochy

b) Přípustné využití:

- cyklotrasy a cyklostezky
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- 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:

- komunikace se smíšeným provozem a manipulační plochy
- retenční nádrže pro zadržování srážkových vod

d) Nepřípustné využití:

- vozidlové komunikace, s výjimkou komunikací podmíněně přípustných
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
- oplocení pozemků
- a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

4.3. Pozemky specifické a pozemky staveb navržených k přestavbě (X + F2)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení
- hromadné garáže
- bydlení

b) Přípustné využití:

- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství, cyklotrasy a cyklostezky
- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- parkovací plochy
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
- 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:

- přístavby a nástavby
- stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp, úpravy střešních konstrukcí), zateplení staveb
- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené

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:

- maximální výška 12 m nad upraveným terénem
- přístavby musí respektovat stanovenou stavební čáru

4.4. Pozemky veřejných prostranství – parková zeleň (PZ)

a) Hlavní využití:

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

b) Přípustné využití:

- komunikace pro pěší (chodníky, stezky pro pěší)
- drobná architektura a mobiliář, pergoly
- vodní prvky a vodní 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:

- dětská hřiště (pískoviště, prolézačky, apod.)
- oplocení dětských hřišť do max. výšky 1 m, s použitím přírodních materiálů

- retenční nádrže přírodního charakteru pro zadržování srážkových vod
- stavby sítí technické infrastruktury při co nejmenším narušení ploch zeleně
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb

d) Nepřípustné využití:

- vozidlové komunikace
- zpevněná sportoviště
- stavby prodejních stánků, přístavby a nástavby stávající stavby na ulici Zikově
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
- oplocení pozemků, s výjimkou oplocení uvedeného jako podmíněně přípustné
- 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 až OV3 + A1 až A7)

4.5.1. Pozemky a stavby areálu Fakultní základní školy dr. Milady Horákové a Mateřské školy Olomouc na ulici Rožňavské (OV1 + A1)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury

b) Přípustné využití:

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

c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, 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, úpravy střešních konstrukcí), zateplení staveb
- nové stavby pro občanské vybavení veřejné infrastruktury

d) Nepřípustné využití:

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

e) Plošná a prostorová regulace:

- nástavby do celkové maximální výšky 13 m od upraveného terénu
- celková max. hodnota zastavění pozemku OV1 50 %.

4.5.2. Pozemky a stavby zařízení občanského vybavení na ulici Zikově (OV2 + A2, A4, A5, A6, A7)

4.5.2.1. Pozemky a stavby zařízení občanského vybavení na ulici Zikově (OV2 + A2)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení

b) Přípustné využití:

- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství, cyklotrasy a cyklostezky
- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- parkovací plochy
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb
- retenční nádrže pro zadržování srážkových vod
- oplocení pozemků

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

- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené
- přístavby v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění provozu zařízení (schodiště, kryté vstupy, apod.)
- stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp, úpravy střešních konstrukcí), zateplení staveb
- úpravy střešních konstrukcí v nezbytném rozsahu, bez možnosti vytvoření dalšího nadzemního podlaží

d) Nepřípustné využití:

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

e) Plošná a prostorová regulace:

- max. rozsah přístaveb stávajících staveb A2 do rozlohy 10 % stávající zastavěné plochy

4.5.2.2. Stavby zařízení občanského vybavení na ulici Zikově (A4, A5, A6, A7)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení

b) Přípustné využití:

- parkovací stání (pro stavby A4, A5, A7)
- bydlení (pro stavby A5, A6, A7)
- dílny MDO (pro stavbu A7)

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: není stanoveno

d) Nepřípustné využití:

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

e) Plošná a prostorová regulace:

- pro stavbu A4 – max. výška stavby 10 m od úrovně terénu
- pro stavby A5, A6 – max. výška stavby 17 m od úrovně terénu, lokální dominanta 24 m od úrovně terénu
- pro stavbu A7 – max. výška stavby 17 m od úrovně terénu, lokální dominanta 21 m od úrovně terénu
- při realizaci staveb A4, A5, A6 a A7 musí být dodrženy jejich minimální vzdálenosti (šířky veřejných prostranství), stanovené ve výkrese č. I.B.1. Hlavní výkres.

4.5.3. Pozemky a stavby kaple Neposkvrněného početí Panny Marie (A3 + OV3)

a) Hlavní využití:

- církevní využití

b) Přípustné využití:

- kulturní využití
- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
- drobná architektura a mobiliář
- stavby sítí technické infrastruktury
- zeleň

c) Podmíněně přípustné využití: 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
- umístění anténních prvků, klimatizačních jednotek a reklamních staveb

a zařízení

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

c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, 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 lodžiami a zasklení balkónů a lodžií), zateplení staveb
- úpravy střešních konstrukcí v nezbytném rozsahu, bez možnosti vytvoření dalšího nadzemního podlaží
- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- hromadné garáže v parteru nebo v podzemních podlažích
- možnost využití nebytových prostor pro zařízení občanského vybavení za předpokladu, že budoucí provozovaná činnost nevyvolá potřebu navýšení parkovacích kapacit v území
- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury při co nejmenším narušení ploch zeleně

d) Nepřípustné využití:

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

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

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

a) Hlavní využití:

- pozemky a stavby pro bydlení

b) Přípustné využití:

- stavby max. dvou nových staveb pro bydlení
- nová stavba pro bydlení na místě stávající stavby pro bydlení – jako náhrada za odstraněnou stávající stavbu pro bydlení
- okrasné a užitkové zahrady
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
- retenční nádrže pro zadržování srážkových vod
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb

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

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

d) Nepřípustné využití:

- využití pozemků staveb pro bydlení jako skladištních nebo skládkových ploch
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace:

- nové stavby a přístavby do max. hodnoty součtu všech zastavěných ploch na pozemku 40 % z celkové plochy pozemku
- maximální výška nových staveb, přístaveb a nástaveb 8 m nad upraveným terénem
- nové stavby musí respektovat stanovenou stavební čáru
- max. zastavěná plocha stavby pro podnikatelskou činnost 25 m², max. výška 4 m nad upraveným terénem.

4.8. Stavby technického vybavení (E)

a) Hlavní využití:

- stavby technického 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:

- 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.

4.9. Stavby navržené k přestavbě na parkovací objekty (F1)

a) Hlavní využití:

- přestavba na parkovací objekt

b) Přípustné využití:

- nástavby
- přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu parkovacího objektu
- dobíjecí stanice pro elektromobily

c) Podmíněně přípustné využití: nestanovuje se

d) Nepřípustné využití:

- jiné využití

e) Plošná a prostorová regulace:

- maximální výška 11 m nad upraveným terénem
- přestavba musí respektovat půdorys stávající stavby, případné překročení stávající zastavěné plochy max. do 10 %.

4.10. Stavby navržené k demolici (G, G1)

- a) Hlavní využití:
 - odstranění stavby – demolice
- b) Přípustné využití:
 - pro stavbu G1 – sklady MDO
- c) Podmíněně přípustné využití: nestanovuje se
- d) Nepřípustné využití:
 - jiné využití.

5. Koncepce zeleně

- 5.1. V pozemcích veřejných prostranství – komunikací (K1) zajistit výsadbu vzrostlé zeleně ve volných výsadbových plochách se zajištěným kořenovým prostorem mezi parkovacími stánkami nebo jako liniovou zeleň podél parkovacích stání. Reliéf terénu upravit tak, aby srážkové vody z přilehlých zpevněných ploch měly možnost zasakovat.
- 5.2. Při nové výsadbě respektovat rozhledová pole na křižovatkách komunikací.
- 5.3. Při kácení dřevin, vyvolaném výstavbou nových parkovacích ploch, zajistit náhradní výsadby v rámci řešené plochy.
- 5.4. Opticky oddělit vzrostlou zelení plochy souvislé obytné zeleně od parkovacích míst a komunikací pro motorová vozidla.
- 5.5. Zachovat a chránit významný vzrostlý strom (dub) na ulici Rožňavské.
- 5.6. Zachovat, případně doplnit liniovou zeleň podél ulic Voskovcovy, Rožňavské a Werichovy a podél hlavních pěších tahů (od ulice Družební k ulici Lesní a západně ulice Rožňavské), dosadit liniovou zeleň (aleje, stromořadí) podél ulice Zikovy a Střední Novosadské.
- 5.7. Podél ulice Zikovy vytvořit reprezentativnější pěší koridor s rozšířením do více vybavených ploch zeleně na obou jejích koncích.
- 5.8. Plochu parku kolem kaple Neposkvrněného početí Panny Marie s propojením na ulici Zikovu zachovat jako hlavní plochu veřejné parkové zeleně v řešeném území, zdůraznit nejvýznamnější vnitřní pěší trasu od ulice Zikovy, západně za blokem domů na ulici Rožňavské, kolem kaple Neposkvrněného početí Panny Marie, s pokračováním na park na ulici Lesní a na prodloužení ulice Vratislavovy; respektovat pohledové a kompoziční osy – hlavní osu od vstupu do Fakultní základní školy dr. Milady Horákové i původní kompoziční pohled na průčelí kaple z prodloužení ulice Teichmanovy.
- 5.9. Zachovat v co největší míře stávající vzrostlou zeleň v pozemcích veřejných prostranství – parkové zeleně (PZ) i v pozemcích bytových domů (BH).
- 5.10. Zachovat zeleň školského areálu (OV1); tuto plochu komponovat jako plochu s využitím vzdělávacím a rekreačním. Zvýšit intenzitu zeleně ve vstupních částech areálů (keřové výsadby, záhony trvalek, terénní úpravy).

6. Pro potřeby regulačního plánu se stanovuje následující definice použitých pojmů:
- občanské vybavení – stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, dále stavby, zařízení a pozemky sloužící pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum
 - občanské vybavení veřejné infrastruktury – stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu
 - stávající stavba – stavba zkolaudovaná nebo rozestavěná ke dni nabytí účinnosti regulačního plánu
 - stávající zastavěná plocha – zastavěná plocha ke dni nabytí účinnosti regulačního plánu
 - zastavěnost – udává poměr zastavěné části pozemku, jeho části nebo souboru několika pozemků dotčeného stavebním záměrem k jeho celkové rozloze vyjádřené v procentech, přičemž zastavěnou částí se míní součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (do tohoto poměru se nezapočítávají zpevněné povrchy, podzemní garáže apod.)
 - maximální výška stavby – v případě ploché nebo pultové střechy maximální výška římsy nebo okapní hrany, v případě střechy sedlové, valbové, stanové apod. maximální výška hřebene střechy
 - 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
 - vozidlová komunikace – dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly
 - vzrostlá zeleň – stromy, které v běžných podmínkách dosahují výšky přes 8 m
 - drobná architektura a mobiliář (např. lavičky, stojany na kola, zábradlí, odpadkové koše, pítka, umělecká díla, informační tabule, apod.).

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

C.1. Dopravní infrastruktura

1. Stavby pozemních komunikací a ploch pro motorovou dopravu v území se umísťují v zásadě v pozemcích dopravní infrastruktury (P) a pozemcích veřejných prostranství – komunikací pro motorovou dopravu (K1). V obtížných podmínkách lze připustit přesah dopravních staveb i do okolních pozemků, pokud nebude umístění takové stavby v dotčeném pozemku převládající. Obtížné podmínky jsou takové, kde by použití běžných normových

návrhových prvků uvedených vyžadovalo neúměrně zvýšené náklady (zemní práce, demolice atd.).

2. Stavby pozemních komunikací a ploch pro nemotorovou dopravu v území (chodníky, stezky pro pěší, cyklostezky) je přípustné umísťovat ve všech druzích vymezených pozemků.
3. Od vymezených tras chodníků a uspořádání parkovacích a odstavných stání, vyznačených ve výkrese č. I.B.2. Výkres koncepce dopravy, se lze odchýlit při zachování navržené koncepce.
4. Regulační plán vymezuje následující stavby dopravní infrastruktury:
 - komplexní přestavba uličního prostoru ulice Zikovy v souvislosti se záměrem výstavby tramvajové trati (DH-07)
 - úprava prostoru hlavního městského subcentra Slavonín-sever, situovaného při křížení ulic Schweitzerovy a Voskovcovy, zahrnující změnu organizace dopravy (návrh obvodové komunikace, úprava napojení ulice Družební, vymístění parkovacích ploch a jejich nahrazení podzemními parkovacími garážemi), vytvoření souvislé plochy pro pěší (náměstí) a změnu polohy autobusové zastávky na ulici Schweitzerově (ve směru k ulici Zikově) do čela náměstí při ulici Schweitzerově
 - komplexní přestavba uličního prostoru ulice Družební, zahrnující šířkovou homogenizaci s doplněním parkovacích zálivů pro podélné a kolmé stání v přilehlých zelených pásích a vybudováním nových chodníků
 - přestavba koncového úseku ulice Rožňavské, zahrnující vybudování nových parkovacích zálivů, úpravu manipulačních ploch a úpravu chodníků
 - přestavba ulice Zikovy před bytovými domy č. 5 – 17, zahrnující šířkovou homogenizaci parkovacích zálivů s kolmým stáním a přilehlé vozovky a realizaci podélných parkovacích pásů podél komunikace.
 - přestavba spojovacího chodníku, vedeného podél severní hranice areálu Fakultní základní školy dr. Milady Horákové a Mateřské školy Olomouc na ulici Rožňavské, spočívající v šířkové homogenizaci umožňující paralelní vedení pásů pro chodce a cyklisty
 - úprava prostoru kolem kaple Neposkrvněného početí Panny Marie s vazbami k ulici Voskovcově, spočívající v revitalizaci veřejného prostoru s novým systémem pěších stezek; v rámci těchto úprav bude realizována společná trasa pěší a cyklistické dopravy, a to od ulice Voskovcovy kolem kaple s návazností na páteřní propojení Zikova – kaple – ulice U Kapličky
 - propojení mezi navrženou spojkou Fischerova – Voskovcova a ulicí Werichovou pro pěší a cyklistickou dopravu
 - pěší propojení Werichova – Na Loučkách s odbočkou k ulici Zikově (k Penny Marketu), v souvislosti s navrženou realizací parkovacího domu na manipulační ploše za supermarketem Albert
 - úprava parkovacích ploch v koncovém úseku ulice Družební
 - úprava parkovacích ploch ve středním úseku ulice Werichovy u bytových domů 5 a 7
 - úprava parkovací plochy na ulici Voskovcově, s novým přístupem z uvažovaného propojení Voskovcova – Fischerova

- úpravy prostoru ulice Werichovy, zahrnující podélné parkovací pruhy mezi ulicemi Zikovou a parkovací plochou u bytových domů č. 5 a 7
 - realizace podzemního parkovacího objektu na ulici Werichově, pod plochami stávajícího dětského hřiště a areálu Fakultní základní školy dr. Milady Horákové
 - přestavba prostoru lokálního centra mezi ulicemi Zikova, Střední Novosadská a Na Loučkách, v jejímž rámci bude realizováno propojení ulice Zikova a Na Loučkách (formou komunikace se smíšeným provozem), propojení budoucího náměstí s ulicí Na Loučkách formou pěšího průchodu (pasáže) přes stavbu občanského vybavení A6, navazující pěší rozptylové plochy a náměstí a pozemky veřejných prostranství – parková zeleň; parkovací kapacity budou zajištěny v rámci nových staveb občanského vybavení A4, A5 a A7 formou integrovaných parkovacích systémů nebo hromadných garáží
 - přestavba bývalé kotelny Rožňavská 5 na automatizovaný parkovací systém
 - přestavba bývalé kotelny na ulici Družební na automatizovaný parkovací systém.
5. Regulační plán stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury takto:
- 5.1. Místní obslužné komunikace (místní komunikace III. třídy):
- a) příčné uspořádání místních komunikací III. třídy bude jednopruhové i dvoupruhové s jednosměrným i obousměrným provozem a s parametry dle platných vyhlášek a oborových technických předpisů a norem
 - b) inženýrské sítě je přípustné ukládat do vozovek a chodníků (přednostně)
 - c) povrch komunikací bude řešen z asfaltobetonu, výjimečně z cementobetonu nebo s dlážděným povrchem bez bližší specifikace
 - d) provoz motorové dopravy a cyklistů bude řešen jako společný.
- 5.2. Chodníky, komunikace se smíšeným provozem, stezky pro chodce a cyklisty (místní komunikace IV. třídy), významné plochy pro pěší dopravu:
- a) chodníky jsou považovány za součást prostoru místních komunikací a budou řešeny uvnitř tohoto prostoru
 - b) komunikace se smíšeným provozem budou sloužit provozu vozidel omezenou rychlostí; pohyb chodců, cyklistů a motorových vozidel bude veden ve společném prostoru, v němž budou zpevněné plochy realizovány (pokud možno) v jedné úrovni
 - c) příčné uspořádání místních komunikací IV. třídy s vyloučeným provozem motorových vozidel (stezky pro chodce, stezky pro cyklisty, stezky pro společný provoz pěší a cyklistické dopravy) bude minimálně dvoupruhové s parametry dle platných vyhlášek a oborových technických předpisů a norem
 - d) sítě technické infrastruktury je přípustné ukládat do celého prostoru komunikace
 - e) povrch komunikací bude řešen s dlážděným povrchem bez bližší specifikace, případně s povrchem z asfaltobetonu
 - f) uspořádání všech komunikací musí zajišťovat bezpečný a samostatný pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace a musí být zřízen funkční systém při-

rozených, nebo umělých vodicích linií

- g) vedení cyklotras je přípustné na všech komunikacích kromě chodníků a stezek pro chodce bez pruhů pro cyklisty.

5.3. Parkovací a odstavné plochy a garáže:

- a) v řešeném území je přípustné realizovat parkovací plochy a zařízení pouze pro osobní vozidla
- b) v řešeném území je nepřípustné realizovat nové hromadné řadové nadzemní garáže
- c) realizace samostatných jednotlivých garáží je přípustná pouze v pozemcích rodinných domů B1
- d) kapacitní parkovací a odstavné plochy a zařízení je přípustné realizovat ve vymezených pozemcích dopravní infrastruktury (P) a v pozemcích veřejných prostranství – komunikací (K); parkovací a odstavné plochy a zařízení v těchto plochách budou realizovány jako veřejné (určené pro veřejnost)
- e) integrované parkovací systémy a parkovací garáže integrované v rámci staveb lze realizovat v pozemcích bytových domů (BH) a pozemcích staveb a zařízení občanského vybavení OV1 a OV2
- f) prostorové uspořádání parkovacích a odstavných stání a přístupových komunikací bude odpovídat příslušným normovým hodnotám
- g) v parkovacích a odstavných plochách na terénu lze ukládat sítě technické infrastruktury
- h) povrch parkovacích a odstavných ploch bude řešen s dlážděným povrchem bez bližší specifikace, případně s povrchem z asfaltobetonu
- i) závazný stupeň automobilizace pro veškerá nová parkovací a odstavná zařízení je stanoven hodnotou 1 : 2,5.

C.2. Technická infrastruktura

1. Regulační plán navrhuje dílčí přeložku trasy uliční kanalizační stoky DN 400 až 600 a zrušení krátkých úseků uličních kanalizačních stok DN 300 v souvislosti s návrhem podzemního parkoviště v prostoru městského subcentra a přeložku teplovodu vyvolanou návrhem výstavby podzemního parkovacího objektu na ulici Werichově, pod plochami stávajícího dětského hřiště a areálu základní školy.
2. Přeložky stávajících sítí, zvyšování jejich kapacity a dimenzí jsou přípustné.
3. Veškeré přeložky stávajících sítí technické infrastruktury a případné stavby nových sítí budou řešeny jako podzemní a budou vedeny přednostně v pozemcích veřejných prostranství – komunikacích (K), v jiných pozemcích pokud možno v trasách chodníků nebo souběžně s nimi. Vedení sítí technické infrastruktury bude koordinováno s linií zeleně.
4. Srážkové vody z komunikací a zpevněných ploch je nutno přednostně likvidovat vsakováním pomocí vhodných terénních úprav a zasakovacích průlehů, případně jejich zadržová-

ním v retenčních nádržích (povrchových nebo podzemních) a regulovaným odváděním do dešťové nebo jednotné kanalizace; v pozemcích veřejných prostranství – parkové zeleně se požadují retenční nádrže přírodního charakteru.

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

D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

1. Zachovat charakter řešené plochy jako obytného území s důsledným oddělením klidových obytných prostorů, dopravních prostorů a veřejně přístupné zeleně.
2. Chránit níže uvedené hlavní hodnoty v řešené ploše:
 - a) kapli Neposkvrněného početí Panny Marie (nemovitou kulturní památku) včetně souboru soch Boha Otce, sv. Judy Tadeáše, sv. Jana Nepomuckého a sv. Šebestiána
 - b) sochařská díla před vstupem do Fakultní základní školy dr. Milady Horákové a na ulici Zikově
 - c) plochy parkové zeleně kolem kaple Neposkvrněného početí Panny Marie, u níž nesmí dojít k jejímu narušení, omezení její plochy nebo narušení působení v území
 - d) významný strom (dub) na ulici Rožňavské.
3. Nepřipustit narušení pohledových os na kapli Neposkvrněného početí Panny Marie z ulice Zikovy, z ulice Voskovcovy a od Fakultní základní školy dr. Milady Horákové.

E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

F. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

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

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

1. Regulačním plánem se vymezují veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – koridory cyklistické dopravy DC-01:
 - koridor cyklistické dopravy v rámci úpravy prostoru kolem kaple Neposkvrněného početí Panny Marie s vazbami k ulici Voskocově
 - koridor cyklistické dopravy v propojení mezi navrženou spojkou Fischerova – Voskovcova a ulicí Werichovou
 - koridor cyklistické dopravy mezi páteřním propojením pro nemotoristickou dopravu a ulicí Zikovou.
2. Regulační plán nevymezuje veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani pozemky pro asanaci.

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

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

I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

1. Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

- I.A. Textová část Regulačního plánu obsahuje 18 stran.
- I.B. Grafická část Regulačního plánu obsahuje tyto výkresy:
 - I.B.1. Hlavní výkres
 - I.B.2. Výkres koncepce dopravy
 - I.B.3. Výkres koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství
 - I.B.4. Výkres koncepce technické infrastruktury – energetika, spoje
 - I.B.5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

