

OBECNĚ ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA

č. 5/2005

Statutárního města Olomouce

kterou se vyhlášíje **závazná část regulačního plánu „Sídliště Povel Čtvrtky“**

Zastupitelstvo města Olomouce se na svém zasedání dne 21. 6. 2005 usneslo vydat na základě § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a v souladu s ustanovením § 10 písm. d) a § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), tuto obecně závaznou vyhlášku.

Článek 1 **Účel vyhlášky**

Touto obecně závaznou vyhláškou se vyhlášíje závazná část regulačního plánu „Sídliště Povel Čtvrtky“ (dále jen „RP“), schváleného Zastupitelstvem města Olomouce (dále jen „ZMO“), obsahující závaznou část RP, schválenou ZMO dne 1. 3. 2002 a změny č. I RP, schválenou ZMO dne 21.6. 2005.

Článek 2 **Závazná část**

- (1) Závazná část je vymezena v příloze této vyhlášky.
- (2) Obecně závazná vyhláška v závazné části stanoví zejména zásady urbanistické koncepce rozvoje řešeného území, regulační prvky plošného a prostorového uspořádání, vymezení stavebních pozemků, jejich využití, umístění staveb, ukazatele využití území, zásady řešení dopravy, technické infrastruktury, zásady řešení zeleně, limity využití území vyplývající z právních předpisů, rozhodnutí a stanovení orgánů státní správy, limity využití území vyplývající z řešení regulačního plánu, veřejně prospěšné stavby a plochy pro asanace nebo asanační úpravy¹.

Článek 3 **Uložení schváleného územního plánu sídelního útvaru**

Schválený regulační plán, včetně schválených změn, je uložen na odboru koncepce a rozvoje Magistrátu města Olomouce, na stavebním odboru Magistrátu města Olomouce a na odboru strategického rozvoje kraje Krajského úřadu Olomouckého kraje.

¹) veřejně prospěšné stavby - § 108 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

Článek 4
Územní rozsah platnosti a lhůty aktualizace

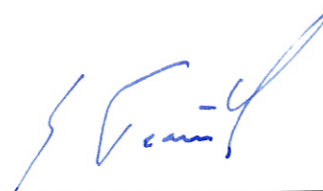
(1) Obecně závazná vyhláška platí pro část území města Olomouce, které je vymezeno řešeným územím v katastrálních územích: Nové Sady, Povel.

(2) Lhůty aktualizace nejsou stanoveny a o případné potřebě aktualizace rozhodne Zastupitelstvo města Olomouce.

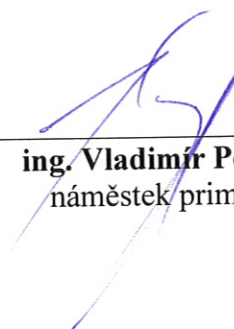
Článek 5
Závěrečná ustanovení

(1) Touto obecně závaznou vyhláškou se zrušuje vyhláška města Olomouce č. 3/2002, o závazné části regulačního plánu „Sídliště Povel Čtvrtky“.

(2) Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem následujícím po dni jejího vyhlášení.



Ing. Martin Tesařík
primátor města Olomouce



ing. Vladimír Pokorný
náměstek primátora

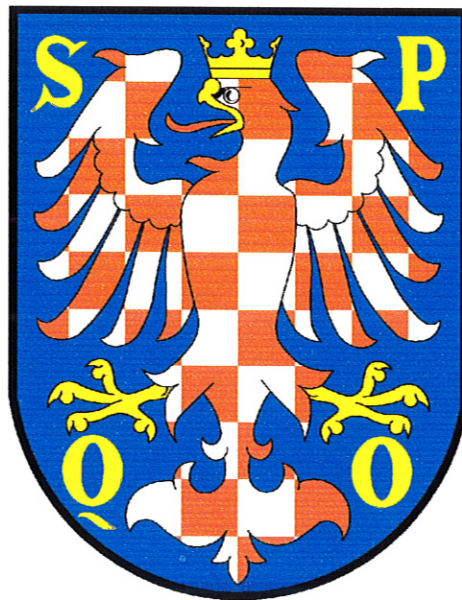
-
- Vyvěšeno: 23.6.2005
 - Sejmuto: 11.7.2005
 - Č.j.: 1154/2005

VYHLÁŠKA

č. 5/2005

o závazné části
regulačního plánu Sídliště Povel Čtvrtky

OLOMOUC



PŘÍLOHA 1

**Obecně závazné vyhlášky č. 5/2005 Statutárního města Olomouce, kterou se vyhlašuje
závazná část regulačního plánu Sídliště Povel Čtvrtky**

Závazná část je součástí regulačního plánu v části C

OBSAH ZÁVAZNÉ ČÁSTI

- C.1. Zásady urbanistické koncepce rozvoje řešeného území**
- C.2. Regulační prvky plošného a prostorového uspořádání a architektonického řešení**
(využití stavebních pozemků a omezení změn ve využívání)
- C.3. Zásady řešení dopravy**
- C.4. Zásady řešení technické infrastruktury**
- C.5. Zásady řešení zeleně**
- C.6. Limity využití území**
- C.7. Veřejně prospěšné stavby**
- C.8. Směrná část**

C.1. ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE ROZVOJE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Regulační plán, jako navazující územně plánovací dokumentace, vychází ze schválené územně plánovací dokumentace – Územního plánu sídelního útvaru Olomouc a je s touto dokumentací v souladu. Řešené území je součástí zastavitelného území, které obsahuje i prvky nezastavitelného území (okrskový park, ochranné pásmo kulturní památky, liniová zeleň).

V řešeném území je převažující funkcí bydlení, rozvoj komerčních aktivit a obslužných funkcí (objekty statické dopravy) ve vazbě na hlavní komunikační systémy, rozvoj sportovně rekreačních a denních oddechových aktivit, korespondujících se záměrem posílení těchto ploch ve stávající bytové výstavbě, z důvodu jejich nedostatku (vytvoření parku a zázemí pro každý navrhovaný bytový objekt). Součástí řešeného území je původní zástavba na ulici Teichmannově, s charakteristickou řadovou zástavbou tzv. „hanácké návsi“. V lokalitě je navržena nová urbanistická a pohledová osa.

V území, řešeném regulačním plánem (kterým je možno nahradit územní rozhodnutí) nejsou navrhovány a nebudou povolovány dočasné stavby na pozemcích, kde regulační plán navrhuje umístění staveb. *Výjimku mohou tvořit pouze pozemky, kde regulační plán navrhuje objekt hromadných garáží. V tomto případě je možno na dané ploše povolit jako dočasnou stavbu povrchové parkoviště. Jako stavbu dočasnou je možno povolit také sezónní předzahrádky občanské vybavenosti.*

Vymezení pojmů použitých v textu:

Závazná stavební čára – linie, určující vzdálenost zástavby hlavních stavebních objemů na stavebních parcelách, tj. uličního průčelí staveb (nebo nároží uličního průčelí), od bližší hrany přilehlé komunikace, resp. od osy přilehlé komunikace

Limitní stavební čára – linie vymežující maximální přiblížení zástavby hlavních stavebních objemů na stavebních parcelách, tj. uličního průčelí staveb (nebo nároží uličního průčelí), od bližší hrany přilehlé komunikace, resp. od osy přilehlé komunikace

Hlavní stavební objem – prostorový obrys hlavních hmot objektu

Vedlejší stavební objem – do 20 % hlavního stavebního objemu (s výjimkou garáže u RD s více stánými) – rizalit, arkýř, markýza a přístřešek, přízemní podnož vícepodlažního objektu, přízemní garáž - vestavěná i přistavěná (samostatná jen u vyjmenovaných typových ploch)

Stavební stopa průčelí – (navazuje na definici stavební čáry) jedná se o stavební čáru původní zástavby (například po demolici)

Funkce (funkční plocha) – urbanistická složka využívání území, definovaná regulativy uspořádání území

Funkční typ (plocha funkčního typu) – územně vymezená část funkce, její složka, definovaná regulativy uspořádání území

Typová plocha – územně a regulačními prvky odlišná část funkčního typu definovaná regulačními prvky

Vztažný bod - poloha bodu, ke kterému je vztahována výška objektu

je vyznačen v grafické části (vztažný bod leží na ose přilehlé komunikace a je označen VB - VD1,2, přesné umístění bodu je dáno kótami v graf. části)

Výška objektu - výška hřebene u šikmé střechy a výška atiky u ploché střechy

C.2. REGULAČNÍ PRVKY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A ARCHITEKTONICKÉHO ŘEŠENÍ (VYUŽITÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A OMEZENÍ ZMĚN VE VYUŽÍVÁNÍ)

FUNKCE BYDLENÍ – B, FUNKČNÍ TYP BV - BYDLENÍ PŘEDMĚSTSKÉ TYPOVÉ PLOCHY BV 1, BV 2, BV 3, BV 4, BV 5:

Lokalita je určena převážně pro bydlení předměstského a venkovského charakteru. Funkční plocha je zastavěna jak stávajícími, tak i navrhovanými rodinnými domy.

Stavby zde zpravidla vytvářejí obytné bloky (bez možnosti umístění hlavních staveb ve vnitroblocích). Způsob umístění objektů má charakter řadové zástavby souvislého typu. Bloky jsou vymezené uličním rastrem a stavby jsou ortogonálně orientovány vzhledem k hranicím pozemků. U zástavby v ulici Teichmannově je dána priorita dotváření charakteru „hanácké návsi“. Při větší uliční délce pozemků řešit objekty alternativně jako dvougenerační (řadové domky nebo dvojdomky) nebo s umístěním drobné maloobchodní provozovny v uličním průčelí.

BV 1–5802 m² BV 2–11831 m² BV 3–11501 m² BV 4–12204 m² BV 4–13082 m²

Umístění objektů:

- průčelí objektů situovat kolmo na hranici pozemků s upřednostněním rovnoběžnosti uličního průčelí s přílehlou komunikací. V ulici Teichmannově pak v návaznosti na sousední zástavbu
- na jižní straně ulice Na pažitě je upřednostněn princip kolmého situování ke společným hranicím stavebních pozemků
- umístění je vymezeno stavební čarou se závaznou polohou, vyznačenou v grafické části:
- v ulici Teichmannově - obnovené i nové objekty budou respektovat původní stavební stopu (tzn., že i vedlejší stavební objemy musí tuto podmínku respektovat)
- na východní části typové plochy BV 2 ,BV 3 jsou navrženy v II. etapě výstavby dle regulačního plánu bytové domy, odpovídající charakteru předměstské zástavby, o třech podlažích

Využití pozemků:

- maximální zastavěná plocha hlavním objektem:
 - domy samostatně stojící: max. 160 m²
 - dvojdomky, *řadové domy*: max. 150 m² (pro jednu polovinu dvojdomku)
 - koncové sekce řadových RD: max. -150 m²
- hranice maximálního možného zastavění při rozšíření zázemí objektů je stanovena ve výkresové dokumentaci
- změny kultury:
regulační plán předpokládá změny kultury z orné půdy na zahrady obytných objektů resp. na plochu zastavěnou stavebními objekty, ponechání orné půdy je nežádoucí
- *v lokalitě BV 4 před objektem občanského vybavení je plocha mezi komunikací a stavební čarou využitelná pro odstavná stání, zeleň liniovou i plošnou, chodník, plochy pro kontejnery.*

Architektonické regulační prvky:

- Výškové uspořádání zástavby:
 - nízkopodlažní objekty do max. 2 nadzemních podlaží a podkroví
 - maximální výška římsy 6,8 m vůči stávajícímu terénu (v typové ploše BV 4 jde o výšku nad upraveným terénem)
 - výšková úroveň vstupního podlaží (± 0 stavby – výška podlahy 1. nadzemního podlaží) resp. hlavního vstupu do objektu a upraveného terénu v typové ploše BV 4 při Schweitzerově ulici je určena niveletou této komunikace. Výšková úroveň vstupního podlaží a upraveného terénu musí

- na niveletu komunikace navazovat s minimálním výškovým rozdílem. Vodítkem pro uvedenou regulaci v této typové ploše je realizovaná stavba samostatně stojícího rodinného domu na p.č. 6/1
- nástup do objektů řešit z úrovně terénu, neřešit předloženými schody, vyrovnávací schodiště mezi úrovní terénu a 1.NP řešit jako zapuštěné v objektu
 - Tvar střech a jejich barevnost:
 - střechy objektů řešit jako pravidelné rovnostranné sedlové, valbové, polovalbové
 - sklony střech v rozmezí 30-40°
 - střešní krytina z pálených tašek nebo imitace tohoto materiálu
 - přírodní barevnost krytiny (odstíny červené, hnědé, šedé)
nepřípustné jsou černá a barevné odstíny zelené, modré, žluté, fialové, růžové, oranžové
 - Způsob oplocení :
 - předzahrádka v ulici Teichmannově neoplocené
 - oplocení mezi objekty v uličním průčelí (tzv. falešné průčelí) – plné, omítané dotvářející ráz řadové zástavby, minimální výška 2 m, maximální výška 2,8 m, koruna zdíva s pálenou taškou (nebo její imitací) se spádem do uliční fronty
 - v ulici Na pažitě a Schweitzerově oplocení na nízké podezdívce s pilířky a průhlednou výplní s doporučeným dřevěným plotem max. celkové výšky 1,5 m
 - na jižní straně ulice Na pažitě je přípustná varianta neoplocené předzahrádky s vytvořením privátní odstavné plochy před objektem
 - oplocení pozemků na společné hranici provádět jako průhledné mezi sloupky bez podezdívky
 - pozemky kolem nárožního objektu občanské vybavenosti v typové ploše BV 4 budou charakteru veřejného předprostoru a tudíž nebudou oploceny
 - zástavba při ulici Schweitzerově v typové ploše BV 4 je rozdělena na dva urbanisticko - architektonické bloky a to: v návaznosti na bytovou výstavbu na typové ploše BO 9 je na pozemcích č. 7/1, 8/1 umístěna řada čtyř řadových rodinných domků, dále pak na pozemcích 4/1, 5/1, 6/1 budou umístěny domy samostatně stojící rodinné domky. V II. etapě výstavby dle regulačního plánu je na p.č.3/1 a 3/2 navržen dvojdomek.
 - omítka vápenná hladká
 - prvky PSV (okna, dveře) dřevěné, popř. plastové, při výrazu přírodní barevnosti
 - garážování vozidel řešit jako součást objektů, tzn. vestavbou či přístavbou
 - garáže samostatně stojící jsou přípustné pouze v typových plochách BV 4, BV 5
 - odstavení vozidel řešit zpevněnou plochou na pozemku staveb
 - dlouhodobým záměrem územního plánování (ve II. etapě) v typové ploše BV 5 je uzavření zástavby mezi ulicemi Teichmanova a Schweitzerova – při ulici Voskocova do bloku a to výstavbou bytových objektů
 - jižní strana typové plochy BV 4 je určena pro umístění objektu s nebytovou funkcí v souladu s regulativy uspořádání území ÚPnSÚ Olomouc nevyžadující přílišnou potřebu parkovacích ploch
 - nárožní objekt jižní strany typové plochy BV 4 bude tvarově architektonicky dominantním, nástupním objektem celé vytvořené „Hanácké návsi“. V rámci řešení stavby je nutno kvalitně vyřešit předprostor, kde dochází ke křížení několika dopravních směrů

FUNKCE BYDLENÍ – B, FUNKČNÍ TYP BO – BYDLENÍ VŠEOBECNÉ

TYPOVÁ PLOCHA BO 1:

1. Výměra typové plochy: 5313 m²

2. Přípustné funkce v typové ploše:

- bydlení hromadného charakteru
- *občanská vybavenost*
 - pouze v 1.NP bytové zástavby
 - předzahrádky (např. cukrárny, restaurace atd.) jako stavba dočasná
- doprava - povrchová stání podél komunikací, pěší komunikace, příjezdové komunikace do podzemních garáží, podzemní odstavná stání
- plochy zeleně – zatravněné plochy, nízká zeleň, liniová zeleň podél komunikací, solitérní prvky zeleně
- doplňkové plochy a zařízení - plochy pro umístění odpadních kontejnerů, odpočinkové plochy, dětské hřiště, drobné objekty zahradní architektury, oplocení

3. Plošné a prostorové regulativy pro jednotlivé funkce:

- Podpovrchová odstavná parkovací stání (viz. zásady řešení dopravy) nebudou započítána do zastavitelné ani do nezastavitelné plochy, tzn., že samotné podzemní garáže nebudou podléhat regulaci a plocha nad nimi podléhá regulativům v dané typové ploše.

Výškové osazení podzemních garáží bude provedeno v závislosti na výškovém osazení suterénu objektu v typové ploše (max. výška suterénu – viz. dále).

V případě situování garáží mimo půdorysný rozsah zástavby bude rozdíl úrovně terénu nad podzemními garážemi (včetně krytí) a úrovně okolního upraveného terénu vhodným architektonickým způsobem zakomponován do nezastavitelné plochy při zachování min. výměry zeleně v typové ploše.

Zastavitelné plochy:

- Maximální procento zastavění typové plochy: 19% (1000m²)
 - procento zastavění je počítáno z celkové výměry typové plochy
- Zástavba v ploše bude mít charakter bodových domů (VD 1, VD 2)
- Maximální zastavěná plocha objektem jednoho bodového bytového domu je 500 m²
- Umístění zástavby je omezeno závaznými stavebními čarami a limitními stavebními čarami (stavební čáry jsou definovány v grafické části s vyznačením odstupové vzdálenosti od osy přiléhající komunikace)
- Průčelí objektů situovat rovnoběžně s přilehlou komunikací – ortogonálně vzhledem k vymezenému uličnímu rastru
- Maximální výška objektu (nejvyšší bod stavby) = 15 m od vztazného bodu
- Maximální podlažnost objektu je 4. NP, minimální podlažnost je 3. NP
 - suterén do výšky 1,5 m od úrovně vztazného bodu není počítán jako nadz. podlaží (max. výška 1,5m je měřena po úroveň podlahy v 1.NP)
 - obytné podkroví je počítáno jako nadzemní podlaží
- tvarosloví zastřešení bytových objektů není omezeno

Nezastavitelné plochy:

- *výměra nezastavitelné plochy = celková plocha typové plochy – zastavěná plocha*
- *Povrchová odstavná stání podél komunikací je nutno situovat v západní a severní hraně typové plochy (stání jsou vyznačena v grafické části).*
- *Plochy pro situování odpadních nádob na tříděný odpad budou umístěny v rámci pásu povrchových odstavných stání. Počet míst pro situování sestavy odpadních nádob (všechny odpadní nádoby na tříděný odpad) bude minimálně totožný s počtem obytných objektů v typové ploše. Prostor pro umístění odpadních nádob musí být stavebně upraven – jedná se zejména o pevné zástěny min. ze dvou stran. Doporučuje se zastřešení plochy, zakomponování zeleně (popínavé rostliny na konstrukci, živý stříhaný plot) atd.*
- *Plochy zeleně musí činit min. 60% výměry nezastavěné plochy (procento platí i při částečném využití typové plochy)*
- *Liniovou zeleň v podobě řady vzrostlých stromů je nutno realizovat v rámci pásu mezi zástavbou a komunikací, vzhledem k prostorovému uspořádání typové plochy se však doporučuje linii vzrostlé zeleně situovat jako součást pásu odstavných stání
 - jednu souvislou linii musí tvořit min. 5 stromů*
- *Případné uliční, resp. vnější oplocení pozemků bytových bodových domů bude mít max. výšku 1,5m a budou mít průhlednou výplň. Vnitřní vymezení hranic pozemků bude provedeno živým plotem, prvky zahradní architektury nebo provedeno nebude*

TYPOVÁ PLOCHA BO 2:

Výměra typové plochy BO 2 = 6142 m²

Lokalita je určena pro bydlení hromadného charakteru. *Jedná se o plochu stabilizovanou, s již realizovaným maximálním plošným využitím území pro přípustné stavby. V typové ploše BO 2 jsou situovány objekty dvou čtyřpodlažních bodových bytových domů (VD 15, VD 16).*

V rámci typové plochy je vyčleněna plocha pro vybudování rekreační plochy – hřiště.

V typové ploše může dojít pouze k úpravám volných nezastavitelných ploch (dosadba liniové zeleně, vytvoření ploch nízké zeleně, doplnění prvky zahradní a drobné architektury apod.).

TYPOVÁ PLOCHA BO 3:

1. Výměra typové plochy: 5000 m²

2. Přípustné funkce v typové ploše:

- bydlení hromadného charakteru
- občanská vybavenost
 - pouze v 1.NP bytové zástavby
 - předzahrádky (např. cukrárny, restaurace atd.) jako stavba dočasná
- doprava - povrchová stání podél komunikací, pěší komunikace, příjezdové komunikace do podzemních garáží, podzemní odstavná stání
- plochy zeleně – zatravněné plochy, nízká zeleň, liniová zeleň podél komunikací, solitérní prvky zeleně
- doplňkové plochy a zařízení - plochy pro umístění odpadních kontejnerů, odpočinkové plochy, dětské hřiště, drobné objekty zahradní architektury, oplocení

3. Plošné a prostorové regulativy pro jednotlivé funkce:

- Podpovrchová odstavná parkovací stání (viz. zásady řešení dopravy) nebudou započítána do zastavitelné ani do nezastavitelné plochy, tzn., že samotné podzemní garáže nebudou podléhat regulaci a plocha nad nimi podléhá regulativům v dané typové ploše.

Výškové osazení podzemních garáží bude provedeno v závislosti na výškovém osazení suterénu objektu v typové ploše (max. výška suterénu – viz. dále).

V případě situování garáží mimo půdorysný rozsah zástavby bude rozdíl úrovně terénu nad podzemními garážemi (včetně krytí) a úrovně okolního upraveného terénu vhodným architektonickým způsobem zakomponován do nezastavitelné plochy při zachování min. výměry zeleně v typové ploše.

Zastavitelné plochy:

- Maximální procento zastavění typové plochy: 20% (1000m²)
 - procento zastavění je počítáno z celkové výměry typové plochy
- Zástavba v ploše bude mít charakter bodových domů (VD 13, VD 14)
- Maximální zastavěná plocha objektem jednoho bodového bytového domu je 500 m²
- Umístění zástavby je omezeno závaznými stavebními čarami a limitními stavebními čarami (stavební čáry jsou definovány v grafické části s vyznačením odstupové vzdálenosti od osy přiléhající komunikace)
- Průčelí objektů situovat rovnoběžně s přilehlou komunikací – ortogonálně vzhledem k vymezenému uličnímu rastru
- Maximální výška objektu (nejvyšší bod stavby) = 15 m od vztázného bodu
- Maximální podlažnost objektu je 4. NP, minimální podlažnost je 3. NP
 - suterén do výšky 1,5 m od úrovně vztázného bodu není počítán jako nadz. podlaží (max. výška 1,5m je měřena po úroveň podlahy v 1.NP)
 - obytné podkroví je počítáno jako nadzemní podlaží
- tvarosloví zastřešení bytových objektů není omezeno

Nezastavitelné plochy:

- *výměra nezastavitelné plochy = celková plocha typové plochy – zastavěná plocha*
- *Kolmá povrchová odstavná stání podél komunikací je nutno situovat ve východní hraně typové plochy (stání jsou vyznačena v grafické části). Povrchová stání přilehlá ke komunikaci je možno realizovat rovněž v severní a jižní hraně typové plochy.*
- *Plochy pro situování odpadních nádob na tříděný odpad budou umístěny při hraně obslužné komunikace. Počet míst pro situování sestavy odpadních nádob (všechny odpadní nádoby na tříděný odpad) bude minimálně totožný s počtem obytných objektů v typové ploše. Prostor pro umístění odpadních nádob musí být stavebně upraven – jedná se zejména o pevné zástěny min. ze dvou stran. Doporučuje se zastřešení plochy, zakomponování zeleně (popínavé rostliny na konstrukci, živý stříhaný plot) atd.*
- *Plochy zeleně musí činit min. 60% výměry nezastavěné plochy (procento platí i při částečném využití typové plochy)*
- *Liniovou zeleň v podobě řady vzrostlých stromů je nutno realizovat v rámci pásu mezi zástavbou a komunikací.*
- *Případné uliční, resp. vnější oplocení pozemků bytových bodových domů bude mít max. výšku 1,5m a budou mít průhlednou výplň. Vnitřní vymezení hranic pozemků bude provedeno živým plotem, prvky zahradní architektury nebo provedeno nebude*

Pozn.: V západní hraně na typovou plochu BO3 navazuje svým charakterem (situačním a prostorovým uspořádáním) zástavba navržená ve II. etapě, která je součástí typové plochy BV 2 a podléhá jejím regulativům.

TYPOVÁ PLOCHA BO 4:

1. Výměra typové plochy: 3509 m²

2. Přípustné funkce v typové ploše:

- bydlení hromadného charakteru
- *občanská vybavenost*
 - pouze v 1.NP bytové zástavby
 - předzahrádky (např. cukrárny, restaurace atd.) jako stavba dočasná
- doprava - povrchová stání podél komunikací, pěší komunikace, příjezdové komunikace do podzemních garáží, podzemní odstavná stání
- plochy zeleně – zatravněné plochy, nízká zeleň, liniová zeleň podél komunikací, solitérní prvky zeleně
- doplňkové plochy a zařízení - plochy pro umístění odpadních kontejnerů, odpočinkové plochy, dětské hřiště, drobné objekty zahradní architektury, oplocení

3. Plošné a prostorové regulativy pro jednotlivé funkce:

- Podpovrchová odstavná parkovací stání (viz. zásady řešení dopravy) nebudou započítána do zastavitelné ani do nezastavitelné plochy, tzn., že samotné podzemní garáže nebudou podléhat regulaci a plocha nad nimi podléhá regulativům v dané typové ploše.

Výškové osazení podzemních garáží bude provedeno v závislosti na výškovém osazení suterénu objektu v typové ploše (max. výška suterénu – viz. dále).

V případě situování garáží mimo půdorysný rozsah zástavby bude rozdíl úrovně terénu nad podzemními garážemi (včetně krytí) a úrovně okolního upraveného terénu vhodným architektonickým způsobem zakomponován do nezastavitelné plochy.

Zastavitelné plochy:

- Zástavba v typové ploše se navrhuje až pro II. etapu realizace území
- Zástavba v ploše se připouští prostorově semknutá v rámci stavebních čar, doporučuje se však hmotové členění, kdy objekt bude složen s jednotlivých částí velikostně odpovídajících bodovému domu vymezenému v území jižně od typové plochy BO4
- Umístění zástavby je omezeno závaznými stavebními čarami a limitními stavebními čarami (stavební čáry jsou definovány v grafické části s vyznačením odstupové vzdálenosti od osy přiléhající komunikace)
- Průčelí všech objektů situovat rovnoběžně s přilehlou komunikací v západovýchodním směru – ortogonálně vzhledem k vymezenému hlavnímu uličnímu rastru
- Maximální podlažnost objektů v rámci celé typové plochy je 5. NP, minimální podlažnost je 3. NP, pro jednotlivé části zástavby je max. podlažnost definována v grafické části
 - suterén do výšky 1,5 m od úrovně vztázného bodu není počítán jako nadz. podlaží (max. výška 1,5m je měřena po úroveň podlahy v 1.NP)
 - obytné podkroví je počítáno jako nadzemní podlaží
- Maximální výška objektů (nejvyšší bod stavby) je 15 m (pro max. 4.NP) od vztázného bodu a 18 m (pro max. 5.NP) od vztázného bodu
- tvarosloví zastřešení bytových objektů není omezeno

Nezastavitelné plochy:

- *Kolmá povrchová odstavná stání podél komunikací je nutno situovat ve východní hraně typové plochy (stání jsou vyznačena v grafické části). Povrchová stání přilehlá ke komunikaci je možno výhledově realizovat rovněž v jižní hraně typové plochy.*
- *Plochy pro situování odpadních nádob na tříděný odpad budou umístěny při hraně obslužné komunikace. Počet míst pro situování sestavy odpadních nádob (všechny odpadní nádoby na tříděný odpad) bude minimálně totožný s počtem obytných objektů v typové ploše. Prostor pro umístění odpadních nádob musí být stavebně upraven – jedná se zejména o pevné zástěny min. ze dvou stran. Doporučuje se zastřešení plochy, zakomponování zeleně (popínavé rostliny na konstrukci, živý stříhaný plot) atd.*
- *Min. % zeleně se neudává*
- *Liniovou zeď v podobě řady vzrostlých stromů je nutno realizovat v rámci pásu mezi zástavbou a komunikací.*
- *Případné uliční, resp. vnější oplocení pozemků bytových bodových domů bude mít max. výšku 1,5m a budou mít průhlednou výplň. Vnitřní vymezení hranic pozemků bude provedeno živým plotem, prvky zahradní architektury nebo provedeno nebude*

Pozn.: V západní hraně na typovou plochu BO4 navazuje svým charakterem (situačním a prostorovým uspořádáním) zástavba navržená ve II. etapě, která je součástí typové plochy BV 3 a podléhá jejím regulativům

TYPOVÁ PLOCHA BO 5:

Změna I regulačního plánu dělí typovou plochu dále na BO 5.1 a BO 5.2

TYPOVÁ PLOCHA BO 5.1:

Výměra typové plochy BO5.1 = 5785 m²

Lokalita je určena pro bydlení hromadného charakteru. Jedná se o plochu stabilizovanou, s již realizovaným maximálním plošným využitím území pro přípustné stavby. V typové ploše BO 5.1 je situována novostavba bytového domu podél hlavní urbanistické osy lokality (MB 23).

Typová plocha zahrnuje závaznou plochu parkové zeleně o min výměře 3400m².

V typové ploše proto může dojít pouze k úpravám volných ploch zeleně (dosadba liniové zeleně, vytvoření ploch nízké zeleně, vytvoření stromových rastrů, doplnění prvky zahradní a drobné architektury apod.).

TYPOVÁ PLOCHA BO 5.2:

1. Výměra typové plochy BO 5.2 = 8105 m²

2. Přípustné funkce v typové ploše:

- bydlení hromadného charakteru
- občanská vybavenost
 - pouze v 1.NP zástavby v typové ploše
 - předzahrádky (např. cukrárny, restaurace atd.) jako stavba dočasná
- doprava - povrchová stání podél komunikací, pěší komunikace, příjezdové komunikace do podzemních garáží, podzemní odstavná stání
- plochy zeleně – zatravněné plochy, nízká zeleň, liniová zeleň podél komunikací, solitérní prvky zeleně
- doplňkové plochy a zařízení - plochy pro umístění odpadních kontejnerů, odpočinkové plochy, dětské hřiště, drobné objekty zahradní architektury, oplocení

3. Plošné a prostorové regulativy pro jednotlivé funkce:

- Podpovrchová odstavná parkovací stání (viz. zásady řešení dopravy) nebudou započítána do zastavitelné ani do nezastavitelné plochy, tzn., že samotné podzemní garáže nebudou podléhat regulaci a plocha nad nimi podléhá regulativům v dané typové ploše.

Výškové osazení podzemních garáží bude provedeno v závislosti na výškovém osazení suterénu objektu v typové ploše (max. výška suterénu – viz. dále).

V případě situování garáží mimo půdorysný rozsah zástavby bude rozdíl úrovně terénu nad podzemními garážemi (včetně krytí) a úrovně okolního upraveného terénu vhodným architektonickým způsobem zakomponován do nezastavitelné plochy při zachování min. výměry zeleně v typové ploše.

Zastavitelné plochy:

- Maximální procento zastavění typové plochy se neudává – max. rozsah zástavby stanovují stavební čáry
- Zástavba v ploše se připouští prostorově semknutá v rámci stavebních čar, doporučuje se však hmotové členění, kdy objekt bude složen s jednotlivých částí velikostně odpovídajících bodovému domu vymezenému v území jižně od typové plochy BO5.2

- *Umístění zástavby je omezeno závaznými stavebními čarami a limitními stavebními čarami (stavební čáry jsou definovány v grafické části s vyznačením odstupové vzdálenosti od osy přiléhající komunikace)*
- *Průčelí všech objektů situovat rovnoběžně s přilehlou komunikací v západovýchodním směru – ortogonálně vzhledem k vymezenému hlavnímu uličnímu rastru v území*
- *Maximální výška objektu (nejvyšší bod stavby) = 18 m od vztažného bodu*
- *Maximální podlažnost objektu je 5. NP, minimální podlažnost je 3. NP*
 - *suterén do výšky 1,5 m od úrovně vztažného bodu není počítán jako nadz. podlaží (max. výška 1,5m je měřena po úroveň podlahy v 1.NP)*
 - *obytné podkroví je počítáno jako nadzemní podlaží*
- *tvarosloví zastřešení bytových objektů není omezeno*

Nezastavitelné plochy:

- *výměra nezastavitelné plochy = celková plocha typové plochy – zastavěná plocha*
- *Povrchová odstavná stání podél komunikací je nutno situovat v jižní a východní hraně typové plochy (stání jsou směrně zakreslena v grafické části).*
- *Plochy pro situování odpadních nádob na tříděný odpad budou umístěny v rámci pásu povrchových odstavných stání. Počet míst pro situování sestavy odpadních nádob (všechny odpadní nádoby na tříděný odpad) bude minimálně totožný s počtem obytných objektů v typové ploše. Prostor pro umístění odpadních nádob musí být stavebně upraven – jedná se zejména o pevné zástěny min. ze dvou stran. Doporučuje se zastřešení plochy, zakomponování zeleně (popínavé rostliny na konstrukci, živý stríhaný plot) atd.*
- *Plochy zeleně musí činit min. 40% výměry nezastavěné plochy (procento platí i při částečném využití typové plochy)*
- *Liniovou zeň v podobě řady vzrostlých stromů je nutno realizovat v rámci pásu mezi zástavbou a komunikací, vzhledem k prostorovému uspořádání typové plochy se však doporučuje linii vzrostlé zeleně situovat jako součást pásu odstavných stání*
 - *jednu souvislou linii musí tvořit min. 5 stromů*
- *Případné uliční, resp. vnější oplocení pozemků bytových bodových domů bude mít max. výšku 1,5m a budou mít průhlednou výplň. Vnitřní vymezení hranic pozemků bude provedeno živým plotem, prvky zahradní architektury nebo provedeno nebude*

TYPOVÁ PLOCHA BO 6:

1. Výměra typové plochy: 8785 m²

2. Přípustné funkce v typové ploše:

- bydlení hromadného charakteru
- *občanská vybavenost*
 - pouze v 1.NP bytové zástavby
 - předzahrádky (např. cukrárny, restaurace atd.) jako stavba dočasná
- doprava - povrchová stání podél komunikací, pěší komunikace, příjezdové komunikace do podzemních garáží, podzemní odstavná stání
- plochy zeleně – zatravněné plochy, nízká zeleň, liniová zeleň podél komunikací, solitérní prvky zeleně
- doplňkové plochy a zařízení - plochy pro umístění odpadních kontejnerů, odpočinkové plochy, dětské hřiště, drobné objekty zahradní architektury, oplocení

3. Plošné a prostorové regulativy pro jednotlivé funkce:

- *Podpovrchová odstavná parkovací stání (viz. zásady řešení dopravy) nebudou započítána do zastavitelné ani do nezastavitelné plochy, tzn., že samotné podzemní garáže nebudou podléhat regulaci a plocha nad nimi podléhá regulativům v dané typové ploše.*

Výškové osazení podzemních garáží bude provedeno v závislosti na výškovém osazení suterénu objektu v typové ploše (max. výška suterénu – viz. dále).

V případě situování garáží mimo půdorysný rozsah zástavby bude rozdíl úrovně terénu nad podzemními garážemi (včetně krytí) a úrovně okolního upraveného terénu vhodným architektonickým způsobem zakomponován do nezastavitelné plochy při zachování min. výměry zeleně v typové ploše.

Zastavitelné plochy:

- *Maximální procento zastavění typové plochy: 23% (2000m²)*
 - procento zastavění je počítáno z celkové výměry typové plochy
- *Zástavba v ploše bude mít charakter bodových domů (VD6, VD7, VD 8, VD9)*
- *Maximální zastavěná plocha objektem jednoho bodového bytového domu je 500 m²*
- *Umístění zástavby je omezeno závaznými stavebními čarami a limitními stavebními čarami (stavební čáry jsou definovány v grafické části s vyznačením odstupové vzdálenosti od osy přiléhající komunikace)*
- *Průčelí objektů situovat rovnoběžně s přilehlou komunikací – ortogonálně vzhledem k vymezenému uličnímu rastru*
- *Maximální výška objektu (nejvyšší bod stavby) = 18 m od vztažného bodu*
- *Maximální podlažnost objektu je 5. NP, minimální podlažnost je 3. NP*
 - *suterén do výšky 1,5 m od úrovně vztažného bodu není počítán jako nadz. podlaží (max. výška 1,5m je měřena po úroveň podlahy v 1.NP)*
 - *obytné podkroví je počítáno jako nadzemní podlaží*
- *tvarosloví zastřešení bytových objektů není omezeno*

Nezastavitelné plochy:

- *výměra nezastavitelné plochy = celková plocha typové plochy – zastavěná plocha*
- *Povrchová odstavná stání podél komunikací je nutno situovat v jižní, západní a severní hraně typové plochy (stání jsou vyznačena v grafické části).*
- *Plochy pro situování odpadních nádob na tříděný odpad budou umístěny v rámci pásu povrchových odstavných stání. Počet míst pro situování sestavy odpadních nádob (všechny odpadní nádoby na tříděný odpad) bude minimálně totožný s počtem obytných objektů v typové ploše. Prostor pro umístění odpadních nádob musí být stavebně upraven – jedná se zejména o pevné zástěny min. ze dvou stran. Doporučuje se zastřešení plochy, zakomponování zeleně (popínavé rostliny na konstrukci, živý stříhaný plot) atd.*
- *Plochy zeleně musí činit min. 70% výměry nezastavěné plochy (procento platí i při částečném využití typové plochy)*
- *Liniovou zeleně v podobě řady vzrostlých stromů je nutno realizovat v rámci pásu mezi zástavbou a komunikací, vzhledem k prostorovému uspořádání typové plochy se však doporučuje linii vzrostlé zeleně situovat jako součást pásu odstavných stání
 - jednu souvislou linii musí tvořit min. 5 stromů*
- *Případné uliční, resp. vnější oplocení pozemků bytových bodových domů bude mít max. výšku 1,5m a budou mít průhlednou výplň. Vnitřní vymezení hranic pozemků bude provedeno živým plotem, prvky zahradní architektury nebo provedeno nebude.*

TYPOVÁ PLOCHA BO 7:

1. Výměra typové plochy BO 7 = 8224 m²

2. Přípustné funkce v typové ploše:

- bydlení hromadného charakteru
- *doprava - povrchová stání podél komunikací, pěší komunikace, příjezdové komunikace do podzemních garáží, podzemní odstavná stání*
- *plochy zeleně – zatravněné plochy, nízká zeleň, liniová zeleň podél komunikací, solitérní prvky zeleně*
- *doplňkové plochy a zařízení - plochy pro umístění odpadních kontejnerů, odpočinkové plochy, dětské hřiště, drobné objekty zahradní architektury, oplocení*

3. Plošné a prostorové regulativy pro jednotlivé funkce:

- *Podpovrchová odstavná parkovací stání (viz. zásady řešení dopravy) nebudou započítána do zastavitelné ani do nezastavitelné plochy, tzn., že samotné podzemní garáže nebudou podléhat regulaci a plocha nad nimi podléhá regulativům v dané typové ploše.*

Výškové osazení podzemních garáží bude provedeno v závislosti na výškovém osazení suterénu objektu v typové ploše.

V případě situování garáží mimo půdorysný rozsah zástavby bude rozdíl úrovně terénu nad podzemními garážemi (včetně krytí) a úrovně okolního upraveného terénu vhodným architektonickým způsobem zakomponován do nezastavitelné plochy při zachování min. výměry zeleně v typové ploše.

Zastavitelné plochy:

- *Maximální procento zastavění typové plochy: 18 % (1500m²)*
 - *procento zastavění je počítáno z celkové výměry typové plochy*
- *Zástavba v ploše bude mít charakter jednotlivých bodových domů (VD3, VD4, VD5).*
- *Umístění zástavby je omezeno závaznými stavebními čarami a limitními stavebními čarami (stavební čáry jsou definovány v grafické části s vyznačením odstupové vzdálenosti od osy přiléhající komunikace)*
- *Průčelí objektů situovat rovnoběžně s přílehlou komunikací – ortogonálně vzhledem k vymezenému uličnímu rastru*
- *Maximální výška objektu (nejvyšší bod stavby) = 21,5 m od vztažného bodu*
- *Maximální podlažnost objektu je 6. NP, minimální podlažnost je 4. NP*
 - *obytné podkroví je počítáno jako nadzemní podlaží*
- *tvarosloví zastřešení bytových objektů není omezeno*

Nezastavitelné plochy:

- *výměra nezastavitelné plochy = celková plocha typové plochy – zastavěná plocha*
- *Povrchová odstavná stání podél komunikací je nutno situovat v severní hraně typové plochy (stání jsou směrně zakreslena v grafické části).*
- *Plochy pro situování odpadních nádob na tříděný odpad budou umístěny v rámci pásu mezi komunikací a severní hranou jednotlivých objektů. Prostor pro umístění odpadních nádob musí být stavebně upraven – jedná se zejména o pevné zástěny min. ze dvou stran. Doporučuje se zastřešení plochy, zakomponování zeleně (popínavé rostliny na konstrukci, živý stříhaný plot) atd.*
- *Plochy zeleně musí činit min. 60% výměry nezastavěné plochy (procento platí i při částečném využití typové plochy)*
- *Liniovou zeleň v podobě řady vzrostlých stromů je nutno realizovat v rámci pásu mezi zástavbou a komunikacemi*
- *Případné uliční, resp. vnější oplocení pozemků bytových bodových domů bude mít max. výšku 1,5m a budou mít průhlednou výplň. Vnitřní vymezení hranic pozemků bude provedeno živým plotem, prvky zahradní architektury nebo provedeno nebude*

TYPOVÁ PLOCHA BO 8:

1. Výměra typové plochy: 6174m²

2. Přípustné funkce v typové ploše:

- bydlení hromadného charakteru
- *občanská vybavenost*
 - pouze v I.NP bytové zástavby
 - předzahrádky (např. cukrárny, restaurace atd.) jako stavba dočasná
- *doprava - povrchová stání podél komunikací, pěší komunikace, příjezdové komunikace do podzemních garáží, podzemní odstavná stání*
- *plochy zeleně – zatravněné plochy, nízká zeleň, liniová zeleň podél komunikací, solitérní prvky zeleně*
- *doplňkové plochy a zařízení - plochy pro umístění odpadních kontejnerů, odpočinkové plochy, dětské hřiště, drobné objekty zahradní architektury, oplocení*

3. Plošné a prostorové regulativy pro jednotlivé funkce:

- *Podpovrchová odstavná parkovací stání (viz. zásady řešení dopravy) nebudou započítána do zastavitelné ani do nezastavitelné plochy, tzn., že samotné podzemní garáže nebudou podléhat regulaci a plocha nad nimi podléhá regulativům v dané typové ploše.*
 - Výškové osazení podzemních garáží bude provedeno v závislosti na výškovém osazení suterénu objektu v typové ploše (max. výška suterénu – viz. dále).*
 - V případě situování garáží mimo půdorysný rozsah zástavby bude rozdíl úrovně terénu nad podzemními garážemi (včetně krytí) a úrovně okolního upraveného terénu vhodným architektonickým způsobem zakomponován do nezastavitelné plochy při zachování min. výměry zeleně v typové ploše.*

Zastavitelné plochy:

- *Maximální procento zastavění typové plochy: 26% (1600m²)*
 - procento zastavění je počítáno z celkové výměry typové plochy
- *Zástavba v ploše bude mít charakter jednoho souvislého deskového objektu (MB18).*
- *Umístění zástavby je omezeno závaznými stavebními čarami a limitními stavebními čarami (stavební čáry jsou definovány v grafické části s vyznačením odstupové vzdálenosti od osy přiléhající komunikace)*
- *Průčelí objektu situovat rovnoběžně s přilehlou komunikací – ortogonálně vzhledem k vymezenému uličnímu rastru*
- *Maximální výška objektu (nejvyšší bod stavby) = 18,0 m od vztázného bodu*
- *Maximální podlažnost objektu je 5. NP, minimální podlažnost je 3. NP*
 - *suterén do výšky 1,6 m od úrovně vztázného bodu není počítán jako nadz. podlaží (max. výška 1,6m je měřena po úroveň podlahy v I.NP)*
 - *obytné podkroví je počítáno jako nadzemní podlaží*
- *tvarosloví zastřešení bytových objektů není omezeno, doporučuje se však objekt ukončit posledním půdorysně zmenšeným podlažím s plochou střechou (návaznost na charakter strohé panelové výstavby podél Fischerovy ulice)*

Nezastavitelné plochy:

- *výměra nezastavitelné plochy = celková plocha typové plochy – zastavěná plocha*
- *Povrchová odstavná stání podél komunikací je nutno situovat v jižní a východní hraně typové plochy (stání jsou směrně zakreslena v grafické části).*
- *Plochy pro situování odpadních nádob na tříděný odpad budou umístěny v rámci pásu povrchových odstavných stání. Místa pro situování sestavy odpadních nádob (všechny odpadní nádoby na tříděný odpad) budou pro potřebu zástavby v ploše BO8 realizovány v počtu 2 ks. Prostor pro umístění odpadních nádob musí být stavebně upraven – jedná se zejména o pevné zástěny min. ze dvou stran. Doporučuje se zastřešení plochy, zakomponování zeleně (popínavé rostliny na konstrukci, živý stříhaný plot) atd.*
- *Plochy zeleně musí činit min. 60% výměry nezastavěné plochy*
- *Liniovou zeleň v podobě řady vzrostlých stromů je nutno realizovat v rámci pásu mezi zástavbou a komunikací, vzhledem k prostorovému uspořádání typové plochy se však doporučuje linii vzrostlé zeleně situovat jako součást pásu odstavných stání.
- jednu souvislou linii musí tvořit min. 5 stromů*
- *Případné uliční, resp. vnější oplocení pozemků bytových bodových domů bude mít max. výšku 1,5m a budou mít průhlednou výplň. Vnitřní vymezení hranic pozemků bude provedeno živým plotem, prvky zahradní architektury nebo provedeno nebude.*
- *Vjezdová rampa do podzemních garáží nesmí být situována ze západní hrany zástavby v typové ploše; výjimkou může být umístění rampy v těsné návaznosti na stávající objekt technického vybavení (objekt rampy nesmí narušit celistvost nezastavitelné plochy)*

TYPOVÁ PLOCHA BO 9:

Lokalita je určena pro bydlení hromadného charakteru a *pro bydlení předměstského a venkovského charakteru.*

Část typové plochy *pro bydlení předměstského charakteru* bude zastavěna bytovými objekty různého plošného standartu bytů s umístěním garážových stání v suterénu objektů také nově *navrhovanými rodinnými domy.*

Zástavba má charakter obytného bloku s postupně vzestupným výškovým členěním objektů severním směrem ke stávající zástavbě sídliště v ulici Voskovcova. Tímto způsobem zástavby dané lokality dojde k částečnému pohledovému uzavření prostoru snížené výstavby rodinných domů v ulici Teichmannova a svým výškovým členěním přispěje zamýšlená výstavba k plynulosti přechodu mezi zástavbou různých typů.

Vzhledem k předpokládanému dopravnímu zatížení v ulici Schweitzerova je nutno řešit bytové objekty jako bariérové (pavlačové, resp. chodbový trakt k Schweitzerově ulici, ...)

Část typové plochy pro bydlení venkovského charakteru :

Stavby RD zde zpravidla vytvářejí obytné bloky, řady (bez možnosti umístění hlavních staveb ve vnitroblocích). Způsob umístění objektů má charakter řadové zástavby souvislého typu.

Ve větší uliční délce pozemků řešit objekty alternativně jako dvougenerační (řadové domky nebo dvojdomky) nebo s umístěním drobné maloobchodní provozovny v uličním průčelí.

Výměra typové plochy: 6416 m²

Umístění objektů :

- průčelí objektů situovat kolmo na hranici pozemků (půdorysné zalomení vytvoří možnost postupné zástavby a eliminuje souvislou plochu průčelí)
- umístění je vymezeno závaznou a limitní stavební čarou se závaznou polohou vyznačenou v grafické části
- *omezení zástavby v zadní části pozemků je limitováno hranicí maximálního možného zastavění RD*

Využití pozemků:

- **maximální zastavěná plocha hlavním objektem RD:**
 - domy samostatně stojící: max. 160 m²
 - dvojdomky, řadové: max. 150 m² (pro jednu polovinu dvojdomku)
 - koncové sekce řadových RD: max. 150 m²
- *hranice maximálního možného zastavění při rozšíření zázemí objektů je stanovena ve výkresové dokumentaci*
- **změny kultury:**
 - regulační plán předpokládá změny kultury z orné půdy na zahrady obytných objektů resp. na plochu zastavěnou stavebními objekty, ponechání orné půdy je nežádoucí*
- Maximální zastavěná plocha objekty bytových domů v celé ploše je 1420 m²

Architektonické regulační prvky bytových domů:

- Výškové uspořádání zástavby:
 - podlažnost pro jednotlivé bytové objekty je stanovena ve výkresové dokumentaci v rozsahu 2-4 NP

- výšková úroveň vstupního podlaží (± 0 stavby – výška podlahy 1. nadzemního podlaží) resp. hlavního vstupu do objektu a upraveného terénu při Schweitzerově ulici, je určena niveletou této komunikace. Výšková úroveň upraveného terénu a vstupu do objektu musí na niveletu komunikace navazovat s minimálním výškovým rozdílem.
- Tvar střech a jejich barevnost:
 - tvarosloví zastřešení bytových objektů není omezeno, převládá však snaha o různorodost řešeného území pro dotváření a oživení řešené lokality s podmínkou příbuzných architektonických výrazů
- Způsob oplocení:
 - Oplocení není navrhováno
- garáže řešit jako součást bytových objektů - vestavbou

Architektonické regulační prvky RD:

- *Výškové uspořádání zástavby:*
 - *nízkopodlažní objekty do max. 2 nadzemních podlaží a podkroví*
 - *maximální výška římsy 6,8 m vůči stávajícímu terénu (jde o výšku nad upraveným terénem)*
 - *výšková úroveň vstupního podlaží (± 0 stavby – výška podlahy 1. nadzemního podlaží) resp. hlavního vstupu do objektu a upraveného terénu je určena niveletou této komunikace. Výšková úroveň vstupního podlaží a upraveného terénu musí na niveletu komunikace navazovat s minimálním výškovým rozdílem. Vodítkem pro uvedenou regulaci v této typové ploše je realizovaná stavba samostatně stojícího rodinného domu na p.č. 6/1*
 - *nástup do objektů řešit z úrovně terénu, neřešit předloženými schody, vyrovnávací schodiště mezi úrovní terénu a 1.NP řešit jako zapuštěné v objektu*
- *Tvar střech a jejich barevnost:*
 - *střechy objektů řešit jako pravidelné rovnostranné sedlové, valbové, polovalbové*
 - *sklony střech v rozmezí 30-40°*
 - *střešní krytina z pálených tašek nebo imitace tohoto materiálu*
 - *přírodní barevnost krytiny (odstíny červené, hnědé, šedé)*
nepřípustné jsou černá a barevné odstíny zelené, modré, žluté, fialové, růžové, oranžové
- *Způsob oplocení :*
 - *oplocení mezi objekty v uličním průčelí (tzv. falešné průčelí) – plné, omítané dotvářející ráz řadové zástavby, minimální výška 2 m, maximální výška 2,8 m, koruna zdíva s pálenou taškou (nebo její imitací) se spádem do uliční fronty*
 - *v ulici Schweitzerově oplocení na nízké podezdívce s piliřky a průhlednou výplní s doporučeným dřevěným plotem max. celkové výšky 1,5 m*
 - *oplocení pozemků na společné hranici provádět jako průhledné mezi sloupky bez podezdívky*
- *omítka vápenná hladká*
- *prvky PSV (okna, dveře) dřevěné, popř. plastové, při výrazu přírodní barevnosti*
- *garážování vozidel řešit jako součást objektů, tzn. vestavbou či přístavbou*
- *odstavení vozidel řešit zpevněnou plochou na pozemku staveb*

TYPOVÁ PLOCHA BO 10:

Výstavba v lokalitě je navržena jako rozšíření garážového objektu fy. Intes – jeho symetrická polovina. Součástí navrženého garážového objektu mohou být malometrážní byty, v parteru obchodně pronajímatelné plochy a garážová stání. Tzn. převažující funkcí (převažující výměra užitkových ploch objektu) je funkce garážování.

Hlavní funkcí zamýšlené stavby je zajištění hlukové bariéry mezi dopravně zatíženou Schweitzerovou ulicí a bytovými objekty sídliště a vytvoření klidové zóny mezi těmito objekty využívané pro krátkodobou, každodenní rekreaci. Jako součást nově zamýšleného objektu je nutno v prostoru klidové zóny vybudovat část parkové zeleně.

Výměra typové plochy: 8131 m²

Umístění objektů :

- průčelí objektů situovat rovnoběžně s přílehlou komunikací
- umístění je vymezeno závaznou a limitní stavební čarou se závaznou polohou vyznačenou v grafické části
- vymezení polohy objektu je také dáno velikostí a tvarem pozemku č. 728 a zejména již vybudovanou první etapou stavby

Využití pozemků:

- maximální zastavěná plocha polyfunkčního objektu je 2800 m²
- minimální počet stání je stanoven na 192

Architektonické regulační prvky:

- Výškové uspořádání zástavby:
 - podlažnost pro polyfunkční objekt je stanovena ve výkresové dokumentaci na 2 NP
- Tvar střech a jejich barevnost:
 - tvarosloví zastřešení je dáno realizovanou 1. etapou a požadavkem symetrie pro polyfunkční objekt
- Způsob oplocení:
 - Pevné oplocení není navrhováno
- statickou dopravu řešit jako součást bytových objektů - vestavbou

TYPOVÁ PLOCHA BO 11:

Lokalita je určena pro bydlení hromadného charakteru s bytovými objekty různého plošného standartu bytů (s umístěním garážových stání v suterénu objektů a s komerčními prostory umístěnými v podnoží – 1. a 2. NP), s objekty veřejné vybavenosti (církevní středisko mládeže, kaple) a samostatnými komerčními objekty.

Způsob zástavby má v ulici Voskovcova charakter postupně klesající zástavby s umístěním dominantního bytového objektu v průhledu ulice Schweitzerovy. Ostatní zástavba (druh a funkce) v dané typové ploše je významně určována svou polohou ve středu sídliště a také směrem pěších a cyklistických tras. V neposlední řadě je zástavba přizpůsobena vymezenému ochrannému pásmu historicky chráněných objektů. V ochranném pásmu je navržena parková úprava.

Výměra typové plochy: 32822 m²

Umístění objektů:

- průčelí objektů situovat kolmo na hranici pozemků s upřednostněním rovnoběžnosti uličního průčelí s přílehlou komunikací
- umístění je vymezeno závaznou a limitní stavební čarou se závaznou polohou vyznačenou v grafické části
- situování dominantního (7 – 10 nadzemních podlaží) bytového objektu v jihozápadní části typové plochy v rámci komerční podnože není závazné

Využití pozemků:

- maximální zastavěná plocha hlavními objekty není stanovena – je vymezena jen stavebními čarami
- parková zeleň v okolí nemovitých kulturních památek, vyznačená v grafické části, je nezastavitelné území, přípustné jsou prvky v souladu s regulací funkční plochy ZP – plochy parků a parkových úprav
- součástí plochy je veřejné parkoviště, které je nezastavitelné jinými nadzemními objekty s výjimkou zkapacitnění parkoviště - v nadzemí maximálně jedno podlaží

Architektonické regulační prvky:

- Výškové uspořádání zástavby:
 - podlažnost pro objekty je stanovena ve výkresové dokumentaci v rozsahu 1 – 10 NP
- Tvar střech a jejich barevnost:
 - tvarosloví zastřešení bytových objektů není omezeno, převládá však snaha o různorodost řešeného území pro dotváření a oživení řešené lokality s podmínkou příbuzných architektonických výrazů
- Způsob oplocení:
 - Oplocení není navrhováno
- statickou dopravu řešit jako součást bytových objektů - vestavbou

TYPOVÉ PLOCHY BO 12, BO 13:

Lokalita je určena pro bydlení hromadného charakteru. Jedná se o plochy stabilizované, s již realizovaným maximálním plošným využitím území pro přípustné stavby. V typové ploše BO 12 je situována novostavba domu s pečovatelskou službou na hlavní urbanistické ose lokality a výměňková stanice pro dálkové vytápění. Způsob zástavby v typové ploše BO 13 má charakter liniových obytných bloků, situovaných rovnoběžně s komunikacemi.

V typové ploše může dojít pouze k úpravám volných ploch (zeleň, prvky zahradní a drobné architektury, dosadba liniové zeleně a vytvoření stromových rastrů) a komunikací (doplnění parkovacích stání a parkovišť).

Výměra typových ploch: BO 12 – 5638 m² BO 13 – 38711 m²

FUNKCE VEŘEJNÉHO VYBAVENÍ – O, FUNKČNÍ TYP OS – ŠKOLSTVÍ

Lokalita je určena pro funkci občanského vybavení s funkčním typem pro základní školství. V typové ploše jsou umístěna zařízení v souladu s regulativy uspořádání území ÚPnSÚ. Jedná se o plochu s již realizovaným maximálním plošným využitím území – sportovní zařízení využívané pro potřeby základní školy Milady Horákové a s parkovou zelení.

Tato typová plocha je území stabilizované s podmínkou nezastavitelnosti plochy. V typové ploše může dojít pouze k úpravám volných ploch (zeleň, prvky zahradní a drobné architektury).

FUNKCE ZELEŇ MĚSTSKÁ – Z, FUNKČNÍ TYP ZP – PLOCHY PARKŮ A PARKOVÝCH ÚPRAV

Lokalita je určena pro funkci městské zeleně s funkčním typem pro plochy parků a parkových úprav.

Tato typová plocha je území stabilizované s podmínkou nezastavitelnosti plochy. V typové ploše může dojít pouze k úpravám volných ploch (zeleň, prvky zahradní a drobné architektury).

FUNKCE SMÍŠENÁ – S FUNKČNÍ TYP SO – OBCHOD, BYDLENÍ, SLUŽBY

TYPOVÁ PLOCHA SO:

Plánované využití plochy je vyčleněno pro výstavbu hromadných patrových garáží, doplněných objektem občanské vybavenosti. Hlavní funkcí zamýšlené výstavby je stabilizace situace v bilanci statické dopravy stávajícího bytového fondu sídliště Povel-Čtvrtky vybudováním garáží. V rámci typové plochy je navrženo sportovní hřiště v severovýchodní části vymezené funkční plochy.

V typové ploše se připouští dočasná stavba povrchového parkoviště. Pro dočasnou stavbu není přípustná jiná funkce než odstavné parkovací plochy.

Výměra typové plochy: 11404 m²

Umístění objektů :

- průčelí objektu situovat rovnoběžně s přilehlou komunikací
- umístění je vymezeno závaznou a limitní stavební čarou se závaznou polohou vyznačenou v grafické části
- závazné je umístění objektu občanské vybavenosti do uličního průčelí

Využití pozemků:

- maximální zastavěná plocha hlavními objekty není stanovena – je vymezena jen stavebními čarami
- nájezdové rampy jsou vedlejšími stavebními objemy, tyto nejsou vázány stavebními čarami
- součástí plochy je veřejné hřiště, které je nezastavitelné jinými nadzemními objekty

Architektonické regulační prvky:

- Výškové uspořádání zástavby:
 - podlažnost pro polyfunkční objekt je stanovena ve výkresové dokumentaci na 5NP
 - podlažnost pro objekt hromadných garáží je stanovena na 3-5 NP
- Tvar střech a jejich barevnost:
 - tvarosloví zastřešení objektů není omezeno, převládá však snaha o různorodost řešeného území, pro dotváření a oživení řešené lokality.
- Způsob oplocení:
 - Oplocení není navrhováno
- statickou dopravu řešit jako součást objektů - vestavbou

C.3. Zásady řešení dopravy

Jako závazné je vymezeno:

- napojení vnitřní komunikační sítě na ulice Schweitzerova a Slavonínská
- poloha místních obslužných komunikací a jejich kategorie
- *realizace povrchových kolmých odstavných stání podél komunikací (ve směrné podobě zakreslena v grafické části)*
- *V rámci typových ploch s označením BO je nutno potřebnou kapacitu odstavných stání vztahujících se k zástavbě realizovat v převážné míře jako podpovrchová odstavná parkovací stání*
- navržené autobusové zastávky na ulici Schweitzerova a Slavonínská
- bilance klidové dopravy v rámci bilančního okrsku
- *bilanci klidové dopravy pro bytovou zástavbu v jednotlivých typových plochách je nutno posuzovat podle schválené metodiky ÚPn města Olomouce*
- *situování pěších tras (chodníků) musí být realizováno tak, aby na sebe vzájemně navazovaly, včetně návaznosti mezi jednotlivými typovými plochami*
- vedení hlavních cyklistických tras
- v II. etapě výstavby dle regulačního plánu sídliště Povel - Čtvrtky je navrženo propojení Voskovcovy a Fischerovy ulice

C.4. Zásady řešení technické infrastruktury

Ve výkresech technické infrastruktury je vymezeno jako závazné uspořádání technické vybavenosti, vytvářející předpoklady pro obsluhu řešeného území požadovanými druhy médií. Rozsah ploch pro stavby a zařízení technické infrastruktury je zakreslen v grafické části.

Při přestavbě, modernizaci a dostavbě území je nutno přednostně využívat podzemních vedení již uložených, pokud technicky vyhoví.

Závazně je třeba respektovat trasu koridoru pro přiváděcí vodovodní řad DN 600 při ulici Schweitzerova a Slavonínská.

C.5. Zásady řešení zeleně

Jako závazné je vymezeno:

- *situování a rozsah ploch parkové zeleně*
- *situování a rozsah plochy zeleně sportovního areálu*
- *princíp uspořádání vzrostlé zeleně*
- *princíp uspořádání liniové vzrostlé zeleně v rámci pásů kolmých odstavných stání podél komunikací (u některých typových ploch BO vymezeno v rámci jejich regulativů)*

Jako směrné jsou vymezeny plochy ostatní zeleně (mimo závaznou), kdy jejich min. rozsah je u typových ploch BO stanoven nutným podílem (%) z výsledné nezastavěné plochy v rámci typové plochy.

C.6. Limity využití území

Ochrana vodních zdrojů, toků a ploch

V řešeném území se nachází vodní zdroje, vyžadující ochranu dle zvláštních předpisů.¹

Při využívání území musí být dodržovány podmínky ochrany podle zvláštních předpisů a vydaná rozhodnutí o těchto zdrojích.

Záplavové území

V řešeném území se nachází *záplavové* území stanovené dle zvláštních předpisů.¹
Záplavové území řeky Moravy je stanovené Krajským úřadem Olomouckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství ze dne 17. 9. 2004 pod č.j. KUKOK/6388/04/OZPZ/339.

Památková ochrana

V řešeném území se nacházejí kulturní památky, vyžadující ochranu dle zvláštních předpisů.²

Jedná se o tyto objekty:

- č.1758/1 Kaple Panny Marie, parc.č.56 - volně stojící kaple na obdélném půdorysu s půlkruhovým závěrem, krytá sedlovou střechou. Kaple byla postavena v roce 1773.
- č.1758/2 Socha Boha Otce, poblíž kaple P. Marie parc.č.243/1 z roku 1751
- č.1759 Socha sv. Šebestiána, poblíž kaple P. Marie par.č.243/1
- č.2500 Socha sv. Jana Nepomuckého, poblíž kaple P. Marie, parc.č.243/1
- č.1751 Socha sv. Judy Tadeáše, poblíž kaple P. Marie, parc.č.243/1

Při využívání území musí být dodržovány podmínky ochrany podle zvláštních předpisů a vydaná rozhodnutí o těchto památkách.

V regulačním plánu je stanovena hranice ochranného pásma památkově chráněných objektů pro nezastavitelnost území uvnitř této hranice.

Ochranná pásma dopravních zařízení:

V řešeném území se nacházejí místní komunikace, vyžadující ochranná pásma dle zvláštních předpisů a příslušných technických předpisů.³

- rozhledové trojúhelníky v křížení komunikací

Při využívání území musí být dodržovány podmínky ochrany podle zvláštních předpisů.

Ochranná pásma technické infrastruktury:

V řešeném území se nacházejí technická zařízení, vyžadující ochranná pásma dle zvláštních předpisů a příslušných technických předpisů.

Při využívání území musí být dodržovány podmínky ochrany podle zvláštních předpisů a vydaná rozhodnutí o těchto územích.

¹) zákon č. 254/2001 Sb., o vodách, ve znění pozdějších předpisů

²) zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

³) zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

závazná ČSN 736102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích

Ochrana záměrů

Dle regulačního plánu sídliště Povel-Čtvrtky je v II. etapě výstavby navrženo propojení Voskovcovy a Fischerovy ulice.

C.7. Veřejně prospěšné stavby

V této části textu jsou závazně vymezeny veřejně prospěšné stavby dle § 29 Zák. č. 50/1976, ve znění pozdějších předpisů. Pro veřejně prospěšné stavby lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit.

Tyto stavby jsou graficky doloženy v grafické části dokumentace na výkrese č. 6 - „Veřejně prospěšné stavby“

1. Stavby pro dopravu:

- D1/B Stavba místní komunikace - VĚTVE 2 v pokračování již realizované části u DPS směrem jižním s připojením na Slavonínskou včetně kolmých parkovacích stání a souběžných chodníků
- D2/B Stavba rekonstrukce vozovky a uličního profilu ulice Teichmannovy v tř. MO8/30
- D3/B Stavba místní komunikace - VĚTVE 3 – propojení mezi VĚTVÍ 2 a ulicí Teichmannovou (ul. Na pažitě) včetně kolmých parkovacích stání a souběžných chodníků
- D4/B Stavba místní komunikace - VĚTVE 4 s úvratovým obratištěm, kolmými parkovacími stáními a souběžnými chodníky
- D5/B Stavba místní komunikace - VĚTVE 5 s úvratovým obratištěm a souběžnými chodníky
- D6/B Stavba místní komunikace - VĚTVE 6 s úvratovým obratištěm a souběžnými chodníky
- D7/B Stavba-stavební úpravy místní komunikace – VĚTVE 7 – ulice Handkeho – včetně kolmých parkovacích stání
- D8/B Stavba úpravy místní komunikace - VĚTVE 8 – zrušení připojení na Slavonínskou
- D9/B Stavba souběžné cyklistické stezky a chodníku v trase Rožňavská – kaple – Voskovcova – Teichmannova
- D10/B Stavba souběžné cyklistické stezky a chodníku v trase Rožňavská – Fischerova – Slavonínská
- D11/B Stavba souběžné cyklistické stezky a chodníku v souběhu se Slavonínskou od připojení VĚTVE 2 východně na okraj řešeného území
- D12/B Stavba: úprava stávající autobusové zastávky U kapličky
- D13/B Stavba autobusové zastávky U kříže
- D14/B Stavba autobusové zastávky Slavonínská
- D15/B Stavba-stavební úpravy parkovací plochy P1 u kapličky
- D16/B Stavba parkovací plochy P2 v zakončení Voskovcovy vč.kolmých parkovacích stání
- D17/B Stavební úpravy parkovací plochy P3 u ulice Fischerova

Zásobování vodou, kanalizace, plyn:

2.1.-Kanalizace:

- K1/B - Stavba hlavní stoky AIIb procházejících řešeným územím od ulice Slavonínská
- K2/B - Stavba na hlavní stoky navazujících krátkých stok dle navrhované výstavby

2.2.-Vodovod:

- V1/B - Stavba vodovodního řadu V10, který prochází řešenou lokalitou od ul. Voskovcova k ul. Fischerova
- V2/B - Stavba řadu V13, který se napojuje na řad V10
- V3/B - Stavba vodovodního řadu V4 vedeného ulicí Na pažitě, propojujícího řad V10
- V4/B - Stavba řadu V14 navrhovaného podél ulice Schweitzerova.
- V5/B - Stavba krátkých vodovodních řadů napojených na vodovodní řad V10 a na stávající řad V9.

2. Zásobování elektrickou energií:

- E1/B - stavba trafostanice TR5-01/NOVÁ, při místní komunikaci (v typové ploše BO5)
- E2/B - stavba kabelového přívodu VN 22 kV pro trafostanici TR5-01/NOVÁ

3. Zásobování teplem:

- T1/B – Stavba horkovodních sítí včetně předávacích stanic

C.8. Směrná část

- Pro zmírnění následků povodňových stavů (ve vztahu k povodni v roce 1997) regulační plán doporučuje:
 - obytné podlaží objektů novostaveb zvednout na 0,9 - 1,2 m nad stávající terén - dle umístění objektů
 - ve vnitřní dispozici objektu řešit podlaží na terénu bez obytných místností
- Doporučené tvarosloví oplocení
 - oplocení s nízkou podezdívkou – pilířky zděné, výplně průhledné dřevěné, zámečnický nebo kovářsky zpracované
- V rámci staveb budou okolní prostranství osázena zelení dle projektu zahradního architekta.
- Řešení projektů zeleně, **odpočinkových ploch, dětských hřišť** a parkových úprav bude projednáno s oddělením zahradních a krajinářských koncepcí odboru koncepce a rozvoje ÚMO.
- Barevnost fasád objektů bude projednána s oddělením architektury odboru koncepce a rozvoje ÚMO
- jednotné výrazové prostředky (obklady, tvar oken, členění oken, krytina, ...)