

A. NAVRŽENÉ PODMÍNKY PRO ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ

A1. ÚVOD

Územní studie prověřila využití předmětné lokality ve vazbě na již realizovanou 1. etapu výstavby polyfunkčního souboru, přičemž se zabývala zejména výhledově uvažovaným dopravním řešením ulice Pavlovické, které je pro řešení dotčeného území zásadně limitující. To zahrnuje v Územním plánu navržené prodloužení tramvajové trati do Chválkovic a dále navržené napojení ulice Pavlovické na plánovanou přeložku silnice II/46 (východní tangentu) přes ulici Roháče z Dubé (výhledově silnice II/448). Při řešení územní studie byly zohledněny také výhledové intenzity silniční dopravy v roce 2030.

Závěr územní studie, který obsahuje zpřesnění podmínek pro rozhodování v dotčeném území (podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání) je včetně výkresové části uveden v následující kapitole. V části B této dokumentace je připojeno komplexní řešení (průvodní zpráva a výkresová část), které obsahuje konkrétní způsob prověření a funguje tedy jako odůvodnění navrženého řešení. V dalších částech jsou obsaženy související přílohy (část C) a vyjádření správců sítí a dalších orgánů (část D).

A2. NAVRŽENÁ REGULACE

A2.1. VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Regulace zpřesňuje podmínky využití území, a to vymezením území se smíšeným komerčním využitím a území veřejných prostranství. Vymezení je patrné z výkresu A.01 Regulace.

- **Smíšené komerční využití** – předpokládá se využití v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných s omezením přípustnosti staveb pro bydlení, neboť v rámci územní studie nebyla prověřena hluková situace v území a nebyla v ní tedy prokázána možnost umístování chráněných prostor.
Území podél Pavlovické ulice je určeno zejména pro rozvoj vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy a ke kultivaci veřejných prostranství, a to způsobem odpovídajícím významu této městské třídy ve struktuře města a s ohledem na stanovenou areálovou strukturu zástavby dotčeného území.
- **Veřejná prostranství** – předpokládá se využití pro veřejná prostranství (komunikace, parkování, chodníky, zeleň, atd.) včetně umístění technické infrastruktury.

A2.2. VÝŠKOVÁ REGULACE

Tato studie nezpřesňuje výškovou regulaci stanovenou v Územním plánu Olomouc. Pro dotčené území platí podmínky výškové regulace stanovené v ÚP Olomouc.

Na území smíšeného komerčního využití vymezeného na výkrese A.01 Regulace (viz předchozí kapitola) je stanovena maximální výška zástavby **13/17 m** (hodnota udává maximální výšku stavby ve tvaru: "maximální výška římsy nebo okapní hrany / maximální výška hřebene střechy nebo ustupujícího podlaží po úhlem 45°", to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby).

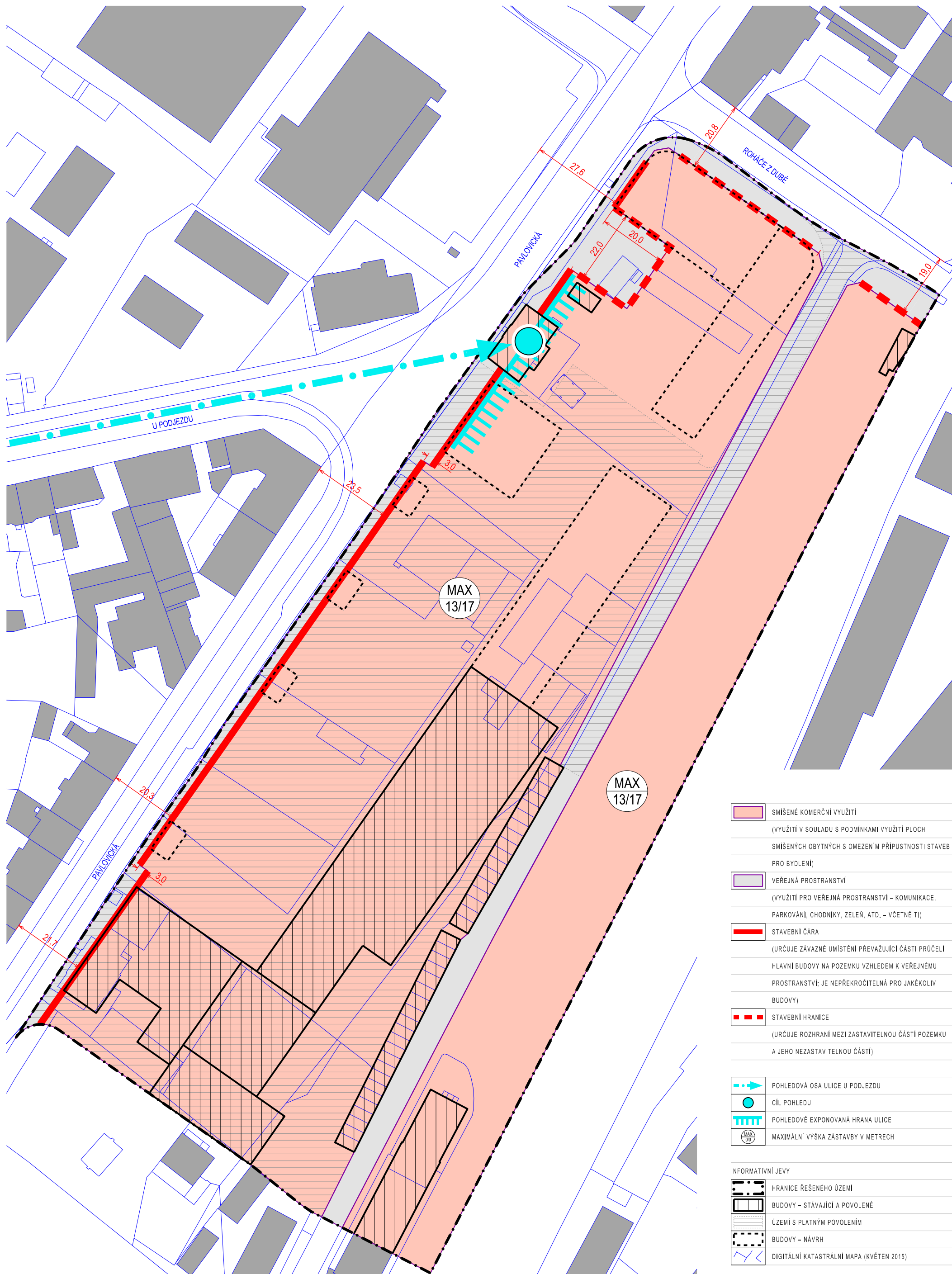
Podél městské třídy ulice Pavlovické v souladu s bodem 7.12.2 výrokové části Územního plánu Olomouc zároveň platí možnost základní výškovou hladinu překročit **lokálními dominantami**, které jsou o 1/5 vyšší, a to maximálně nad 1/5 půdorysu objektu.

Výškově zdůraznit by bylo vhodné zakončení pohledové osy ulice U Podjezdu na východní hraně ulice Pavlovické (cíl pohledu a pohledově exponovaná hrana ulice na výkrese A.01 Regulace). Hlavní objekty situované kolem městské třídy ulice Pavlovické (včetně nároží s ulicí Roháče z Dubé) by měly být vícepodlažní nebo svojí výškou odpovídající vícepodlažním objektům s komerčním parterem orientovaným do ul. Pavlovické.

A2.3. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Regulace zpřesňuje podmínky prostorového uspořádání, a to vymezením stavebních čar a stavebních hranic, jejichž umístění je patrné z výkresu A.01 Regulace.

- **Stavební čára** – určuje závazné umístění převažující části průčelí hlavní stavby na pozemku vzhledem k veřejnému prostranství. Stavební čára je stanovena jako nepřekročitelná pro umístění jakékoliv budovy. Ostatní budovy mohou být „uvnitř“ stavební čáry umístěny libovolně. Hlavní budovy na jednotlivých pozemcích mohou tvořit souvislou (tzv. řadovou zástavbu) i přerušovanou (tvořenou samostatně stojícími domy) zástavbu.
- **Stavební hranice** – určuje rozhraní mezi zastavitelnou částí pozemku a jeho nezastavitelnou částí. Budovy mohou být na pozemku „uvnitř“ stavební hranice umístěny libovolně.



- SMÍŠENÉ KOMERČNÍ VYUŽITÍ
(VYUŽITÍ V SOULADU S PODMÍNKAMI VYUŽITÍ PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH S OMEZENÍM PŘÍPUSTNOSTI STAVĚB PRO BYDLENÍ)
 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
(VYUŽITÍ PRO VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - KOMUNIKACE, PARKOVÁNÍ, CHODNÍKY, ZELENĚ, ATD. - VČETNĚ TI)
 - STAVEBNÍ ČÁRA
(URČUJE ZÁVAZNÉ UMÍSTĚNÍ PŘEVAŽUJÍCÍ ČÁSTI PRŮČELÍ HLAVNÍ BUDOVY NA POZEMKU VZHEDEM K VEŘEJNÉMU PROSTRANSTVÍ; JE NEPŘEKROČITELNÁ PRO JAKÉKOLIV BUDOVY)
 - STAVEBNÍ HRANICE
(URČUJE ROZHRANÍ MEZI ZASTAVITELNOU ČÁSTÍ POZEMKU A JEHO NEZASTAVITELNOU ČÁSTÍ)
 - POHLEDOVÁ OSA ULICE U PODJEZDU
 - CÍL POHLEDU
 - POHLEDOVĚ EXPOZOVANÁ HRANA ULICE
 - MAX
13/17 MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY V METRECH
- INFORMATIVNÍ JEVY**
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
 - BUDOVY - STÁVAJÍCÍ A POVOLENÉ
 - ÚZEMÍ S PLATNÝM POVOLENÍM
 - BUDOVY - NÁVRH
 - DIGITÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPA (KVĚTEN 2015)

A.01 REGULACE

