



REGULAČNÍ PLÁN
TEICHMANNOVA – PEŠKOVA
ÚPRAVA NÁVRHU PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

I. REGULAČNÍ PLÁN
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 TEICHMANNOVA – PEŠKOVA
ÚPRAVA NÁVRHU PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

OBJEDNATEL: STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC

ZPRACOVATELÉ:

URBANISMUS:	ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ
DEMOGRAFIE:	RNDr. MILAN POLEDNIK
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA:	ING. RADOVAN KOMÍNEK ING. VÁCLAV ŠKVAIN
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:	ING. VÁCLAV ŠKVAIN ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ
KONCEPCE ZELENĚ:	ING. PETR ŠÍŘINA

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

ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO: U – 598

DATUM: DUBEN 2018

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

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	9
C.1 Dopravní infrastruktura	9
C.2 Technická infrastruktura	12
D. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	12
E. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	13
F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	13
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	13
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	14
I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazuje	14
J. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	14

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

1. Řešená plocha je situována na jižním okraji města Olomouc, převážně v k.ú. Povel, okrajově v k.ú. Nové Sady. Je vymezena ulicemi Schweitzerovou, Voskovcovou, Fischerovou a Slavonínskou. Její rozloha je 14,72 ha.
2. Řešená plocha zahrnuje stabilizované plochy smíšené obytné 13/024S, 13/028S, 13/029S, 13/030S, 13/031S, 13/032S, 13/033S, 13/034S, 13/036S, 13/148S a 13/149S a převážnou část stabilizované plochy veřejného prostranství 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 veřejných prostranství – komunikace (K, K1)
 - Pozemky veřejných prostranství – parková zeleň (PZ)
 - Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (OV), v podrobnějším členění na dílčí plochy OV1 a OV2
 - Pozemky bytových domů (BH)
 - Pozemky staveb pro bydlení (BI, BI1).
3. Regulační plán vymezuje v řešené ploše následující typy staveb:
 - Stavby občanského vybavení (A1 a A2)
 - Stavby bytových domů (B)
 - Stavby pro bydlení (C)
 - Stavby technického vybavení (D)
 - Stavby technického vybavení navržené k přestavbě (E).
4. Pro jednotlivé druhy pozemků a staveb stanoví regulační plán následující podmínky využití:
 - 4.1. **Pozemky veřejných prostranství – komunikace (K,K1)**
 - 4.1.1. **Pozemky veřejných prostranství – komunikace (K)**
 - a) Hlavní využití:
 - vozidlové komunikace, manipulační plochy
 - přilehlá parkovací stání (podélná, šikmá nebo kolmá), samostatné parkovací plochy
 - nízká a vzrostlá zeleň
 - průlehy pro zasakování srážkových vod
 - chodníky a stezky pro pěší, podchody, zpevněná prostranství, cyklotrasy a cyklostezky

b) Přípustné využití:

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, umístěné mezi komunikací a chodníkem mimo pohledově exponované polohy, jednotně architektonicky řešené
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb

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

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

d) Nepřípustné využití:

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

e) Plošná a prostorová regulace:

- při realizaci parkovacích stání podél komunikací zajistit min. 10 % rozlohy vymezené parkovací plochy parkoviště pro vzrostlou zeleň v parkovacím pásu nebo na bezprostředně přilehlých plochách.

4.1.2. Pozemky veřejných prostranství – komunikace (K1)

a) Hlavní využití:

- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství, cyklotrasy a cyklostezky
- nízká a vzrostlá zeleň
- průlehy pro zasakování srážkových vod

b) Přípustné využití:

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb

c) Podmíněně přípustné využití: nestanovuje se

d) Nepřípustné využití:

- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- parkovací stání
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
- a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se

4.2. 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
- 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, neohroží 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

d) Nepřípustné využití:

- vozidlové komunikace
- parkovací stání
- zpevněná sportoviště
- prodejní stánky
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
- oplocení pozemků, s výjimkou oplocení, které je podmíněně přípustné
- a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

4.3. Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (OV1 a OV2 + A1 a A2)

4.3.1. Pozemky a stavby areálu Domu s pečovatelskou službou (OV1 + A1)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury

b) Přípustné využití:

- drobné stavby pro potřeby zařízení (altány, přístřešky, apod.)
- hřiště a sportoviště
- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
- nízká a vzrostlá zeleň
- 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, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:
- vozidlové komunikace, manipulační plochy
 - parkoviště pro potřeby zaměstnanců a návštěvníků
 - přístavby
 - stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), 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 do rozlohy 20 % stávající zastavěné plochy.

4.4.2. Pozemky a stavby zařízení občanského vybavení na ulici Slavonínské (OV2 + A2)

- a) Hlavní využití:
- občanské vybavení
- b) Přípustné využití:
- drobné stavby pro potřeby zařízení (altány, přístřešky, apod.)
 - dětská hřiště
 - chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
 - stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
 - zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
 - terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb
 - retenční nádrže pro zadržování srážkových vod
 - 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, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:
- vozidlové komunikace, manipulační plochy
 - parkoviště pro potřeby zaměstnanců a návštěvníků
 - přístavby
 - stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), 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 do rozlohy 20 % stávající zastavěné plochy

4.4. 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
- 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
- stavby sítí 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:

- 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), za-teplení 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 navýše-ní parkovacích kapacit v území

- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené
- stavby sítí technické infrastruktury při co nejmenším narušení ploch zeleně
- komunitní zahrádky s možným ohrazením do výšky max. 1 m – pouze v prostorech s charakterem vnitrobloků, při zachování dostatečného prostoru pro vzrostlou zeleň podél veřejných prostranství

d) Nepřípustné využití:

- stavby nových bytových domů
- nástavby dalších nadzemních podlaží
- prodejní stánky
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

4.5. Pozemky a stavby pro bydlení (BI + BI1 + C)

a) Hlavní využití:

- pozemky a stavby pro bydlení

b) Přípustné využití:

- okrasné, obytné 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
- 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, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:

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

- stavby prodejních stánků
- 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:

- přístavby do max. hodnoty součtu všech zastavěných ploch na pozemku 50 % z celkové plochy pozemku
- max. zastavěná plocha stavby pro podnikatelskou činnost 25 m², max. výška 4 m nad upraveným terénem.
- maximální výška staveb pro bydlení podél ulice Teichmannovy, Na Pažitu a podél nově navržené komunikace vedené severním směrem od ulice Na Pažitu 8 m od upraveného terénu
- nové stavby pro bydlení musí respektovat stanovenou stavební čáru
- nové stavby pro bydlení podél ulice Teichmannovy musí mít sedlovou střechu, hřeben střechy orientovaný souběžně s komunikací a musí mít charakter řadové zástavby
- nové stavby pro bydlení v ploše BI1 podél ulice Schweitzerovy musí mít charakter řadové zástavby
- nová výstavba podél ulice Schweitzerovy musí být vzhledem k vysokému zatížení hlukem z dopravy koncipována jako bariérová, a to v jednom ze dvou následujících principů řešení:
 - stavby pro bydlení budou řešeny jako bariérové, tzn., že k uliční frontě nebude přiléhat žádná obytná místnost, všechny obytné místnosti budou mít okna na východ při dodržení obecně technických požadavků na výstavbu
 - bariérovost staveb pro bydlení bude spočívat v takových technických opatřeních, která zajistí dostatečný normový útlum konstrukcí a vyplní otvorů v rámci uliční fasády objektů (speciální okna s trojitým zasklením apod.).

4.6. Stavby technického vybavení (D)

a) Hlavní využití:

- zařízení technické infrastruktury

b) Přípustné využití: nestanovuje se

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

- přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu příslušného zařízení (kryté vstupy, zásobovací rampy, apod.)

d) Nepřípustné využití:

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

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

4.6. Stavby technického vybavení navržené k přestavbě (E)

a) Hlavní využití:

- přestavba východní části stavby na zařízení občanského vybavení
- demolice západní části stavby

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 ponechané části stavby nezbytně nutné pro zajištění provozu příslušného zařízení
- 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

e) Plošná a prostorová regulace:

- maximální výška 5 m od upraveného terénu
- přestavba musí respektovat půdorys ponechané části stávající stavby, případné překročení stávající zastavěné plochy max. do 5 %.

5. Koncepce zeleně

- 5.1. V pozemcích veřejných prostranství – komunikací (K) zajistit výsadbu vzrostlé zeleně ve volných výsadbových plochách se zajištěným kořenovým prostorem mezi parkovacími stánkami nebo jako liniovou zeleň podél parkovacích stání.
- 5.2. Při kácení dřevin, vyvolaném výstavbou nových parkovacích a odstavných stání, zajistit náhradní výsadby v rámci řešené plochy.
- 5.3. Opticky oddělit vzrostlou zelení plochy souvislé zeleně od parkovacích míst a komunikací pro motorová vozidla.
- 5.4. Zachovat a doplnit stávající liniovou zeleň podél ulice Teichmannovy, Schweitzerovy, Slavonínské, Voskovcovy a Peškovy. Podél ulice Teichmannovy při doplňování liniové zeleně vycházet z celkového charakteru veřejného prostranství doprovázeného místy zachovalou výsadbou hrušní.
- 5.5. Založit plochu veřejné zeleně podél navrženého pěšího propojení mezi ulicemi Schweitzerovou a Teichmannovou.
- 5.5. Zachovat v co největší míře rozsah (po ztrátě funkčnosti odstraněním a náhradou nebo jinou dosadbou) stávající vzrostlé zeleně v pozemcích veřejných prostranství – parkové zeleně (PZ) i v pozemcích bytových domů (BH).

- 5.6. Zachovat a doplnit vzrostlou zeleň vzájemně opticky izolující obytnou zástavbu (proti sobě stojící bytové domy), dosadby orientovat tak, aby byl zachován přehledný otevřený středový prostor.
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
 - 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
 - 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
 - vozidlová komunikace – dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly
 - vzrostlá zeleň – stromy, které v běžných podmínkách dosahují výšky přes 8 m
 - drobná architektura a mobiliář (např. lavičky, stojany na kola, zábradlí, odpadkové koše, pítka, umělecká díla, informační tabule, apod.).

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

C.1 Dopravní infrastruktura

1. Stavby pozemních komunikací a ploch pro motorovou dopravu v území se umísťují v zásadě v pozemcích veřejných prostranství – komunikací (K). V obtížných podmínkách lze připustit přesah dopravních staveb i do okolních pozemků, pokud nebude umístění takové stavby v dotčeném pozemku převládající. Obtížné podmínky jsou takové, kde by použití běžných normových návrhových prvků uvedených vyžadovalo neúměrně zvýšené náklady (zemní práce, demolice atd.).

2. Stavby pozemních komunikací a ploch pro nemotorovou dopravu v území (chodníky, stezky pro pěší, cyklostezky) je přípustné umísťovat ve všech druzích vymezených pozemků.
3. Regulační plán vymezuje následující stavby dopravní infrastruktury:
 - komplexní přestavba ul. Teichmannovy a Na Pažitu – navrhuje se komplexní přestavba uličního prostoru obou komunikací dle zásad pro realizaci obytných zón s uplatněním dopravně zklidňujících prvků
 - propojení ulic Peškovy a Na Pažitu – navrhuje se propojení ulice Peškovy a ulice Na Pažitu, zkvalitňující dopravní vazby řešeného území ve směru východ – západ
 - propojení ulic Voskovcovy a Fischerovy – navrhuje se propojení ulice Voskovcovy a ulice Fischerovy zlepšující dopravní obslužnost bytových domů podél ulice Fischerovy
 - propojení ulic Peškovy a Handkeho – navrhuje se propojení ulice Peškovy a ulice Handkeho pro zlepšení dopravních vazeb mezi nyní oddělenými částmi sídliště (lokalita Peškova a Handkeho) a zkvalitnění dopravní obsluhy přilehlých objektů (bytových domů)
 - propojení ulic Peškovy a Fischerovy – navrhuje se propojení ulice Peškovy a ulice Handkeho pro zlepšení dopravních vazeb mezi nyní oddělenými částmi sídliště a kultivaci veřejného prostoru
 - přestavba stezky pro chodce mezi severní a jižní částí sídliště (vazba Fischerova – Slavonínská) na stezku pro společný provoz chodců a cyklistů, včetně nové trasy podél bytových domů na ulici Fischerově č. 19, 21, 23 a 25, která bude zapojena do spojky Voskovcova – Fischerova; v rámci záměru bude realizováno propojení mezi touto páteří stezkou a ulicí Peškovou a směrem k ulici Fischerově podél bytového domu Fischerova 19
 - stezka pro chodce a cyklisty podél ulice Slavonínské
 - stezka pro chodce mezi ulicemi Peškovou a Teichmannovou
 - stezka pro chodce mezi ulicemi Teichmannovou a Schweitzerovou
 - chybějící úseky chodníků podél ulice Peškovy
 - chybějící úseky chodníků podél ulice Voskovcovy (v souvislosti s uvažovanou přestavbou kotelny)
 - úprava pěšího a cyklistického propojení mezi koncovým úsekem ulice Teichmannovy a ulicí Voskovcovou s vybudováním rampy překonávající terénní nerovnost mezi oběma uličními prostory a piazzetty (malého náměstí) při ul. Voskovcově.
4. Pro zdůraznění společného vedení motorové a cyklistické dopravy v uličních prostorech vybraných komunikací je navrženo vymezení cyklokoridorů prostřednictvím cyklopiktogramů umístěných na vozovce, vyznačující optimální průjezd jízdních kol ve vozovce. Jde o:
 - vymezení cyklokoridoru v uličním prostoru ulice Peškovy
 - vymezení cyklokoridoru v uličním prostoru ulice Voskovcovy
 - vymezení cyklokoridoru v uličním prostoru ulice Fischerovy.
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, 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) 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
- c) sítě technické infrastruktury je přípustné ukládat do celého prostoru komunikace
- d) povrch komunikací bude řešen s dlážděným povrchem bez bližší specifikace, případně s povrchem z asfaltobetonu
- e) uspořádání všech komunikací musí zajišťovat bezpečný a samostatný pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace a musí být zřízen funkční systém přirozených, nebo umělých vodicích linií
- f) vedení cyklotras je přípustné na všech komunikacích kromě chodníků a stezek pro chodce bez pruhů pro cyklisty.

5.3. Parkovací a odstavné plochy a garáže:

- a) v řešeném území je přípustné realizovat jednotlivé nadzemní garáže pouze v plochách pozemků rodinných domů (pozemky B1, B11)
- b) v řešeném území je nepřípustné realizovat nové řadové garáže
- c) v řešeném území je přípustné realizovat parkovací plochy pouze pro osobní vozidla
- d) prostorové uspořádání parkovacích a odstavných stání a přístupových komunikací bude odpovídat příslušným normovým hodnotám
- e) parkovací a odstavné plochy na terénu je přípustné realizovat ve vymezených pozemcích veřejných prostranství – komunikací (K)
- f) parkovací a odstavné plochy budou realizovány jako veřejné (určené pro veřejnost)
- 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 následující nové trasy sítí technické infrastruktury a rekonstrukce stávajících řadů:
 - výstavbu nového vodovodního řadu DN 100 v navržené komunikaci souběžné s ulicí Peškovou a jeho zokruhování se stávajícím vodovodním řadem DN 100 v ulici Peškově
 - výstavbu nové kanalizační stoky DN 300 v navržené komunikaci souběžné s ulicí Peškovou
 - rekonstrukci stávajícího vodovodního řadu DN 150 v ulici Slavonínské na DN 300
 - rekonstrukci stávajících vodovodních řadů DN 100 a DN 80 v ulici Teichmannově a DN 100 v ulici Na Pažitu
 - výstavbu nového středotlakého plynovodu v navržené komunikaci souběžné s ulicí Peškovou.
2. Přeložky stávajících sítí, zvyšování jejich kapacity a dimenzí jsou přípustné.
3. Veškeré přeložky stávajících sítí technické infrastruktury a stavby nových sítí budou řešeny jako podzemní a budou vedeny přednostně v pozemcích veřejných prostranství – komunikacích (K). Vedení sítí technické infrastruktury v jiných pozemcích se připouští pouze v nezbytných případech, a to pokud možno v trasách chodníků nebo souběžně s nimi. Vedení sítí technické infrastruktury bude koordinováno s liniovou zelení.
4. Srážkové vody z komunikací a zpevněných ploch je nutno přednostně likvidovat vsakováním pomocí vhodných terénních úprav a zasakovacích průlehů, případně jejich zadržováním v retenčních nádržích (povrchových nebo podzemních) a regulovaným odváděním do dešťové nebo jednotné kanalizace; v pozemcích veřejných prostranství – parkové zeleně 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. Chránit níže uvedené hlavní hodnoty v řešené ploše:
 - a) historickou řadovou zástavbu podél ulice Teichmannovy a veřejný prostor historické návsi
 - b) plochu parkové zeleně ve střední části řešené plochy mezi ulicemi Peškovou a Fischerovou (PZ), u níž nesmí dojít k jejímu narušení, omezení její plochy nebo narušení působení v území.

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 následující veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury:

DC-01 koridory cyklistické dopravy:

- koridor cyklistické dopravy vymezený v rámci přestavby ulice Teichmannovy, včetně úpravy propojení mezi koncovým úsekem ulice Teichmannovy a ulicí Voskovcovou
- koridor cyklistické dopravy vymezený v rámci propojení ulic Voskovcovy a Fischerovy
- koridor cyklistické dopravy vymezený v rámci přestavby stezky pro chodce mezi severní a jižní částí sídliště (vazba Fischerova – Slavonínská), s novou trasou západně bytových domů Fischerova č. 19, 21, 23 a 25 a s vazbou směrem k ulici Fischerově podél bytových domů Fischerova 19 a 21
- koridor cyklistické dopravy vymezený v prostoru navržené stezky pro chodce a cyklisty podél ulice Slavonínské
- koridor cyklistické dopravy vymezený v rámci hlavního dopravního prostoru ulice Peškovy
- koridor cyklistické dopravy vymezený v rámci hlavního dopravního prostoru ulice Voskovcovy
- koridor cyklistické dopravy vymezený v rámci hlavního dopravního prostoru ulice Fischerovy.

D-01 stavba místní komunikace propojující ulice Peškovu a Na Pažitě ve vymezeném koridoru

D-02 stavba pěšího propojení ulic Peškovy a Teichmannovy ve vymezeném koridoru.

2. Regulačním plánem se vymezují následující veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:
TV-07 stavba vodovodního řadu DN 300 ve vymezeném koridoru v ulici Schweitzerově.
3. 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.

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

- I.A. Textová část Regulačního plánu obsahuje 14 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