



**REGULAČNÍ PLÁN  
TEICHMANNOVA – PEŠKOVA**

**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**

**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: SRPEN 2019**

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

## Opatření obecné povahy č. 2/2019

Zastupitelstvo města Olomouce  
jako příslušný správní orgán dle ust. § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb.,  
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů,  
v souladu s ust. § 171 a § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,  
a ust. § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně  
plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

Vydává

### Regulační plán RP Teichmannova – Peškova



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Vydávající orgán: <b>Zastupitelstvo města Olomouce</b>	(otisk úředního razítka)
Nabytí účinnosti:	
Požizovatel: <b>Magistrát města Olomouce</b>	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: <b>vedoucí odboru dopravy a územního rozvoje Magistrátu města Olomouce</b>	

<b>Obsah</b>	<b>str.</b>
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	12
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
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)
  - 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)**
    - 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.

#### 4.2. 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, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:

- dětská hřiště (pískoviště, prolézačky, apod.)
- oplocení dětských hřišť do max. výšky 1 m, s použitím přírodních materiálů
- retenční nádrže přírodního charakteru pro zadržování srážkových vod
- stavby sítí technické infrastruktury při co nejmenším narušení ploch zeleně

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.

#### 4.3.2. 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 lodžiemi 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 pro-storu 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 + B11 + 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 m<sup>2</sup>, max. výška 4 m nad upraveným terénem.
  - maximální výška staveb pro bydlení podél ulice Teichmannovy a Na Pažitu 8 m od upraveného terénu
  - nové stavby pro bydlení musí respektovat stanovenou stavební čáru a stavební hranici
  - 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 B11 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 výplní 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.

#### 4.7. 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, nepřipustit oplocení předzahrádek.
- 5.5. Založit plochy veřejné zeleně podél navrženého pěšího propojení mezi ulicemi Schweitzerovou a Teichmannovou a navrženého pěšího propojení mezi ulicemi Teichmannovou, Peškovou a Na Pažitu.
- 5.6. 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).
- 5.7. 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
- stavební hranice – linie určující maximální rozsah zástavby; zástavba nemusí dosahovat až k této linii, ale nesmí ji překročit
- 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. Od vymezených tras chodníků a uspořádání parkovacích a odstavných stání, vyznačených ve výkrese č. I.B.2. Výkres koncepce dopravy, se lze odchýlit při zachování navržené koncepce.
4. Regulační plán vymezuje následující stavby dopravní infrastruktury:
  - komplexní přestavba 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 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)
  - parkovací zálivy na ul. Peškově v blízkosti zaústění do ulice Slavonínské
  - stavební úprava stávajícího parkoviště na ul. Peškově u bytového domu č. p. 519 (parc. .č. 937), jeho prodloužení směrem k ul. Na Pažitu a zapojení do komunikace obsluhující bytové domy Slavonínská č. p. 481 (parc. č. 179) a 482 (parc. č. 847)
  - přestavba parkovací plochy před bytovými domy Fischerova 19 a 21
  - 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, Teichmannovou a komunikací u bytových domů Slavonínská č. p. 481 (parc. č. 179) a 482 (parc. č. 847)
  - stezka mezi navrženou komunikací Slavonínská – Peškova a ulicí Na Pažitu
  - 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 ulici Voskovcově.
5. 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.
6. Regulační plán stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury takto:
- 6.1. 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.
- 6.2. 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 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.
- 6.3. Parkovací a odstavné plochy a garáže:
- a) v řešeném území je přípustné realizovat jednotlivé nadzemní garáže pouze v plochách pozemků rodinných domů (pozemky BI, BI1)
  - 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:

- 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.

### 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 stávající místní komunikaci 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.

## **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

## **SDĚLENÍ O ZRUŠENÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

---

Nabytím účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Regulační plán Teichmannova – Peškova, pozbývá platnost Regulační plán sídliště Povel – Čtvrtky, schválený usnesením Zastupitelstva města Olomouce dne 1. 3. 2002, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou města Olomouce č. 5/2005, změněný změnou č. 1 RP sídliště Povel – Čtvrtky, schválenou usnesením ZMO dne 21. 6. 2005, a změnou č. 2 RP sídliště Povel – Čtvrtky, vydanou opatřením obecné povahy č.2/2009 pod č.j. SmOI/OKR/19/1318/2009/Př ze dne 21. 9. 2009.

## **Poučení**

Proti opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

(otisk úředního razítka)

-----  
Primátor

-----  
1. náměstek primátora