

# ***Moravská Ostrava - centrální oblast***

## ***Nezastavěná plocha Českokobratrská, Beno Blachuta***

***pozemky parc. č.  
1314/1, 1314/7, 1318/1 a 1319/1,  
k. ú. Moravská Ostrava  
(dále jen soubor pozemků)***

---

### ***Základní regulační podmínky***



***Zpracovatel: MAPPA, ÚPaSŘ  
leden 2022***

## I. Úvod

Soubor pozemků parc.č. 1314/1, 1314/7, 1318/1, 1319/1, k.ú. Moravská Ostrava je součástí nezastavěné plochy ohraničené ulicemi Českobratrskou, Beno Blachuta, Žerotínovou, Poděbradovou a na severovýchodě tvoří hranici nádvoří (dnes využíváno jako parkoviště) s navazující budovou. Celková plocha nezastavěné plochy (zájmová plocha) je 1 055 m<sup>2</sup> a plocha pro zástavbu nadzemním objektem je 793 m<sup>2</sup>. Zájmová plocha je v majetku SMO. Nová zástavba podél ulice Českobratrské bude tvořit kvalitní uliční prostor, bude navazovat na vznikající blokovou strukturu, kterou vytvoří nová zástavba na pozemcích parc.č. 1319/15, 1329/1, 1329/3 a 1329/5 v k.ú. Moravská Ostrava. Objekty, realizované na parc.č. 1319/1 a nově vzniklé parc.č.1319/15 na sebe budou navazovat štítovými stěnami (pozemek parc.č. 1319/1 je navržen k rozdělení z důvodu odprodeje jeho části – vznikne nová parc. č. 1319/15 – dle usnesení č.0383/ZMOB1822/16/21 zastupitelstva městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz a na základě geometrického plánu č.6239-16N2021). Pozemky se nachází v Městské památkové zóně Moravská Ostrava.

## II. Způsob využití území podle územního plánu, popis lokality, vlastnické vztahy

Podle platného územního plánu leží soubor pozemků k.ú. Moravská Ostrava v ploše smíšeného způsobu využití – bydlení a občanské vybavení. Tyto plochy slouží pro bydlení a občanské vybavení integrované převážně v domech městského charakteru. Pro blokovou zástavbu této lokality je s ohledem na okolní zástavbu charakteristická výška 3-5 NP. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce, musí ji vhodně doplňovat, nikoli ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

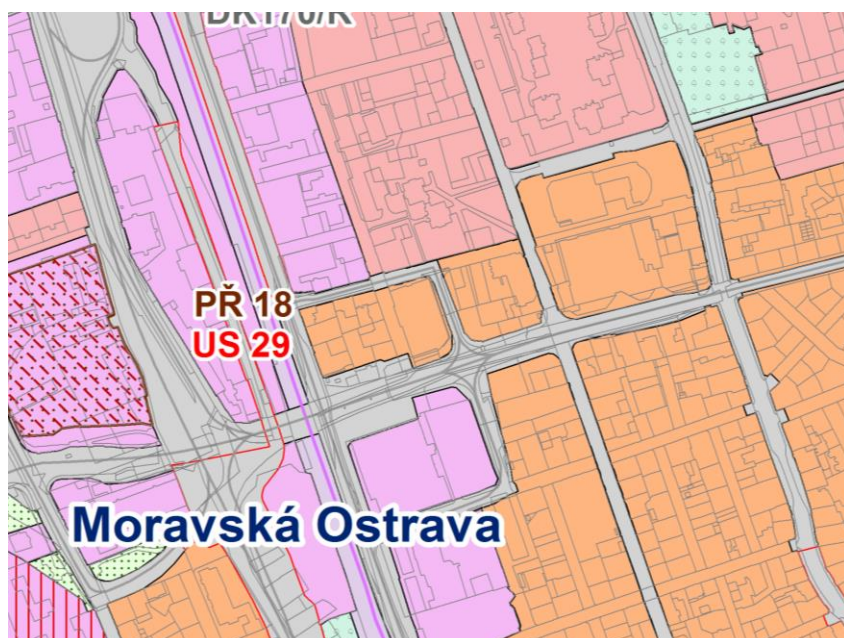
Řešené území je prostorem v centrální oblasti města, v lokalitě, která je v současné době postupně obnovována. V sousedství jmenovaných parcel jsou stávající historické objekty městské zástavby a objekty soudobé architektury různé kvality.

Nezastavěná plocha je v místě původní historické zástavby, která tvořila kompaktní zastavění blokovou zástavbou na okraji centrální části města. Nabízí se zde dostavba, která částečně uzavře stávající blok a dotvoří uliční prostor. Z hlediska způsobu využití se jako optimální jeví výstavba polyfunkčního domu - kombinace bydlení a občanského vybavení.

V ploše proluky se v současné době nachází zatravněná a částečně zpevněná plocha.

Zastavitelné pozemky jsou ve vlastnictví SMO, svěřeno ÚMOB Moravská Ostrava a Přívoz dle ČÚZK.

- Pozn.: Majetkové poměry jsou patrné z graf. přílohy č. 3



Výřez z ÚPO

## Způsob využití dle platného ÚPO:

### Hlavní využití:

bytové domy, budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území (např. obchody, služby, administrativa, úřady, soudy, kulturní, vzdělávací, sportovní, společenská a církevní zařízení, stravování, ubytování, vědeckotechnologická zařízení, zdravotní a sociální zařízení – ordinace, domovy důchodců, charitativní zařízení) samostatné nebo integrované do domů s bydlením.

### Přípustné využití:

provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití (např. pomocné provozy, sklady, prostory technického vybavení předmětných budov, dílny údržby),

dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště a hromadné podzemní a nadzemní garáže pro osobní automobily, servis pro osobní automobily a motocykly, manipulační plochy, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,

technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, rozvodny, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, telekomunikační zařízení, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery na komunální odpad,

veřejné prostory a plochy zeleně,

sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům.

### Podmíněně přípustné využití:

rodinné domy,

výroba, obchod a služby, které svým charakterem a kapacitou (hluk, emise, zápach, dopravní zátěž území, apod.) nesnižují kvalitu prostředí v této ploše,

stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

## III. Prostorová regulace

### • **typ zástavby**

vzhledem k různorodé okolní zástavbě nejsou kladeny podmínky na vzhled stavby, nový objekt či soubor objektů však bude kvalitní vícepodlažní architektura městského typu, který odpovídá poloze v centrální části města.

### • **výšková hladina**

pro novou zástavbu se stanovuje výška max. 5NP (všechny nadzemní podlaží budou mít shodnou konstrukční výšku – 3,5m)

### • **stavební čáry**

vymezují území, ve kterém je možno umístit objekt a jsou stanoveny takto:

- **stavební čára nepřekročitelná** – je dána hranicí parcel č. 1319/1, 1318/1, k.ú. Moravská Ostrava
- **stavební čára uzavřená** – je dána společnou hranicí parcel 1319/1 a nově vzniklou parc.č. 1319/15, k.ú. Moravská Ostrava
- plocha na rohu ul. Českobratrské a Poděbradovy, parc.č. 1314/1, k.ú. Moravská Ostrava, která je v majetku SMO, může být součástí podzemního parkoviště, bude řešena jako veřejný prostor

a bude vhodně upraven. Zástavba v této ploše se nedoporučuje z důvodu kontaktu nové zástavby s architekturou tzv. Polského domu, který je kulturní památkou. Vznik nového veřejného prostranství odcloní novou zástavbu od křížení komunikací a vytvoří (např. formou vložené vzrostlé zeleně) přerušeni dlouhé uliční čáry na ul. Českobratrské.

- Pozn.: Poloha stavebních čar je patrná z grafické přílohy č. 1 – Regulační prvky

- **využití pozemku**

využití nové zástavby bude v souladu s regulativy Územního plánu Ostravy, předpokládá se výstavba polyfunkčního objektu, kdy v parteru bude 80% komerční využití. Objekt bude mít jedno podzemní podlaží pro umístění parkovacích/odstavných stání.

- **zastavění pozemku**

Dle Územního plánu budou nové stavby v těchto plochách zachovávat jejich urbanistickou strukturu, budou citlivou dostavbou stávající nezastavěné plochy, nedojde k necitlivému zahušťování, které by znehodnotilo urbanistickou strukturu, či kvalitu využívání okolní zástavby. Uliční fasády budou působit reprezentativně, budou k nim orientovány hlavní prostory. Parter domu k ulici Českobratrská bude řešen jako komerční a aktivní. Návrh dostavby zohlední možnost využití modro-zelené infrastruktury.

Nový objekt umístěný na pozemku parc.č.1319/1 bude napojen (prostřednictvím dilatační spáry) na objekt, umístěný na pozemku parc.č. 1319/15 (nově vzniklá parcela), k.ú. Moravská Ostrava. Tato stěna bude řešena jako slepá štítová bez otvorů v ní. Nová výstavba spolu se sousedním novým objektem tak bude tvořit charakter blokové zástavby a dotvoří uliční prostor.

Maximální plocha pro zastavění nadzemním objektem je dána stavební čarou nepřekročitelnou Pro eventuální podzemní podlaží je možno ještě využít i nezastavěnou plochu na rohu ul. Českobratrská a Poděbradova.

Bilance ploch:

Zájmová plocha (nezastavěná plocha)	1 055m <sup>2</sup>
Zastavitelná plocha (objektem)	793m <sup>2</sup>
Hrubá podlažní plocha - nadzemních podlaží	3 965m <sup>2</sup>
Hrubá podlažní plocha - podzemních podlaží	1 055m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor – nadzemních podlaží (výška 5NP, výška podlaží 3,5m)	13 877,5m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – podzemních podlaží (výška podlaží 2,7m)	2 848,5m <sup>3</sup>

#### IV. Doprava

- **dopravní napojení**

Objekt bude napojen z ulice Beno Blachuta - a to prostřednictvím zřízeného přístupu (příjezdu) v nové zástavbě na pozemku parc.č. 1319/15, který se investor záměru na tomto pozemku zavázal umožnit. Možné je zásobování a obsluha nového objektu z ul. Žerotínova, přes stávající parkovací plochu. Parametry napojení musí splňovat požadavky dle ČSN 73 6110. Nově vznikající stavba bude dopravně koordinována se záměrem stavby na parc.č. 1319/15.

- **doprava v klidu**

Parametry a kapacity parkovacích a odstavných stání musí splňovat požadavky dle ČSN 73 6110. Kapacity pro dopravu v klidu budou řešeny jako součást stavby v souladu s platnými předpisy. Parkování bude přednostně umístěno pod zem s tím, že podzemní garáže budou přístupny z nové zástavby na pozemku parc.č. 1319/15 v k.ú. Moravská Ostrava.

- **pěší trasy**

Chodníky budou probíhat po obvodu uličních fasád.

## **V. Technická infrastruktura**

Inženýrské sítě, na které je možné objekt napojit, jsou uloženy v blízkosti pozemku k zástavbě – v ulici Poděbradova a Žerotínova. Návrh napojení bude projednán se správcí jednotlivých sítí.

- *Pozn.: Technická infrastruktura je patrná z graf. přílohy č. 3*

## **VI. Limity využití území, památková ochrana**

Pozemek se nachází v MPZ Moravská Ostrava (na stavební činnost se vztahuje povinnost odsouhlasení návrhu výkonným orgánem státní památkové péče).

Limitem v území je vedení inženýrských sítí a objekt TI na parc.č. 1314/7 v k.ú. Moravská Ostrava a sloupy pro uchycení trolejbusového vedení.

Zpracované a projednané regulační podmínky definují základní regulační prvky pro zastavění předmětné lokality, návrh zástavby je věcí konkrétního řešení s tím, že případné odchýlení od těchto regulačních podmínek je třeba projednat s MAPPA, odborem ÚPaSŘ MMO a s příslušným stavebním úřadem.