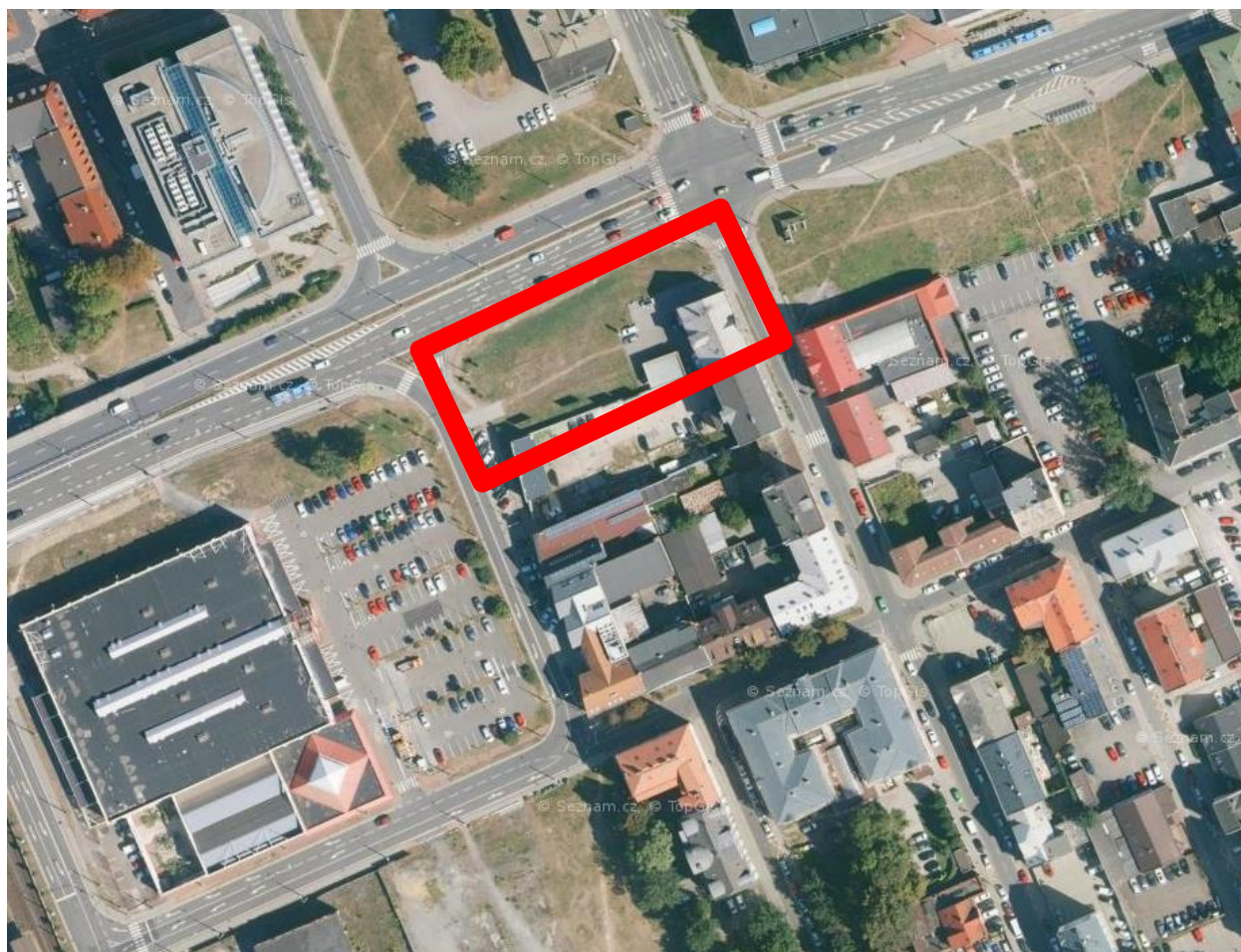


Moravská Ostrava - centrální oblast

Nezastavěná plocha Českobratrská

***pozemky parc. č.
1902/1, 1903 k. ú. Moravská Ostrava
(dále jen soubor pozemků)***

Základní regulační podmínky



***Zpracovatel: ÚPaSŘ
leden 2022***

I. Úvod

Soubor pozemků, k.ú. Moravská Ostrava je součástí nezastavěné plochy ohraničené ulicí Českobratrskou, Janáčkovou, Poděbradovou a na jihu tvoří hranici zastavěná plocha s nádvořím. Celková zájmová plocha je 1747 m² (pozemky parc.č. 1902/1, 1903, k.ú. Moravská Ostrava), plocha pro zástavbu je 1627 m². Nová zástavba podél těchto ulic, zvláště pak do ulice Českobratrské bude tvořit kvalitní uliční prostor, může navázat na blokovou strukturu či vytvořit zajímavý solitér. Pozemek 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 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.

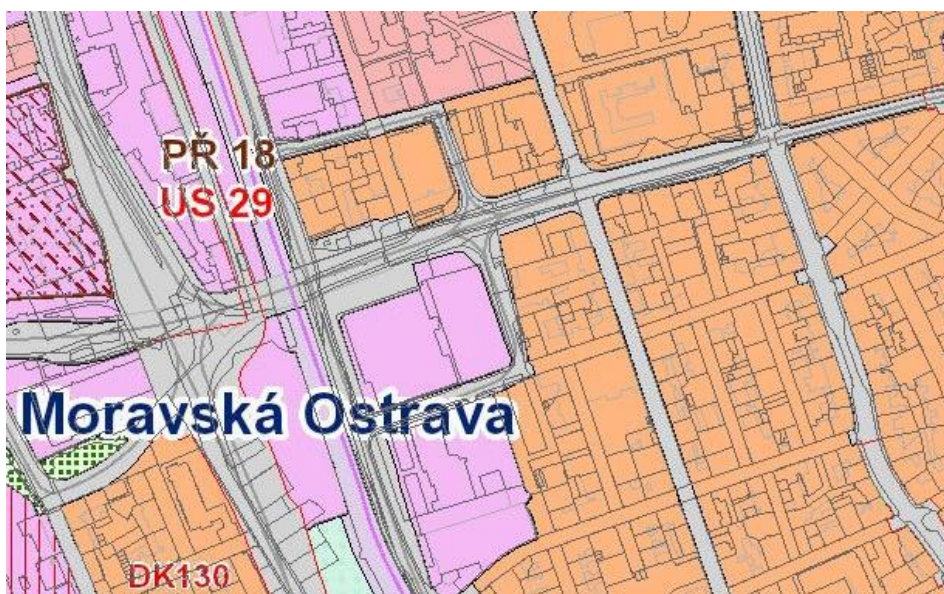
Řešené území je prostorem v centrální oblasti města, v lokalitě, která je v současné době postupně obnovována. V sousedství jmenovaných parcel jsou stávající historické objekty městské zástavby a objekty soudobé architektury různé kvality.

Nezastavěná plocha je v místě původní historické zástavby, která tvořila kompaktní zastavění blokovou zástavbou na okraji centrální části města. Nová dostavba tak 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 částečně zpevněná plocha po zbořeníšti.

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

• stavební čáry

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

- **stavební čára nepřekročitelná** bude na západní straně pomyslným pokračováním uliční čáry, kterou určují fasády stávajících objektů na ul. Janáčkové. Ostatní čáry stavební nepřekročitelné kopírují hranici plochy smíšeného způsobu využití podle platného ÚPO.

- *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 proluky, nedojde k necitlivému zahušťování, které znehodnotí urbanistickou strukturu, či kvalitu bydlení. Uliční fasády budou působit reprezentativně, budou k nim orientovány hlavní prostory. Návrh dostavby zohlední možnost využití modro-zelené infrastruktury.

Maximální plocha pro zastavění nadzemním objektem je dána stavebními čárami. Pro eventuální podzemní podlaží je možno využít celou plochu určenou k zastavění. Při plánování umístění objektu je nutné umožnit přístup na pozemek p.č. 1904 k.ú. Mor. Ostrava, na kterém se nachází pneuservis. Dostavba proluky uzavře stávající blok a dotvoří významný městský uliční prostor.

IV. Doprava

- **dopravní napojení**

Objekt bude napojen z ul. Janáčkovy, event. z ulice Poděbradovy. Parametry napojení musí splňovat požadavky dle ČSN 73 6110.

- **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.

- **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 Poděbradově (pitná voda, jednotná kanalizace, NTL plynovod, podzemní vedení NN a sdělovací kabel). Návrh napojení bude projednán se správcem jednotlivých sítí.

Viz *Příloha 2 – Technická infrastruktura*

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 VN na parc.č. 1903 k.ú. Mor. Ostrava. Na téže parcele je nutno rovněž prověřit trasy zrušeného vedení před započítáním realizace stavby.

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 ÚPaSŘ MMO, MAPPA a s příslušným stavebním úřadem.