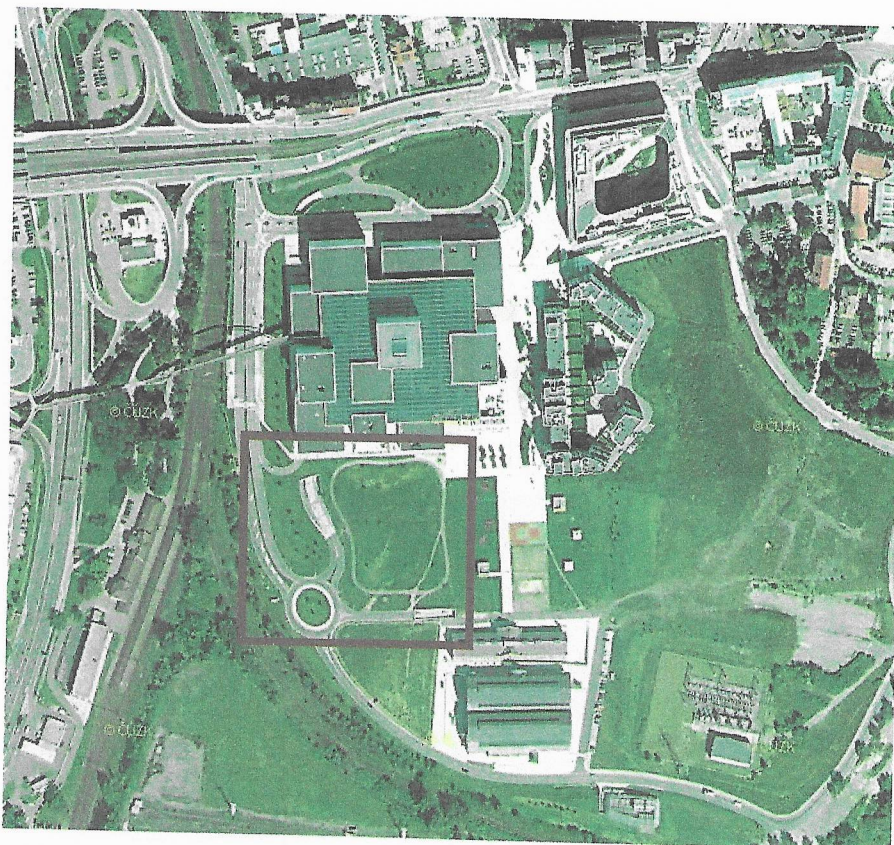


Moravská Ostrava - centrální oblast

**Náměstí Biskupa Bruna, Karolina, pozemky parc.
č. 3380/16, 3457/46 – objekt
k. ú. Moravská Ostrava**

Základní regulační podmínky



Zpracovatel: ÚHAaSŘ, MMO

Datum: leden 2019

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

Výstavba objektu se dotkne pozemků parc. č. 3380/16, 3457/46 (objekt) a přilehlých pozemků parc.č. 3380/33, 3380/34, 3380/35, 3380/36, 3380/30, 3380/32, 3380/31, 4246/11, 4246/9, 3380/1 a 4246/10, k. ú. Moravská Ostrava, popř. jejich částí (příjezd, veřejné prostranství, atp). Plocha pro výstavbu objektu je o velikosti max. 7 982m². Tyto pozemky leží podle platného územního plánu v ploše způsobu využití – plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení. Tyto plochy slouží pro občanské vybavení v samostatných objektech nebo k tomu účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

Řešené území navazuje na centrální oblast města, v lokalitě, která je obklopena budovami převážně s občanským využitím. Území je v dobré docházkové vzdálenosti zastávek MHD, autobusového a vlakového nádraží. Plocha je obklopena komunikací K Trojhalí a pěší osou tvořenou ulicí Jantarová a nám. Biskupa Bruna.

Řešená plocha je nezastavěná rovinatá s travním porostem včetně několika vysázených stromů s okružní asfaltovou bruslařskou dráhou. Výška okolní zástavby je v rozmezí 5NP až 6NP. Západní část lokality je vymezena vjezdy do podzemního parkoviště OC Karolina, jižní část lokality vjezdem do podzemního parkoviště Trojhalí.

Z historického hlediska se jedná o plochu, na které probíhala do roku 1986 průmyslová činnost, byl zde černouhelný důl a koksovna.

Dotčené pozemky jsou ve vlastnictví Statutárního města Ostrava.

II. Konkrétní způsob využití, prostorová regulace

způsob využití – platný územní plán stanovuje pro předmětnou plochu způsob využití „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“. Slouží pro bydlení a občanské vybavení integrované převážně v domech městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní zástavbou o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

- Hlavním využitím jsou: 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.
- **typ zástavby**
architektonicky kvalitní vícepodlažní objekt/soubor objektů městského typu s aktivním parterem orientovaným na přiléhající nám. Biskupa Bruna, který odpovídá poloze v centrální části města.

- **stavební čáry**

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

- **stavební čára závazná nepřekročitelná:**

Stavební čára je stanovena pro fasádu (event. fasády) orientovanou k nám. Biskupa Bruna jako závazná a nepřekročitelná. Toto rozhraní vymezující zastavění na regulovaných pozemcích musí být dodrženo hlavní hmotou (event. hmotami) zástavby, nesmí však být v úrovni nadzemních podlaží překročeno do veřejného prostranství nebo komunikačního prostoru.

Stavební čára závazná nepřekročitelná probíhá po hraně pozemku parc.č.3457/46 (je rovnoběžná s osou ul. Jantarová v prodloužení hrany pozemku parc. č. 3380/15 k. ú. Mor. Ostrava) –viz příloha Regulační prvky.

- **stavební čára nepřekročitelná:**

Stavební čára je stanovena pro fasády orientované ke stavbám s č. p. 3344 (objekt OC) a 3361 (Trojhalí) v k. ú. Mor. Ostrava a dále směrem k ulici K Trojhalí jako nepřekročitelná (směrem ven z pozemku parc.č. 3380/16). Toto rozhraní nesmí být v úrovni nadzemních podlaží překročeno do veřejného prostranství nebo komunikačního prostoru.

Průběh stavební čáry nepřekročitelné je dán kolmo na osu ulice Jantarová ve vzdálenosti 31 m od stavby s č. p. 3344 k. ú. Mor. Ostrava (objekt OC) pro severní část zájmového území. V jižní části zájmového území je dán kolmicí na osu ulice Jantarová ve vzdálenost 39 m od stavby s č. p. 3361 v k. ú. Mor. Ostrava (Trojhalí). V západní části zájmového území je průběh stavební čáry nepřekročitelné dán rovnoběžkou spojnice společných hran pozemků parc. č. 3380/31, 3380/32 a 3380/16 odsazenou 1 m od této hranice tak, aby byl respektován vjezd do stavby s č. p. 3344 (objekt OC) v k. ú. Mor. Ostrava.

- *Pozn.: Mimo navrženou stavební čáru je možné v zájmové ploše umístit plochy komunikací včetně parkovacích stání a ploch pro zásobování. Poloha stavebních čar je patrná z grafické přílohy č. 1 – Regulační prvky*

- **výška objektu a tvar střechy, fasáda**

Nově navržený objekt (event. objekty) by měl hmotovým a výškovým řešením navázat na nově realizovanou okolní zástavbu (současná výstavba o výšce cca 6-8 NP). Střecha plochá, shodné řešení s okolními objekty (může být popř. skořepina či jiné geometrické tvary). Fasáda bude provedena soudobými materiály, bude respektovat kompoziční principy a měřítko lokality.

- **zastavění pozemku**

Maximální plocha pro zastavění nadzemním objektem je dána stavební čarou uliční, pro podzemní podlaží je možno využít celou plochu pozemku.

- **úpravy okolí**

Součástí realizace záměru bude provedení úpravy bezprostředně navazujícího okolí - komunikační síť, pěší trasy a doprovodná veřejná zeleň zejména ve vazbě na náměstí Biskupa Bruna.

III. Doprava

- **dopravní napojení**

Objekt bude napojen z ul. K trojhalí (pozemky parc. č. 3380/34 a 4246/10 k. ú. Mor. Ostrava), přičemž bude respektován vjezd do stávajících podzemních garáží stavby s č. p. 3344 (objekt OC) v k. ú. Mor. Ostrava.

- **parkování**

Parkování bude řešeno v souladu s ČSN 736110, preferuje se umístění parkování pod terén.

- **pěší trasy**

Chodníky budou probíhat po obvodu uličních fasád a navazovat provozně na okolní trasy. Zvláštní pozornost bude věnována vazbě na pěší komunikace v ose ulice Jantarová a nám. Biskupa Bruna.

IV. Technická infrastruktura

Inženýrské sítě, na které je možné objekt napojit, jsou uloženy v blízkosti pozemku určeného k zastavění - většinou v ul. Těžařská a K Trojhalí (pitná voda, jednotná kanalizace, vedení VO, sdělovací kabely, centrální zásobování teplem a chladem). Návrh napojení bude projednán se správci jednotlivých sítí.

Pozn. Poloha inženýrských sítí je patrná z grafické přílohy č. 2

V. Limity využití území

Pozemek se nachází v centrální části Moravské Ostravy, v ploše smíšené – bydlení a občanské vybavení. Na východním okraji je pozemek limitován procházejícím horkovodem a jednotným kanalizačním potrubím). Západní část pozemku je omezena vjezdem do podzemních podlaží stavby č. p. 3344 (objekt OC) v k. ú. Mor. Ostrava. Pozemek se nachází v památkové zóně Moravská Ostrava poblíž nemovité kulturní památky, stavby s č. p. 3361 (Trojhalí) v k. ú. Mor. Ostrava.

Při návrhu je nutné respektovat prostorovou a hmotovou strukturu sídla, vzhled a materiálovou autenticitu zástavby.

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

Zpracované a projednané regulační podmínky definují základní regulační prvky pro zastavění předmětné lokality, návrh zástavby je věcí konkrétního řešení s tím, že případné odlišnosti od těchto regulačních podmínek (např. rozšíření plochy pro výstavbu objektu) je třeba projednat s ÚHAaSR MMO a s příslušným stavebním úřadem.

VI. Grafické přílohy

1. Regulační prvky
2. Inženýrské sítě