


MAPPA		datum: 16.02.2021
název Regulativy pro proluku "Palác Sitte", Nádražní ulice, Moravská Ostrava a Přívoz		
identifikační údaje:		
pozemky: pozemky parc. č. st 402, 91, 89/2, 89/1 k. ú. Přívoz		
celkový popis lokality a proluky		
urbanismus a kontext lokality	<p>Řešené území o velikost 2480 m² tvoří soubor pozemků, který je součástí zastavěné plochy na hranici městských částí Přívozu a Moravské Ostravy, v k.ú. Přívoz.</p> <p>Plocha řešeného území, která je určena k zástavbě, je ze severu a západu vymezena stávající blokovou zástavbou, z jihu a východu stávajícími komunikacemi. K výstavbě nového objektu je teoreticky určena celá plocha řešeného území. Navržený objekt však musí zohlednit všechny skutečnosti, které jeho výstavba přinese (např. oslunění, obslužnost, bezpečnost atd.). Jedná se o pozemky parc.č. st.89/2, 91 ve vlastnictví SMO a st.89/1, 402 ve vlastnictví právnické osoby (vyznačeno v příloze 2 Majetkové poměry). Nádražní proluka se nachází na hranici lokality kompaktního města. Jedná se o stabilizované území s vysokou urbanistickou kvalitou, které vzniklo na základě ceně urbanistické koncepce. Nový stavební záměr musí vhodně doplňovat tento charakter. Poloze nároží, podél ulice Nádražní definuje klíčový vstup do lokality z historického jádra města.</p> <p>Pozemek se nachází v MPZ Ostrava – Přívoz. Na stavební činnost se vztahuje povinnost odsouhlasení s výkonným orgánem státní památkové péče.</p>	
architektura veřejného prostoru	<p>Řešené území je součástí nepropustného urbánního bloku, s pevně danými hranicemi souspisných stavebních čar uzavřených v ulicích Nádražní a Macharova, tedy i nový objekt musí respektovat uzavřenou stavební čáru (viz příložené schéma z Víze prostorového rozvoje). Navržený objekt vyplní nádražní proluku v zájmovém území a vytvoří kvalitní uliční prostor kolem ulic Nádražní a Macharovy.</p>	
architektonické řešení záměru	<p>Nová zástavba bude vícepodlažní objekt městského typu, který odpovídá poloze v centrální části města. Jako nejvhodnější i vzhledem k funkčnímu využití se jeví polyfunkční dům. Navržený objekt musí působit harmonicky, svým měřítkem a vhodnými proporcemi odpovídat okolní zástavbě a citlivě navazovat na sousedící objekty. Vzhledem k pozici v městské památkové zóně, je vhodné, aby architektonické řešení pracovalo specificky s nárožím- např. formou zvýšené části objektu v nároží či formováním parteru. V nároží je možné v parteru (1NP) ustoupit ze stavební čáry uzavřené. Podél ulic Nádražní a Macharova je dále možné ustoupit z uzavřené stavební čáry v max. šířce 6m a tvarovat parter formou krytých vstupů do objektu/závětrí a pod. Konkrétní řešení je potřeba konzultovat s MAPPA.</p> <p>Nově navržený objekt nepřesáhne výškou hlavní římsy rohový dům na parcele k.č. 368/2, k.ú. Přívoz, viz. příloha 1b. Tato výška umožňuje 3-4 podlaží + ustupující podlaží. Tvar střechy není předepsán. Fasáda bude povinně vertikálně členěna na několik segmentů (počet není stanoven), členění horizontální je doporučeno. Fasáda musí vhodnými architektonickými prvky horizontálně navázat na hlavní římsu sousedního objektu p.č. 419/2.</p>	
modrozelená infrastruktura	<p>Z hlediska zvýšení ekologické stability území a za účelem zvyšování adaptace městského prostředí na změny klimatu je žádoucí zakomponování vhodných prvků zeleně včetně objektů šetrného hospodaření s dešťovou vodou, které podpoří její zachycení, zpomalení jejího odtoku a její bezpečné odvedení z řešeného území. Vhodné prvky je nutné volit v závislosti na lokálních hydrogeologických podmínkách, způsobu odkanalizování a prostorových možnostech území. Mezi prvky a opatření, které lze použít v prostorově omezeném urbanizovaném prostředí lze zařadit například zelené střechy, zelené fasády, propustné zpevněné povrchy, retenční rýhy, akumulční nádrže, mělké záhony nebo průlehy s kolnými stěnami. Použití stromů (např. ve vnitrobloku nového objektu) je vhodné volit podle prostorových podmínek, přičemž je nutné, aby byly zajištěny adekvátní stanovištní podmínky pro jejich existenci. Vzhledem k významu území by navrhovaná zelení měla mít reprezentativní charakter.</p>	
dopravní řešení	<p>Potřebné počty parkovacích stání (PS) vyplývající z jednotlivých funkcí objektu musí být umístěny na pozemku investora vč. PS pro návštěvníky a zákazníky. Krátkodobá PS pro zákazníky lze alternativně po dohodě s městským obvodem řešit dlouhodobým pronájmem vyhrazených parkovacích stání na místní komunikaci Macharova či Nádražní. Objekt bude dopravně napojen z ul. Nádražní a Macharovy. Vjezd pro zásobování, složky IZS a případné umístění rampy do podzemních garáží bude z ulice Macharovy. Pokud by měla část parkovacích míst být realizována v 1NP, nesmí přiléhat k uličním fasádám, tak aby podél ulic Nádražní a Macharova vzniknul aktivní parter, který je jedním z regulativů. Je doporučeno při řešení způsobu parkování uživatelů objektu počítat i plochou/prostorem pro parkování jízdních kol a motocyklů/mopedů.</p> <p>Jednotlivé sjezdy z objektu do místních komunikací musí mít náležité rozhledy. Sjezdy budou provedeny jako pojižděné chodníky. Napojení sjezdu na vozovku bude provedeno sklopeným, alt. sníženým obrubníkem, tak aby výškovými rozdíly v trase chodců byly minimální, ideálně žádné.</p> <p>Při návrhu předprostoru nároží objektu do křižovatky Mariánskohorská x Nádražní je nutné přihlídnout k návrhu Územního plánu Ostrava i platné Koncepci rozvoje cyklistické dopravy v Ostravě na vedení dělené stezky pro chodce a cyklisty podél ul. Nádražní od Sadu B. Němcové s následným překřížením ul. Mariánskohorská na stranu Moravské Ostravy.</p> <p>Při návrhu vlastního objektu je doporučeno zvážit možnost ukotvení nosných lan trakčního vedení do fasády objektu, aby došlo k eliminaci trakčních sloupů ve veřejném prostoru. To samé doporučení platí pro umístění svítidel veřejného osvětlení.</p>	
technická infrastruktura	<p>Inženýrské sítě (pitná voda, jednotná kanalizace, NTL plynovod, podzemní vedení NN, vedení VO a sdělovací kabel), na které je možné objekt napojit, jsou uloženy v blízkosti pozemku k zástavbě – v ulici Nádražní a Macharově. Návrh napojení bude projednán se správci jednotlivých sítí.</p>	

UP_způsob využití lokality

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) samostatně nebo integrované do domů s bydlením.

Přípustně využití:

- sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům.

Podmíněně přípustně využití:

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

Vydal OUPasř leden 2021



PROLUKA PALÁC SITTE-REGULATIVY PRO NOVOU VÝSTAVBU



LEGENDA:

- zájmové území
- stavební čára uzavřená - souvislá neustupující zástavba
- možnost využít stavební čáru otevřenou v max. délce 6m v parteru
- možnost ustoupení fasády od uliční čáry v parteru, v nároží nového objektu
- aktivní parter
- doporučený akcent nároží

NAVRŽENÉ PRVKY REGULACE:

STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ
vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž stavba nesmí nikde ustupovat a musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná

STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ
vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která nemusí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná

AKTIVNÍ PARTER
v místě označení "aktivní parter" se požaduje umístit úroveň podlahy 1NP v návaznosti na přilehlé uliční prostranství tak, aby bylo možné tyto prostory zpřístupnit z uličního prostranství. Rozdíl výšky odlahy mezi uličním prostranstvím a podlahou 1NP může být max. 0,5m.

SPECIFICKÉ NÁROŽÍ
v místech, takto označených je možné do vzdálenosti 6m od rohu bloku ustoupit od stavební čáry směrem dovnitř bloku, regulativ má za cíl umožnit jiné architektonické ztvárnění nároží (zaoblené, zkosené a pod.. Výška v nároží může překročit výšku zástavby max. o 3m avšak nesmí dojít k navýšení podlažnosti

PŘÍLOHA 1a

regulativy pro novou výstavbu

Proluka Palác Sitte, ulice Nádražní x Macharova	verze 1
Datum	18. 1.2021
Měřítko	1:1000

MAPPA!!!

max. výška hl. římsy nového objektu (3-4 NP) + ustupující podlaží



hl. římsa



LEGENDA:

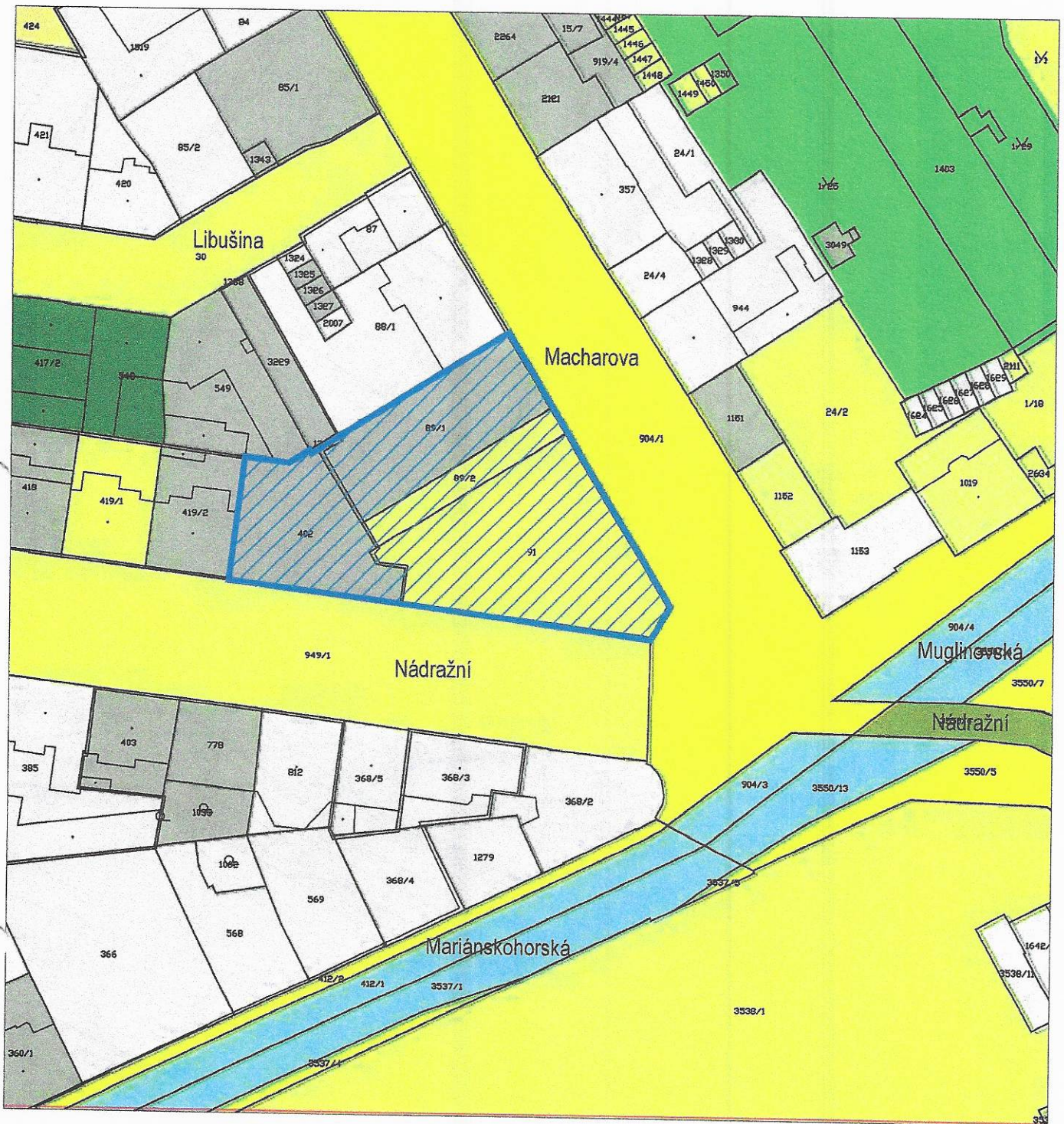
- výška hlavní římsy nového objektu musí respektovat výšku římsy u objektu p.č. 368 / 2. Nad touto výškou je možné ustupující podlaží. Tato regulace umožňuje 3-4 podlaží + ustupující podlaží. V nároží je možno lokálně výšku hlavní římsy porušit a objekt vyvýšit, se záměrem podpory zvýraznění nároží architektonicky vhodnou formou
- - - - - architektonické řešení fasády nového objektu musí navázat na hlavní římsu sousedního objektu p.č. 419/2

PŘÍLOHA 1b

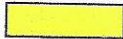


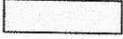

regulativy pro novou výstavbu

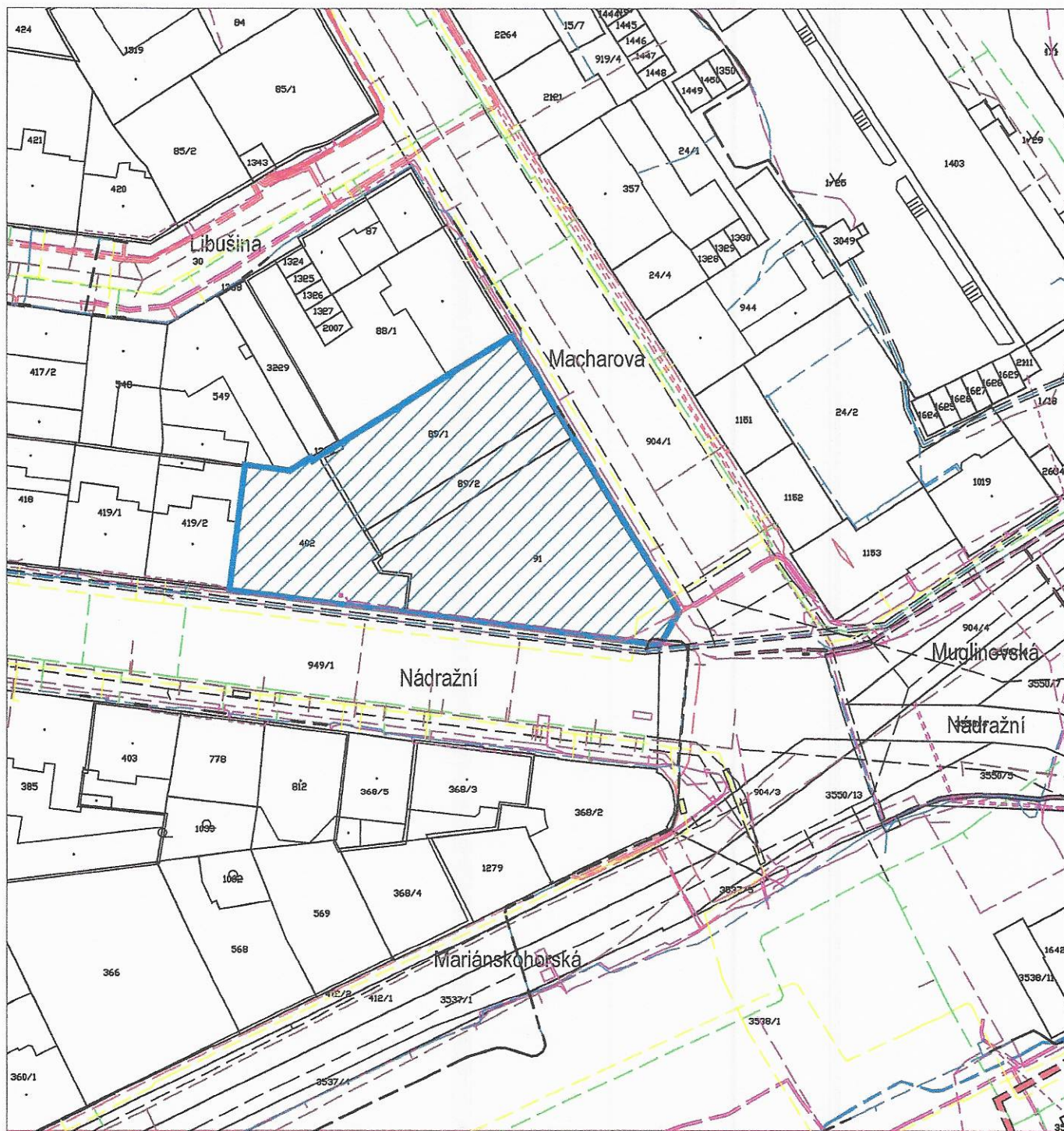
Proluka Palác Sitte, ulice Nádražní x Macharova	verze 1
Datum	18. 1.2021
Měřítko	1:1000

MAPPA!!!



PŘÍLOHA 2
MAJETKOVÉ POMĚRY

-  Statutární město Ostrava
-  SMO svěřeno ÚMOB
-  Právnícké osoby
-  Fyzické osoby
-  Zájmové území



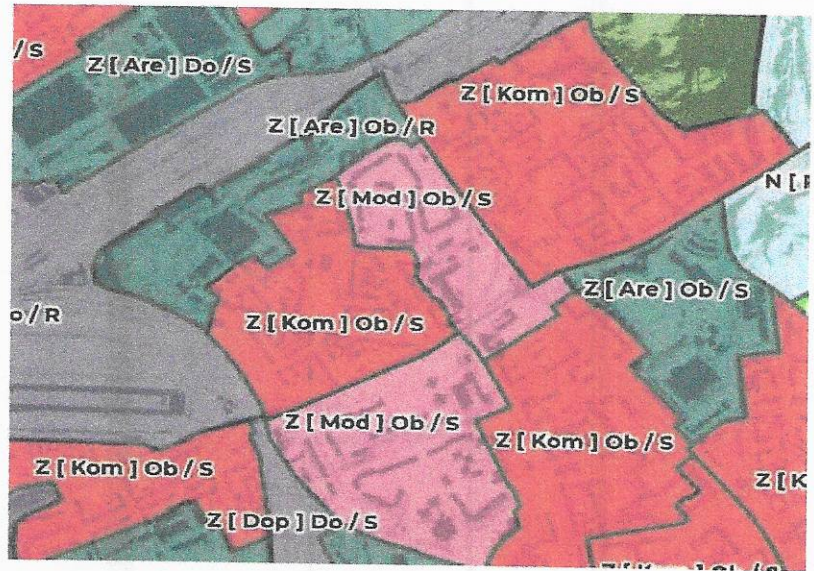
-  Vedení NTL plynu
-  Vedení pitné vody
-  Jednotná kanalizace
-  Silové vedení VN
-  Silové vedení NN podzemní
-  Sdělovací vedení spojové
-  Vedení pro anténní rozvod
-  Vedení veřejného osvětlení
-  Zájmové území

PŘÍLOHA 3
**TECHNICKÁ
INFRASTRUKTURA**

název

Proluka se nachází na hranici lokality kompaktního města, realizovaného na základě cenné urbanistické koncepce. nový objekt musí vhodně doplňovat tento charakter. Pozice nárožní parcely je jedním z klíčových vstupů do této lokality.

-  areály
-  dopravní infrastruktura
-  historické město
-  industriální krajina roviny
-  industriální krajina vrchů
-  kompaktní město
-  krajina údolí a strží
-  krajina výrazných vrchů
-  leso-zemědělská krajina v rovině
-  leso-zemědělská krajina pahorkatin
-  městská zeleň
-  modernistické město
-  říční a rybníční krajina
-  venkov
-  zahradní město



Proluka se nachází v jedné z historicky nejvzácnějších částí města. Je součástí památkové zóny.



