

název Regulační podmínky pro zástavbu bloku Rezidence Stodolní, UL. Stodolní, Porážková, Masná**identifikační údaje:**

pozemky:

pozemek parc.č. 1942/12, jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 3204, obč. vyb.pozemek parc. č. 1948

parc.č.	Wměra
1942/12	3537m ²
1948	210m ²
celková plocha pozemků: 3747m ²	

Území se nachází v městské památkové zóně.

**celkový popis lokality a proluky****urbanismus a kontext lokality**

Území bloku Rezidence Stodolní se nachází ve stabilizované lokalitě kompaktního města. V ploše řešeného území se nacházejí 2 objekty s nádvějí v ul. Masná a v ul. Stodolní o ploše 669 m². Především pozemky k prodání mají výměru 3743m². Území bloku Rezidence Stodolní se nachází v lukrativní pozici centra, s výbornou dopravní dostupností autemobilom, vlakem i pěšky. Nová zástavba musí respektovat charakter okolní zástavby v centrální části města. Pozemek se nachází v MPZ Moravská Ostrava (na stavební činnost se vztahuje povinnost odsouhlasení návrhu výkoným orgánem státní památkové péče).

architektura veřejného prostoru

Blok Rezidence Stodolní je obklopen ulicí Masnou, jejíž dostavba je v pokročilém fázi projekčních příprav. Dále ulicí Stodolní, jednou z klíčových pěších zón uvnitř města a předprostorem Městských jalek, které jsou nyní ve fázi stavby a rekonstrukce na městskou zeleni. Vztah zástavby ke stávajícímu veřejnému prostoru i případný nově navrhovaný veřejný prostor musí mít nadstandardní kvalitu a reprezentativnost, odpovídající poloze v ústežité části městečkého centra.

architektonické řešení záměru

Vzhledem k různorodé okolní zástavbě nejsou kladeny speciální podmínky na vzhled stavby, nový objekt či soubor objektů však bude kvalitní vícepodlažní architektura městského typu, který odpovídá poloze v centrální části města a bude vhodným způsobem doplňovat stávající objekty, které tvoří uliční řadu Stodolní. Výšková regulace je max. 4 NP + ustupující podlaží do ulice Stodolní a Masná, směrem k ulici Porážková je max. 5NP + ustupující podlaží. Tvar střechy není předepsán.

modrozelená infrastruktura

Za účelem zvýšení adaptace městského prostředí na změny klimatu je žádoucí znkomponování vhodných prvků zeleně včetně objektů šetrného hospodaření a došřivou vedou, které podpoří její zachycení, zpomalení jejího odteku a její opěťovné využití případně bezpečné odvedení z řešeného území. Vhodné prvky je nutné volit v závislosti na lokálních hydrogeologických podmínkách, způsobu odkárněování a prostorových možnostech území. Mezi prvky a opatření, která lze použít v prostorově omezeném urbanizovaném prostředí lze zařadit například zelené střechy, zelené fasády, propustné zpevněné povrchy, došřivové zóny a akumulční nádrže. Podla prostorových podmínek je možné zvolit použití olejových stromů, přičemž je nutné, aby byly zajištěny adekvátní stínovací podmínky pro jejich existenci (zejména dostatečný prostor pro růst a vývoj nadzemní části i kořenového systému, aplikace strukturálních substrátů/protíženílných kumák, ochrana kmene o kořenové zóny proti mechanickému poškození včetně následné pravidelné údržby, která mimo nutné výchovného řezu musí zahrnovat zejména dostatečnou zálivku - zvlášť v období sucha).

Navrhovaná zeleně v rámci uličního prostoru by měla svým umístěním a charakterem respektovat vazby na širší okolí a zároveň podpořit propojení systémů sídelní zeleně.

Území se nachází v městské památkové zóně. Použití zelených střech považuje Státní město Ostrava za žádoucí, v rámci své adaptační strategie na změny klimatu, avšak tyto prvky musí být použity se souhlasným stanoviskem příslušných dotčených orgánů památkové péče.

dopravní řešení

Dopravní napojení: Objekt bude provozně napojen z ul. Porážkové avoní, z ulice Masné. Parametry napojení musí splňovat požadavky dle ČSN 73 6110.






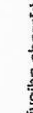
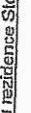
Doprava v klidu: Parametry a kapacity parkovacích a odstavných stání musí splňovat požadavky dle ČSN 73 6110 a budou řešeny jako součást stavby v souladu s platnými předpisy. Parkování bude přednostně umístěno pod zem. Část parkování se může umístit na přilehlém pozemku parc. č. 3570/2, k.ú. Moravská Ostrava tak, aby ul. Masná zůstala průjezdná.

Půl trasy: Chodníky podle potřeby budou probíhat po obvodu užitých fasád a budou navazovat na stávající strukturu pěších tras.

technická infrastruktura

Inženýrské sítě, na které je možné objekt napojit, jsou uloženy v blízkosti pozemku k zástavbě – v ulici Masné, ev. Stodolní (plná voda, jednotná kanalizace, NTL, plynovod, podzemní vedení NN a sdělovací kabel). Návrh napojení bude projednán se správci jednotlivých sítí.

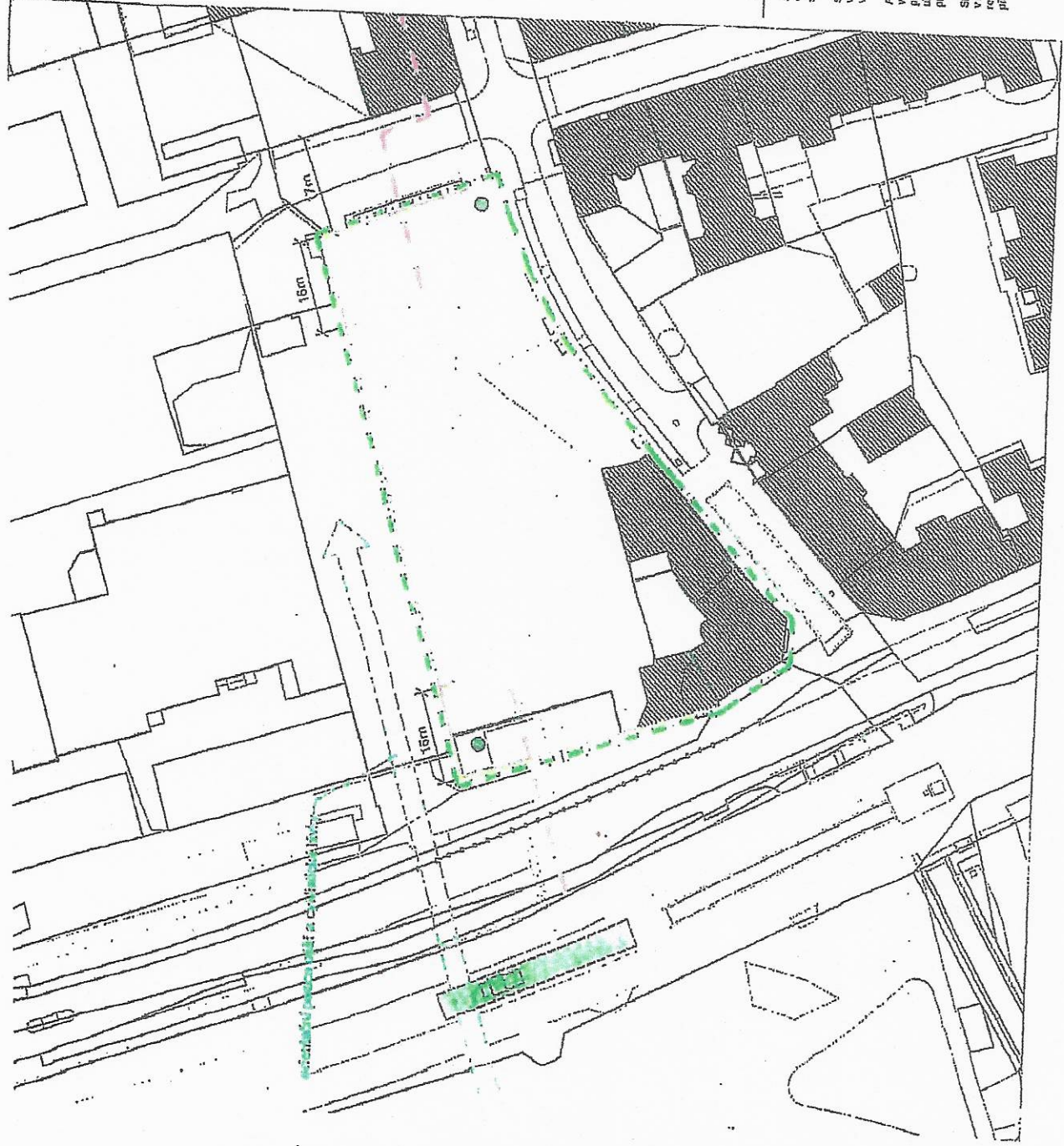
Zpracované a projednané regulační podmínky definují základní regulační prvky pro zastavění předmětného území, návrh zástavby je věcí konkrétního řešení s tím, že případné odchýlení od těchto regulačních podmínek je třeba projednat s MAPPA, OÚPaSŘ MMO a s příslušným stavebním úřadem.

-  předmětné pozemky prodejce, na které se vztáh regulace, zastavitelná plocha
-  hranice řešeného území
-  stavební čára uzavřená
-  stavební čára otevřená
-  změna typu stavební čáry
-  aktivní parter
-  specifické nároží

plány informativního charakteru širšího kontextu, které nejsou předmětem návrhu
zástavby bloku rezidence Stodolní, ale zobrazují uvažované záměry města

..... hranice výškového, odstupového pásma kolejí (1m od kolejového vedení), od této hrany může p lávka být ve směru a klesat směrem k předprostoru Městských želek orientací pozice přes a cyklo lávky přes zastřešení ul. Mlýnské, zřesá na terén a vyúšší do prostoru u bývalých Městských želek. Tato lávka bude přístup v nepříznivém režimu 24 / 7.

□ prostor napojení lávky s nástupištem železniční stanice Ostrava Stodolní výhledem



regulativy a jejich popis:

STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ
 vymezuje hmotně zastavěná a nezastavěná část bloku, její stavební nároží odpovídá a musí být v celé své délce souměrná a úplně zastavěná

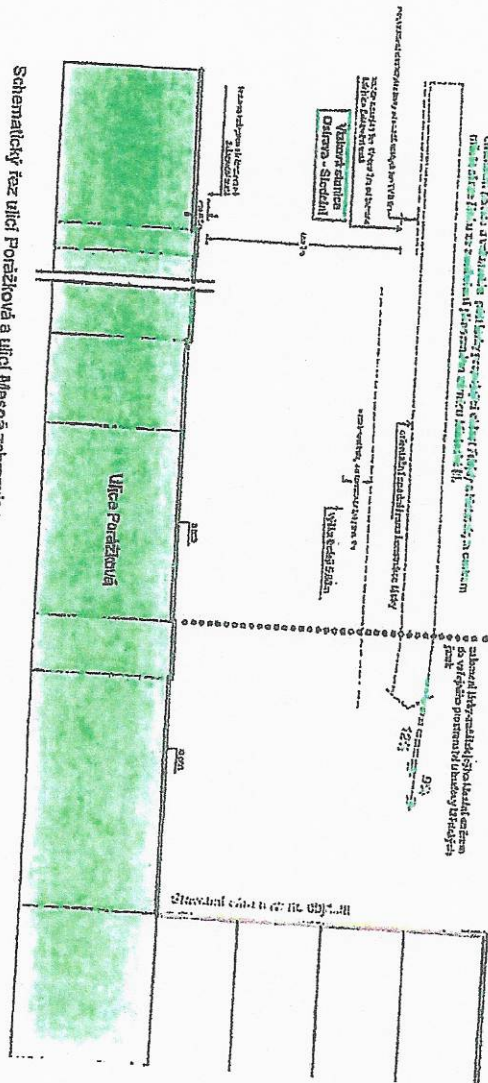
STAVEBNÍ ČÁRA OTEVŘENÁ
 vymezuje hmotně zastavěná a nezastavěná část bloku, její stavební nároží se liší od uzavřené a může být v celé své délce souměrná a úplně zastavěná

AKTIVNÍ PARTER
 v místě označení "aktivní parter" se požaduje umístění okení a schůdků (tj. v rámcovosti na přehledné uliční prostornosti tak, aby bylo možné tyto prostory zaplnit z užitku pro místní občany. Rozetřít výšky podlahy vzhledem k úrovni pozemků a podlahu tvar může být max. 0,3m. Konstatován výška podlaží příslušného z veřejného prostoru je dělena 4,5m.

SPECIFICKÉ NÁROŽÍ
 v těchto, této označených je nutné do vzdálenosti od rohu bloku ujetou část od stavební čáry uzavřít, v případě, kdy se umístění jiné než technické zvláštní nároží (zpravidla, součástí apod., výška v nároží může být rozdílná max. o 3m však nesmí dělit k navýšení podlaží

plánuce
 REGULAČNÍ PODMÍNKY Residencs Stodolní
 Datum 04/2021
 Měřítko 1:1000
MAPPA III

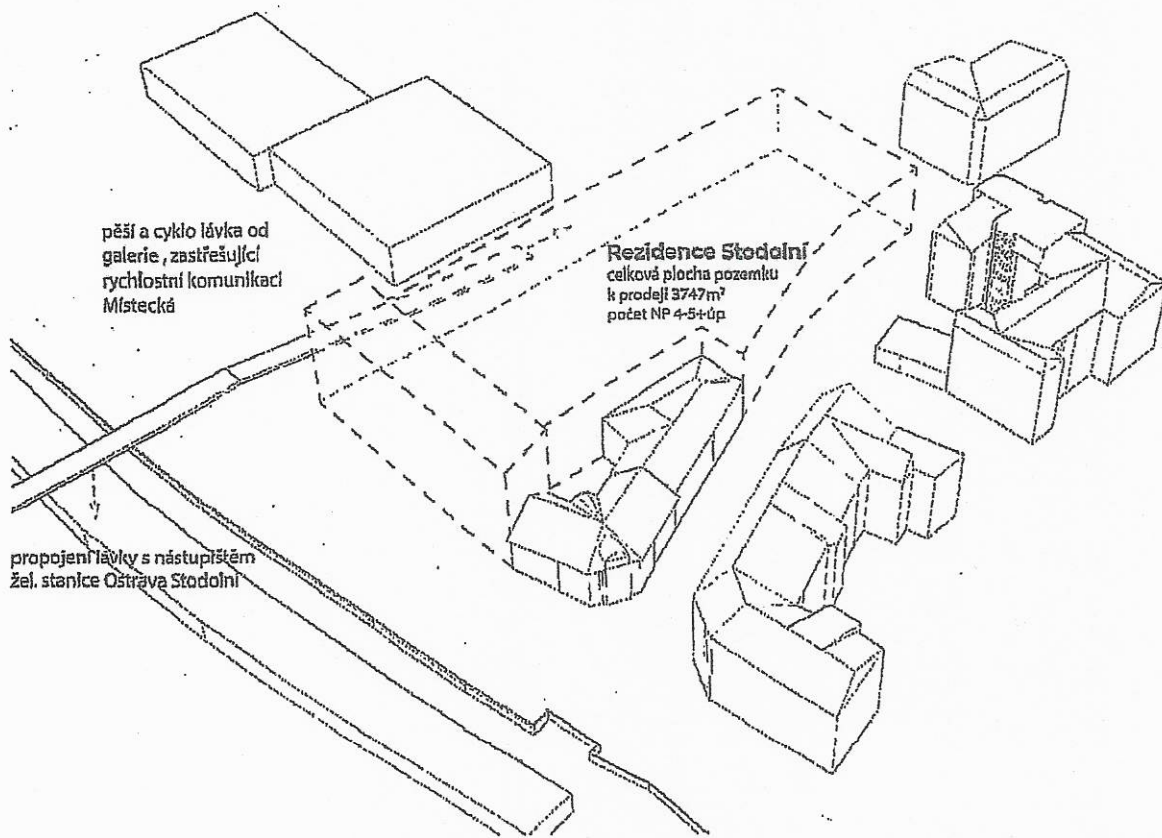
řez ul. Porážková, blokem Residence Stodolní



- Schematický řez ulicí Porážková a ulicí Masná zobrazuje:
- Vazby mezi konštrukcí pěší lávky přes zastřešení ul. Mlýnské (připravený projekt IIS Ostrava-prodloužená Mlýnská, III. STAVBA)
 - Rozmčetí stromů, které jsou předpokládány dle ČSN pro návrh lávky pro pěši a cyklisty.

řez ul. Masná, blokem Residence Stodolní





Způsob využití území podle územního plánu, podle lokality, vlastnické vztahy

Podle platného územního plánu leží soubor pozemků k.ú. Měrovská Opatov v ploše smíšeného způsobu využití – bydlení a občanské vybavení. Tyto plochy slouží pro bydlení a občanské vybavení integrované plovákové v domnělého charakteru. Pro blokovou zástavbu této lokality je charakteristické výška 3-4 NP, veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby plovákové funkce, musí ji vhodně doplňovat, nikoli ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provedením.

Řešená území je proslavená v centrální oblasti města, v lokalitě, která je v současné době pasivně obnovována. V sousedství jmenovaných parcel jsou stávající historické objekty městské zástavby a objekty zastřešené architekturně různě kvalitně.

V řešeném území se v současné době nachází plocha pro vybudovaných objektů, soubor dvoupatříkových budov nevalné architektonické kvality, který tvoří uliční frontu, k tomu bloku za souřadí přírodních jednopodlažních objektů tzv. Jalka II, který má formu železobetonového skeletu a je ve výhovějších technických stavu.

Z hlediska způsobu využití se jako optimální jeví výstavba občanského vybavení (stavební, ubytování, obchody, služby, administrativní, kulturní a společenské zařízení). Pozemky jsou ve vlastnictví SMO, ve vlastnictví fyzické osoby a právnické osoby.

Způsob využití dle platného ÚPO

Hlavní využití:

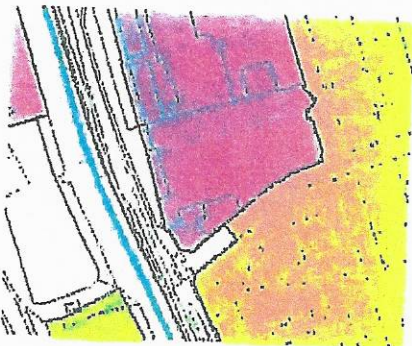
bytové domy, budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel řídného území (např. obchody, služby, administrativní, úřady, školy, kulturní, vzdělávací, sportovní, společenské a církevní zařízení, stravování, ubytování, vědeckotechnologická zařízení, zdravotní a sociální zařízení – ordinace, domovy důchodců, charitativní zařízení)

Připustné využití:

průmyslní zařízení stavba a zařízení uvedených v hlavním využití (např. pomocné provozy, sklady, prostory technického vybavení předváděcích budov, dílny údržbové, dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště a hromadné podzemní a nadzemní garáže pro osobní automobily, servis pro osobní automobily a motocykly, manpuločistí plochy, zprávní MHD, alternativní drůhy dopravy – lanovky, vlečné dráhy apod., technická infrastruktura - zdrojové síť, inženýrské sítě, rozvodny, elektrické vedení ved pro předváděcí budovy, telekomunikační zařízení, elektrická zdroje energie k zajištění provozu předváděcích objektů (např. fotovoltaické články, dopravní stanice s kogenerační jednotkou) zřizující amozující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery na komunální odpad, veřejné prostory a plochy zeleně, akční síť sloužící a stavby určené k náboženským účelům.

Podmíněná přípustná využití:

rodinné domy, výřeba, obchod a služby, které svým charakterem a kapacitou (hluk, emise, zápach, dopravní zálož území, upod.) nesnižují kvalitu prostředí v této ploše, stavby a zařízení pro rekreační, informační a propagační.



název Regulační podmínky pro zástavbu bloku Residence Stodolní, UL. Stodolní, Porážková, Masná

identifikační údaje:

pozemky:

pozemek parc.č. 1942/12, jehož součástí je stavba: Moravská Ostrava, č.p. 3204, obč. vyb.pozemek parc. č. 1948

	výměra
parc.č. 1942/12	3537m ²
parc. č. 1948	210m ²
celková plocha pozemků:	3747m ²

Území se nachází v městské památkové zóně.



prostorové bilance	m ² , m ³	
ZP	3537	Objekty, tvořící městský blok v centrální části města, které mají společnou podnož v 1NP a různé výšky dalších NP s ohledem na odstupy od okolních budov a podmínky osvětlení a oslunění.
HPP (pp)	3537	Podzemní parkování je možné uvažovat v celé ploše pod uvažovanými nadzemními objekty, které dolvají pevnou blokovou strukturu mezi ulicemi Masná, Porážková a Stodolní.
HPP (np)	10500-12500	Uvažovány polyfunkční objekty, s ohledem na hlučkovou zátěž ulice Porážková, směrem k bývalému areálu Městských jatek a do ulice Stodolní je uvažována max. 4NP + úp. Funkční využití je uvažováno jak bydlení tak polyfunkční městské domy s komerčním využitím parteru i dalších podlažích.
podlažnost	4NP + úp 5NP+úp	maximální podlažnost směrem do ul. Masná a Stodolní. Maximální podlažnost směrem do ul. Porážková (výška hlavní římsy 20m).
1NP %fce	min. 50%	V 1NP musí funkční náplň nová zástavby nabízet minimálně v polovině prostoru komerční parter. Stavební připravenost pro komerční parter musí mít zástavba podél celého svého obvodu (viz. regulativ "aktivní parter")

Zkratky a používané pojmy:

ZP - zastavěná plocha

HPP (np) - hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží

HPP (pp) - hrubá podlažní plocha podzemních podlaží

1NP % fce - procentuální zastoupení nebytové funkce v parteru

ú.p. - ustoupené podlaží, ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2

m