

Moravská Ostrava - centrální oblast

Proluka Českobratrská, Beno Blachuta

pozemky parc. č.

1314/1, 1314/7, 1318/1, 1319/1, 1329/1, 1329/5, 1329/3,

k. ú. Moravská Ostrava

(dále jen soubor pozemků)

Základní regulační podmínky



Zpracovatel: ÚHAaSŘ
srpen 2019

I. Úvod

Soubor pozemků, k.ú. Moravská Ostrava je součástí nezastavěné plochy ohraničené ulicí Českobratrskou, Beno Blachuta, Žerotínovou, Poděbradovou a na severovýchodě tvoří hranici zastavěná plocha s nádvořím. Celková plocha proluky je 2 331 m², plocha pro zástavbu objektem v majetku SMO je 1145 m², plocha proluky v majetku SMO včetně nároží Českobratrské a Poděbradovy činí 1 394 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 3-4 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.

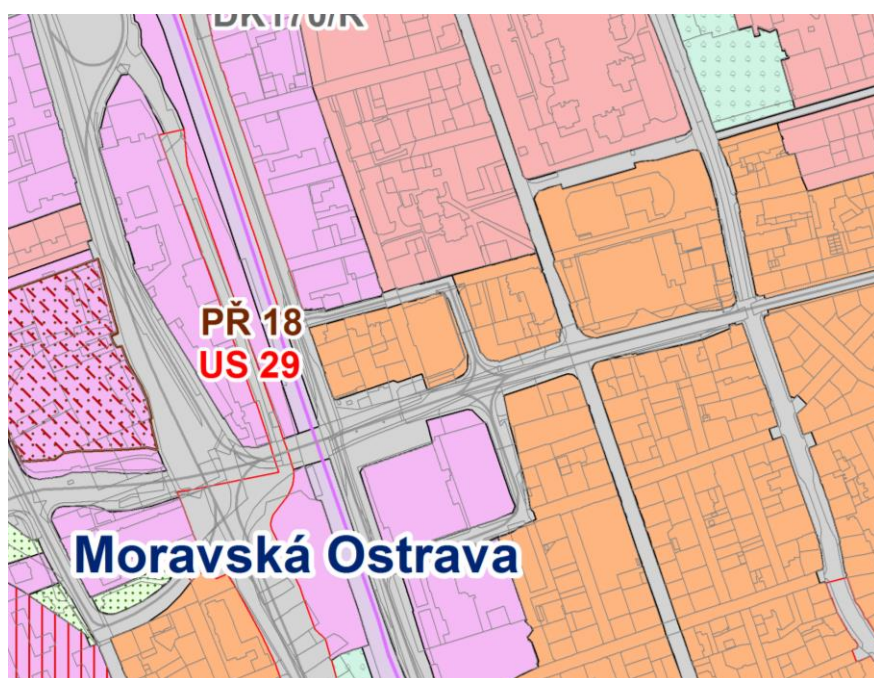
Řešené území je prostorem v centrální oblasti města, v lokalitě, která je v současné době postupně obnovována. V sousedství jmenovaných parcel jsou stávající historické objekty městské zástavby a objekty soudobé architektury různé kvality.

Plocha proluky je v místě původní historické zástavby, která tvořila kompaktní zastavění blokovou zástavbou na okraji centrální části města. Nabízí se zde dostavba proluky, která částečně uzavře stávající blok a dotvoří uliční prostor nebo výstavba solitérního domu. 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.

• 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
- 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, plocha parteru bude vhodně upravena.
- *Pozn.: Poloha stavebních čar je patrná z grafické přílohy č. 1 – Regulační prvky*

• 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

by znehodnotilo urbanistickou strukturu, či kvalitu využívání okolní zástavby. Uliční fasády budou působit reprezentativně, budou k nim orientovány hlavní prostory.

Boční fasáda směrem k ulici Žerotínově bude bez jakýchkoliv stavebních otvorů a umožní tak případné dostavění bloku.

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

IV. Doprava

- **dopravní napojení**

Objekt může být napojen z ulice Beno Blachuta nebo 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 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.

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 ÚHAaSŘ MMO a s příslušným stavebním úřadem.