

Moravská Ostrava - centrální oblast

Nároží ulic Janáčkova-Masná pozemky parc. č. 1931/1 a 1960/23, 1928/1, k. ú. Moravská Ostrava

Základní regulační podmínky



Moravská Ostrava – **centrální oblast**

Základní regulační podmínky leden 2016

Zpracovatel: Útvar hlavního architekta a stavebního řádu

Vedoucí útvaru hlavního architekta
a stavebního řádu:

Ing. arch. Cyril Vltavský

Zpracovatelský kolektiv:

Ing. arch. Petr Vencelides
Ing. arch. Hana Pačlová, Ph.D.
Ing. Miroslav Křídlo

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

Podle platného územního plánu leží pozemky parc.č. 1931/1, 1960/23 a 1928/1, 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 plochy je charakteristická intenzivní vícepodlažní zástavba o výškové hladině vyšší jak 3NP. Veškeré nové stavby musejí 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 okrajové části městské památkové zóny, v lokalitě, která je v současné době jen velmi omezeně využita. V sousedství jsou chátrající budovy technické památky bývalých jatek a nevyužívaná velkoprostorová budova prodejny Bauhausu.

Řešená plocha je rovinatá, v současné době s nízkým travním porostem. Jedná se o nezastavěnou plochu v místě původní historické zástavby, která však netvořila spolu s ostatními budovami uzavřený blok. Vzhledem k blokovému charakteru zástavby v okolí se doporučuje z hlediska urbanistické struktury vytvořit nový blok doplněním zástavby podél prodloužené ulice Masné. Výška okolní zástavby je 4NP.

Na severní hranici, kterou tvoří nově zbudovaný chodník, se nachází dva sloupy- jeden pro VO a uchycení trolejového vedení, druhý jen pro uchycení trolejového vedení. Vlastní pozemky nejsou zatíženy výskytem inženýrských sítí. Část pozemku parc.č. 1928/1 (která má být součástí nové zástavby) je využívána pro vjezd do dvorní části budovy umístěné na této parcele. Napojení obslužné dopravy i přístup pro pěší jsou možné ze stávající komunikace přiléhající k pozemku ze severní strany.

Pozemky parc.č. 1931/1, 1960/23 a 1928/1, k.ú. Moravská Ostrava jsou ve vlastnictví Statutárního města Ostrava.

II. Konkrétní způsob využití, prostorová regulace

- **způsob využití** – platný územní plán stanovuje pro předmětnou plochu následující 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) samostatné nebo integrované do domů s bydlením.

- **typ zástavby**

architektonicky kvalitní vícepodlažní objekty městského typu, které odpovídají poloze v centrální části města.

- **stavební čáry**

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

- **stavební čára pevná uliční** na ul. Janáčkově-bude probíhat v prodloužení stávajícího objektu na parc.č. 1928/1 (dle historických snímků ji lze mírně odsunout od komunikace Janáčkovy dovnitř stavebního pozemku) a na ul. Masné bude v prodloužení stavební čáry objektu na nároží ul. Masné a ul. Stodolní.
- **stavební čára doporučená** dvorní, bude navazovat na dvorní stavební čáru sousedního objektu (max.ve vzdálenosti 13 m od čáry uliční, je možná mírná úprava její polohy dle zvoleného konstrukčního systému);

Pozn.: Poloha stavebních čar je patrná z grafické přílohy č. 1 – Regulační prvky

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

nově navržený objekt nepřesáhne výšku střešního hřebene sousedních objektů. Tvar střechy není předepsán, doporučeno je řešení shodné se sousedními objekty. Nepřípustné je zastřešení formou mansardy či pultové střechy. Uliční fasády budou působit reprezentativně, budou k nim orientovány hlavní prostory (tento historický princip bude dodržen; do hlavních průčelí je nevhodné umisťovat drobná okna schodišť, komor, hygienického zařízení apod.). Fasáda bude respektovat kompoziční principy, měřítko a materiály používané v historické zástavbě památkové zóny Moravská Ostrava.

- **zastavění pozemku**

maximální plocha pro zastavění nadzemním objektem je dána stavební čarou uliční a dvorní, pro podzemní podlaží je možno využít celou plochu pozemku. Objekt bude koncipován jako nárožní s možností napojení dalšího objektu podél ul. Masné.

Viz grafická příloha č. 1 – Regulační prvky

- **plochy zeleně**

v případě funkce bydlení se předpokládá ve vnitrobloku vytvoření plochy pro rekreaci obyvatel domu.

Viz grafická příloha č. 1 – Regulační prvky

III. Doprava

- **dopravní napojení**

Objekt bude napojen z ul. Janáčkovy, popř. z prodloužené ul. Masné (pokud bude v době výstavby objektu dokončena).

- **doprava v klidu**

Počet 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.

- **pěší trasy**

Chodníky budou probíhat po obvodu uličních fasád.

IV. Technická infrastruktura

Inženýrské sítě, na které je možné objekt napojit, jsou uloženy v blízkosti pozemku k zástavbě - většinou v ul. Janáčkově (pitná voda, jednotná kanalizace, NTL plynovod, podzemní vedení NN, vedení VO a sdělovací kabel). Návrh napojení bude projednán se správci jednotlivých sítí.

Poloha inženýrských sítí je patrná z grafické přílohy č. 2

V. Limity využití území

Pozemek se nachází v MPZ Moravská Ostrava (na stavební činnost se vztahuje povinnost projednání s výkonným orgánem státní památkové péče). Při návrhu je nutné respektovat prostorovou a hmotovou strukturu sídla, vzhled a materiálovou autenticitu zástavby. Další limity se v území nevyskytují.

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 ÚHAaSR MMO a s příslušným stavebním úřadem.

VI. Grafické přílohy

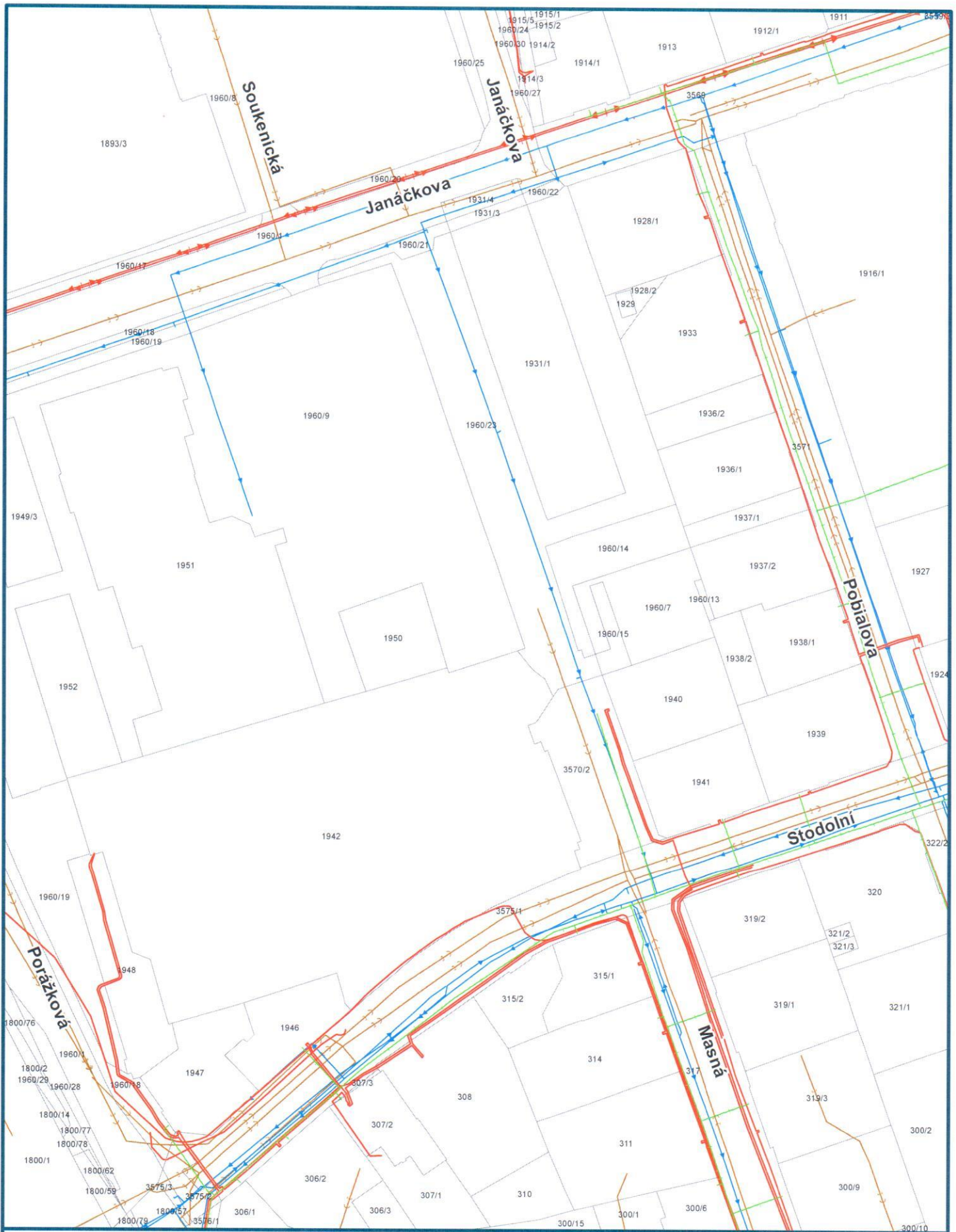
1. Regulační prvky
2. Inženýrské sítě



Grafická příloha č. 1 – Regulační prvky

- stavební čára pevná uliční
- - - stavební čára doporučená dvorní





Grafická příloha č. 2 – Inženýrské sítě

- jednotná kanalizace
- vodovod
- plynovod NTL
- podzemní vedení NN
- podzemní vedení VN
- hranice parcel

