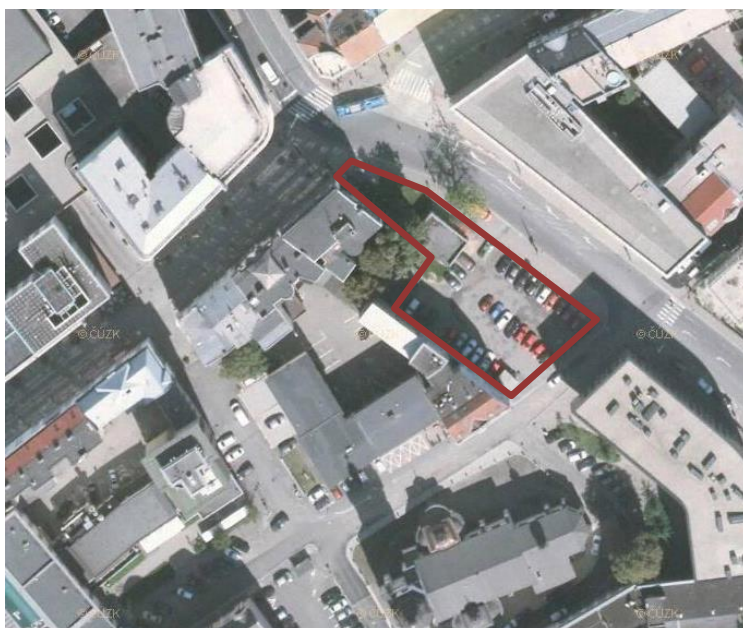


Moravská Ostrava - centrální oblast

***Nároží ulic Kostelní - Biskupská
pozemky parc. č. 28, 39, 40/1, 40/2 a 40/3, 4235/1
k. ú. Moravská Ostrava***

Základní regulační podmínky



Zpracovatel: ÚHA a SŘ

I. Úvod

Pozemky parc. č. 28, 39, 40/1, 40/2, 40/3 a 4235/1 k. ú. Moravská Ostrava jsou součástí proluky nacházející se podél ul. Biskupské. Proluka je vymezena ze severu ul. 28. října, z východu ul. Biskupskou, z jihu ul. Kostelní a ze západu objekty a plochami stávající zástavby. Nová zástavba by měla doplnit městskou strukturu této lokality a vytvořit kvalitní uliční prostor kolem ul. Biskupské.

II. Způsob využití území podle územního plánu, popis lokality

Podle platného územního plánu leží pozemky proluky (parc. č. 28, 39, 40/1, 40/2, 40/3 a 4235/1 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 3 NP. 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 městské památkové zóně, v lokalitě, která je v současné době postupně obnovována. V sousedství jmenovaných parcel jsou stávající historické objekty městské zástavby a nové objekty vyplňující proluku.

Plocha pro zástavbu je v místě původní historické zástavby, která tvořila charakteristickou blokovou zástavbu města. Tento charakter byl narušen realizací ulice Biskupské, z důvodu vytvoření funkčního komunikačního systému města. Dostavba proluky by tak měla dotvořit uliční prostor. Výška okolní zástavby je 5 NP. Dle charakteru okolní zástavby bude 1.NP sloužit veřejnosti.

V ploše proluky se v současné době nachází zpevněná plocha pro separovaný odpad, objekt technického vstupu do ostravského podzemního kolektoru, travnatá plocha a parkoviště. Na pozemcích řešených záměrem je plocha parkoviště s vjezdem z ul. Kostelní.

III. 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. Kostelní i Biskupské bude probíhat v hranici pozemků parc. č. 40/1 a 39 v navazujícím prodloužení přes parc. č. 4235/1 na hranici parc. č. 28 k.ú. Moravská Ostrava.
- **stavební čára doporučená dvorní** je stanovena 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 – Regulační prvky

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

nově navržený objekt nepřesáhne výšku střešního hřebene sousedních objektů. Dostavba bude výškově navázána na objekty č. p. 285 na ulici 28. října a č. p. 89 na ulici Kostelní. 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, zejména bude reflektovat objemové řešení sousedního domu „Městská brána“.

- **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. Biskupské.

Viz grafická příloha – Regulační prvky

- **plochy zeleně**

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

IV. Doprava

- **dopravní napojení**

Objekt bude napojen z ul. Kostelní, popř. z ul. Biskupské.

- **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. Parkování bude přednostně umístěno pod zem.

- **pěší trasy**

Chodníky budou probíhat po obvodu uličních fasád (zachovány stávající).

V. Technická infrastruktura

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

VI. Limity využití území, památková ochrana

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. Vzhledem k tomu, že se na protější straně ul. Kostelní nachází bytový objekt a stavba navazuje na stávající objekty, je nutno v případě realizace nových bytů zajistit jejich dostatečné proslunění.

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 ÚHA a SŘ MMO a s příslušným stavebním úřadem.

LEGENDA

————— uliční stavební čára pevná

- - - - - dvorní stavební čára doporučená