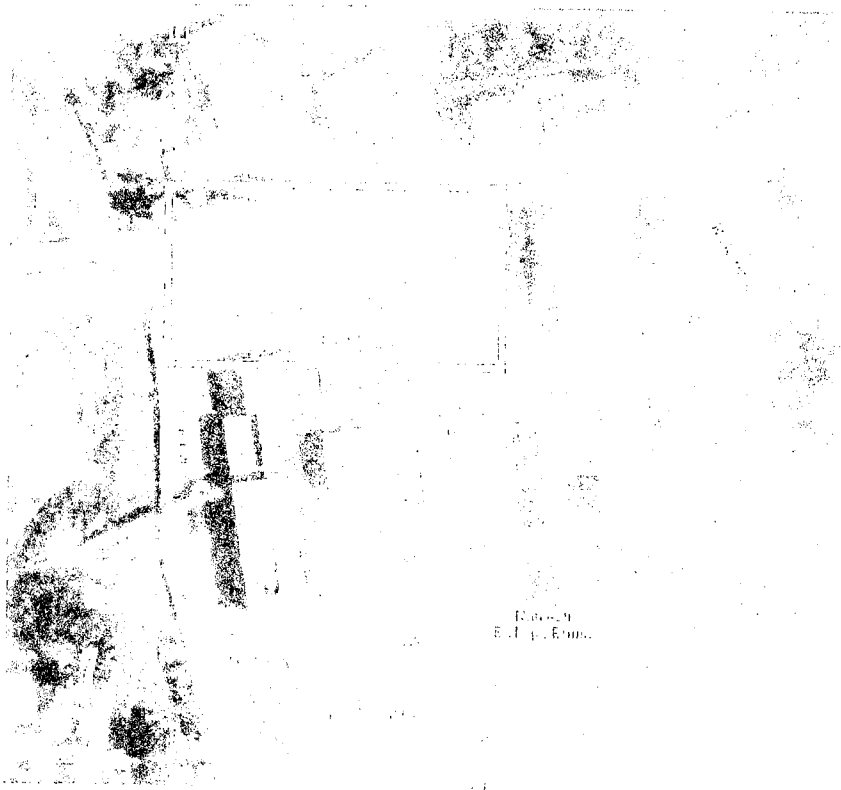


## Moravská Ostrava - centrální oblast

Plocha podél ul. 28.října, Karolina, pozemky  
parc. č. 3457/10, 3457/41, 276/1, 276/2, 276/8, 276/9  
k. ú. Moravská Ostrava

---

### Základní regulační podmínky



Zpracovatel: ÚHAaSŘ, MMO

Datum: únor 2019

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

Podle platného územního plánu leží pozemky parc. č. 3457/10, 3457/41, 276/1, 276/2, 276/8, 276/9,

k.ú. Moravská Ostrava v ploše způsobu využití:

1) plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení. Tyto plochy slouží pro občanské vybavení v samostatných objektech nebo k tomu účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

2) plochy pozemních komunikací. Tyto plochy slouží pro silniční (tramvajovou) dopravu vč. navazujících ploch (zpevněné a zatravněné svahy silničních těles, pěší komunikace, zastávky, zálivy, cyklostezky). Plochy mohou být přípustně využity pro TI a zeleň.

Řešené území je prostorem v centrální oblasti města, v lokalitě, která je obklopena budovami převážně s občanským využitím. Území je v dobré docházkové vzdálenosti zastávek MHD, autobusového a vlakového nádraží. Plocha je obklopena komunikací 28.října, Těžařskou a Porážkovou.

Řešená plocha je rovinatá, v současné době jen s travním porostem a několika vzrostlými stromy. Jedná se o v současné době nezastavěnou plochu, která podle návrhů architektonické soutěže byla určena k zástavbě dominantního objektu. Výška okolní zástavby je v rozmezí 5NP až 6NP. Z jihu lokality je vjezd do podzemního parkoviště OC Karolina.

Z historického hlediska se jedná o plochu, na které probíhala do roku 1986 průmyslová činnost, byl zde černouhelný důl a koksovna.

Pozemky parc. č. 3457/10, 3457/41, 276/1, 276/2, 276/8, 276/9, k.ú. Moravská Ostrava jsou ve vlastnictví Statutárního města Ostrava.

## II. Konkrétní způsob využití, prostorová regulace

způsob využití – platný územní plán stanovuje pro plochu vymezenou stavební čarou způsob využití „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“. Slouží pro bydlení a občanské vybavení integrované převážně v domech městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní zástavbou o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

- o Hlavním využitím jsou: 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 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.

- o **typ zástavby**  
architektonicky kvalitní vícepodlažní objekt/soubor objektů městského typu, který odpovídá poloze v centrální části města.

- o **vymezení plochy pro výstavbu**  
plocha pro výstavbu objektu je vymezena plochou se způsobem využití „plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“. Vzhledem k tvaru pozemku a návaznosti na Fyčárské mosty se předpokládá, že hlavní výškový objekt bude umístěn v jeho východní části. Limitem pro výstavbu je existence plochy odpovídající vjezd a vjezd do podzemních garáží OC Karolína.

- *Pozn.: Plocha pro výstavbu je patrná z grafické přílohy č. 1 – Letecký snímek a Územní plán*

- o **výška objektu a tvar střechy, fasáda**  
nově navržený objekt by měl do budoucna tvořit výškovou dominantu v území. Výšková úroveň je stanovena min. hladinou 12 NP. Střecha plochá, shodné řešení s okolními objekty (může být popř. skořepina či jiné geometrické tvary). Fasáda bude provedena soudobými materiály, bude respektovat kompoziční principy a měřítko.

- o **zastavění pozemku**  
zastavění pozemku bude respektovat platný Územní plán Ústavy dle funkčních ploch uvedených v grafické příloze 3.1

- o **úpravy okolí**  
součástí realizace záměru bude provedení úpravy bezprostředně navazujícího okolí - komunikační síť, pěší trasy a doprovodná veřejná zeleň.

### III. Doprava

- o **dopravní napojení**  
Objekt bude napojen z ul. Těžařská, bude respektován vjezd do stávajících podzemních garáží OC Karolína.

- o **parkování**  
Parkování bude řešeno v souladu s ČSN 736110 a bude umístěno pod terénem. Objekt bude napojen z ul. Těžařská, bude respektován vjezd do stávajících podzemních garáží OC Karolína.

- o **pěší trasy**  
Chodníky budou probíhat po obvodu uličních fasád a navazovat provozně na okolní trasy.

### IV. Technická infrastruktura

Inženýrské sítě, na které je možné objekt napojit, jsou uloženy v blízkosti pozemku určeného k zastavění - většinou v ul. Těžařská a K Trojhalí (pitná voda, jednotná kanalizace, NTL plynovod, vedení VO, sdělovací kabely). Návrh napojení bude projednán se správci jednotlivých sítí.

*Pozn. Poloha inženýrských sítí je patrná z grafické přílohy č. 2*

## V. Limity využití území

Plocha pro výstavbu se nachází v centrální části Moravské Ostravy, v zóně smíšené – bydlení a občanské vybavení. Zájmovým zastavitelným územím prochází řada sítí TI, které si vyžadají přeložení. V západní části (poblíž sjezdu do podzemního parkování) je plocha starého důlního díla (odplyňovací vrt). Na terénu se také nacházejí snímače metanu, které je nutno respektovat. Při návrhu je nutné respektovat prostorovou a hmotovou strukturu sídla, vzhled a materiálovou autenticitu zástavby. Další významné limity se v území nevyskytují.

Zpracované a projednané podmínky k zástavbě definují základní regulační prvky pro zastavění předmětné lokality, návrh zástavby je věcí konkrétního řešení s tím, že případné drobné odlišnosti od těchto regulačních podmínek je třeba projednat s ÚHAaSR MMO a s příslušným stavebním úřadem.

## VI. Grafické přílohy

1. Letecký snímek a územní plán
2. Inženýrské sítě

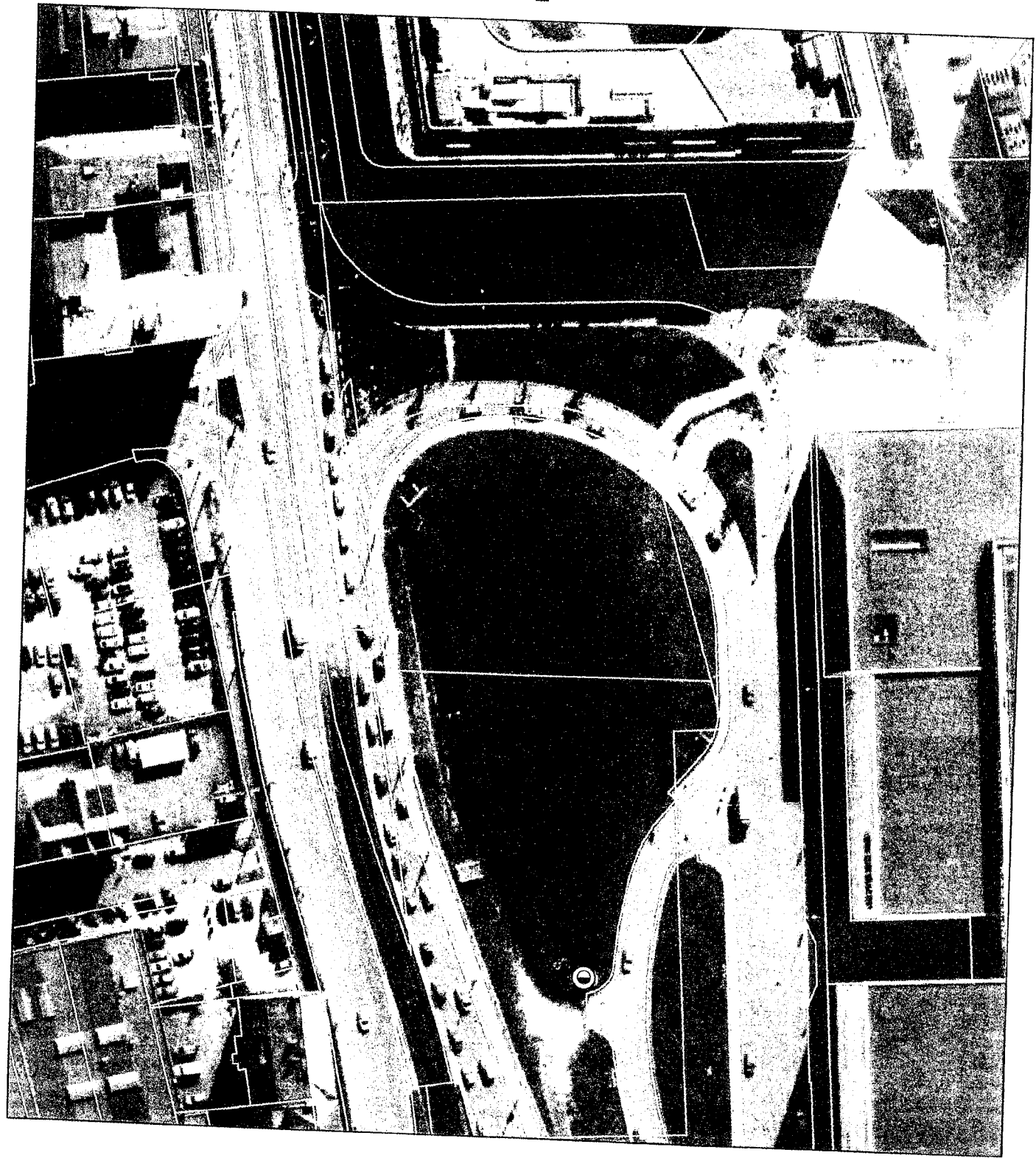
Příloha 1:

# LETECKÝ SNÍMEK

○ odplyňovací vrt  
MAPOVÝ PODKAD  
hranice parcel  
letecký snímek 2018









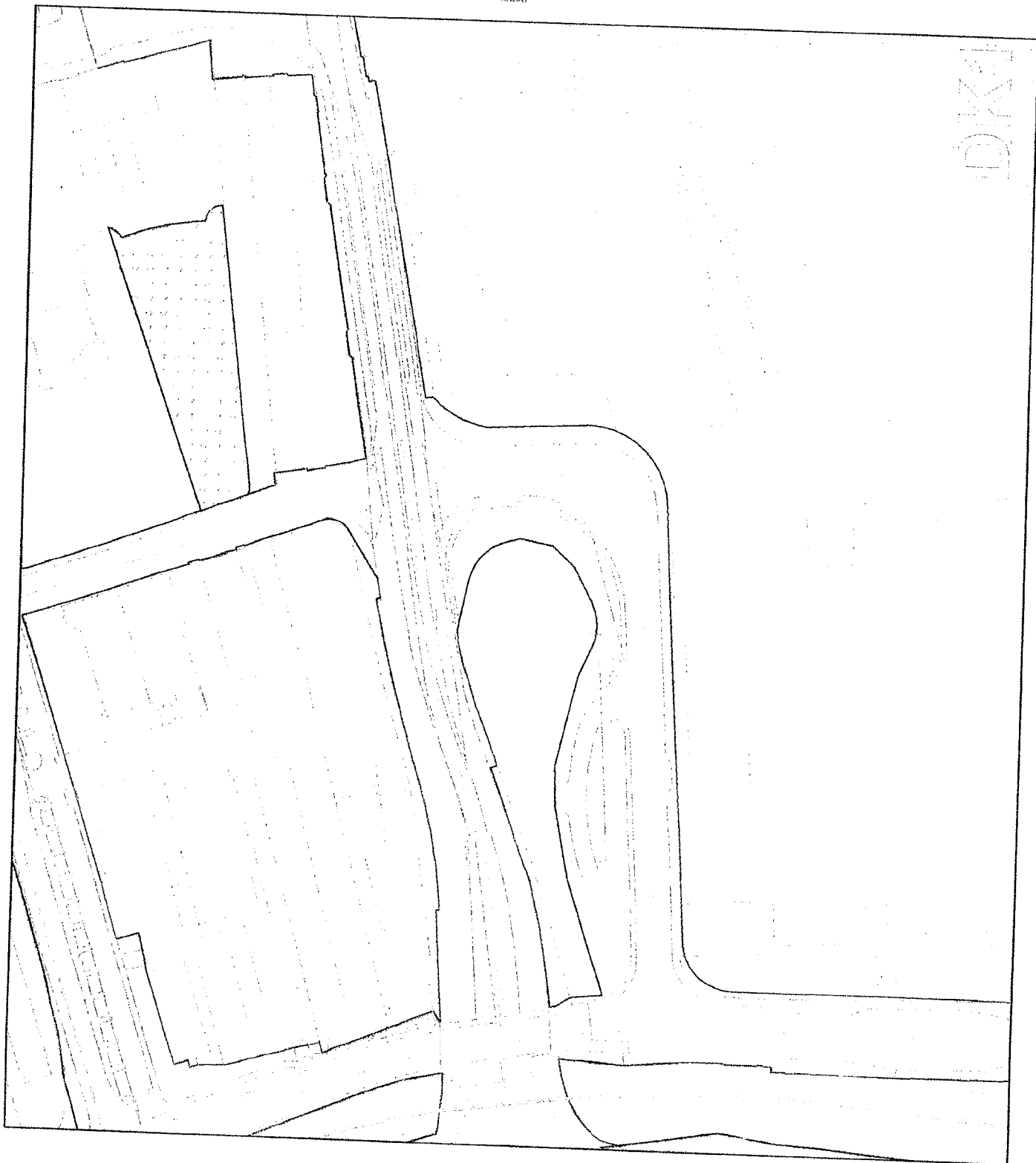
1:1000



Příloha 1:

# ÚZEMNÍ PLÁN OSTRAVY

-  občanské vybavení
  -  parky
  -  plochy smíšené - bydlení a občanské vybavení
  -  plochy železniční dopravy
  -  plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu)
- MAPOVÝ PODKAD**
-  hranice parcel



1 : 2000



DKM

Příloha 2:

# INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- el. vedení VN
- el. vedení NN
- el. vedení pro VO
- komunikační vedení
- vodovodní potrubí pitné vody
- kanalizace
- rozvod chladu
- primární horkovod
- sekundární rozvod tepla
- kabelovod

## MAPOVÝPODKLAD

- hranice parcel



1 : 1000

