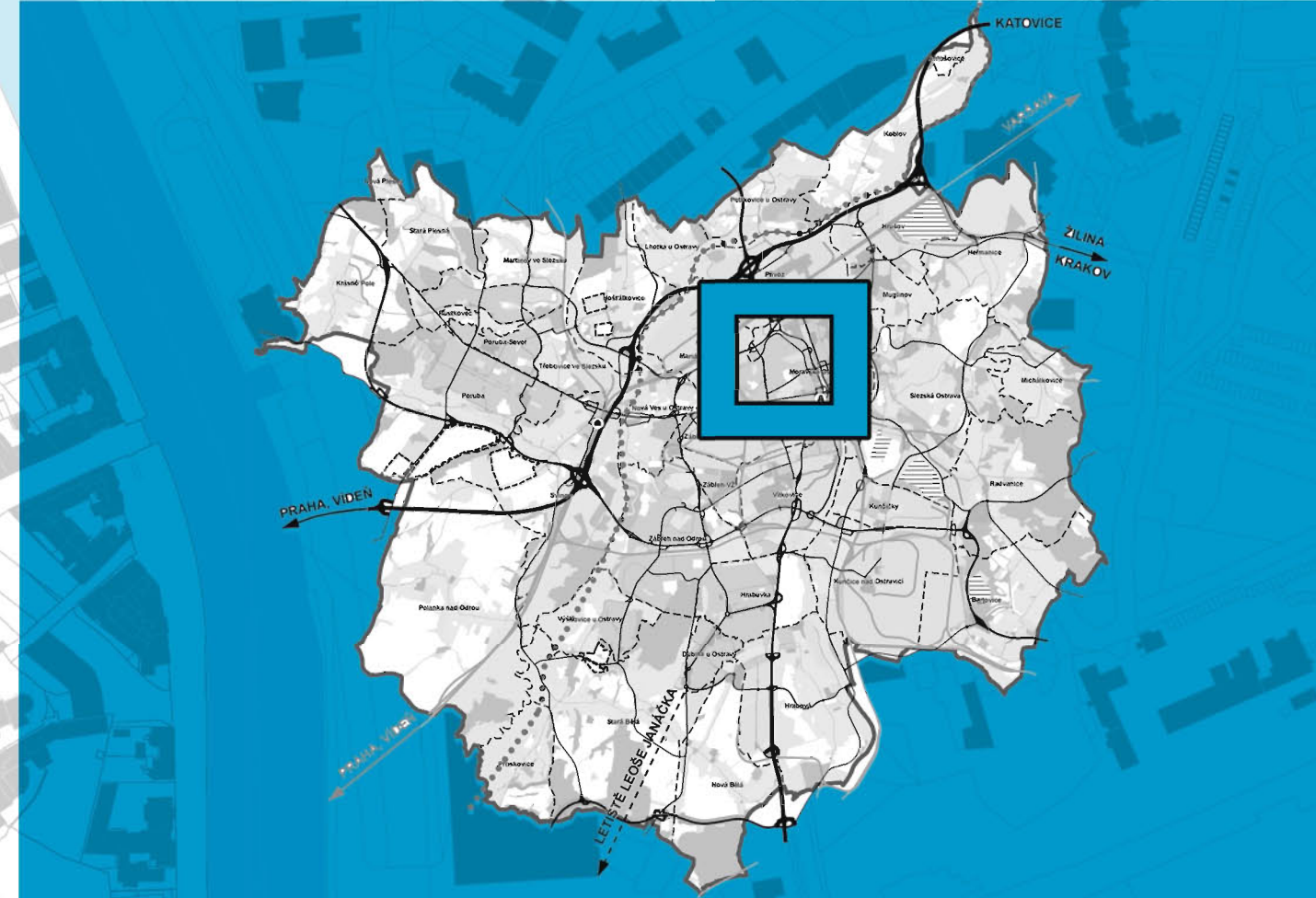


ÚZEMNÍ STUDIE

č. ÚS 28/I- 10 / 2015

MORAVSKÁ OSTRAVA - SLÁDKOVA



zadání předáno zhotoviteli dne:..... 27.1.2016
schválení možnosti využití dne:..... 13.5.2016
zaregistrovaná dne:..... 8.6.2016

Pořizovatel:..... ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA A STAVEBNÍHO ŘÁDU
MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY, Prokešovo náměstí 8,729 30 Ostrava

Zpracovatel:..... OSA projekt s.r.o.
Kafkova 1133/10, Ostrava 702 00

zodpovědný architekt:..... Ing. arch. Aleš Vojtasík, ČKA č. 01 895

Soulad s ÚPO..... Ing. arch. Petr Vencelides, ČKA č.01 545

OBSAH:.....

textová část
grafická část

1 ŠIRŠÍ VZTAHY, 2 VÝKRES STÁVAJÍCÍHO STAVU, LIMITŮ,
3 KATASTRÁLNÍ MAPA, 4 SITUACE URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ, 4 SITUACE STÁVAJÍCÍCH SÍTÍ

OSTRAVA!!!

Územní studie

ÚZEMNÍ STUDIE č.28/I – 10/2015, Moravská Ostrava - Sládkova

Archivní číslo : 15-075-3

Zhotovitel : OSA projekt s.r.o.
Kafkova 1133/10
702 00 Ostrava 4715 5337
DIČ : CZ4715 5337
Tel: 595 693 200

Vedoucí projektu : p. Tomáš Lehnert

Zodpovědný projektant : Ing.arch. Aleš Vojtasík

Autor : Ing.arch. Jakub Konícar
Ing. Marek Heřmanský – koncepce dopravy

Objednatel : ČSAD REALITY Ostrava a.s.,
Vítkovická 3083/1
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

Datum : 04. 2016

OBSAH DOKUMENTACE

Textová část

1. Cíle a účel řešení studie	3
2. Vymezení řešeného území	3
3. Základní urbanistická koncepce a její regulace	3
3.1 Hodnoty a limity řešeného území	3
3.2 Využití ploch v dané lokalitě	3
3.3 Komplexní prostorové uspořádání území	3
3.4 Respektování prostorové regulace stanovené pro lokalitu územním plánem Ostravy	3
4. Koncepce veřejné infrastruktury	4
4.1 Koncepce dopravní infrastruktury	4
4.1.1 Širší dopravní vazby	4
4.1.2 Napojení lokality na pozemní komunikace	4
4.1.3 Dopravní obsluha řešeného území	4
4.1.4 Statická doprava	4
4.1.5 Napojení na MHD	4
4.2 Koncepce technické infrastruktury	4
4.2.1 Zásobování vodou a kanalizace	4
4.2.2 Zásobování elektřinou	4
4.2.3 Zásobování plynem	4
4.2.4 Zásobování teplem	4
5. Koncepce uspořádání krajiny	4
5.1 Návrh plošné a liniové zeleně	4
5.2 Prostupnost krajiny	5
6. Grafická část	5



1. Cíle a účel řešení studie

Cílem územní studie je stanovení zásad urbanistického řešení pro okolí stávající průmyslové haly navržené k rekonstrukci pro míčové sporty, zejména stanovení prostorového uspořádání řešeného území při respektování regulace Územního plánu Ostravy. Územní studie řeší ve vymezeném území uspořádání budoucího rozvoje sportovních činností včetně souvisejících potřeb a napojení dané lokality na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Území řešené touto územní studií je součástí bývalého průmyslového areálu fy ČSAD Ostrava a.s..

Výchozími podklady pro zpracování této územní studie:

- Územní plán Ostravy z r. 2014 (<https://uzmeniplan.ostrav.cz/>)
- Zadání územní studie pro okolí Rekonstruované haly pro míčové hry Ostrava 1.etapa – z 12/2015, zpracovatel MMO- útvar hlavního architekta a stavebního řádu
- Územně analytické podklady pro správní obvod statutárního města Ostravy z 2014
- Katastrální mapa (<https://www.cuzk.cz/>)
- Geodetické zaměření areálu z r. 2015, zpracovatel fy. Geosta

2. Vymezení řešeného území

Řešené území se nachází v centrální části města Ostravy, v městském obvodu Moravská Ostrava na p.č. 2308/3-část, 2308/6, 2308/7, 2308/8, 2308/9, 2308/13, 2308/15, 2308/16, 2308/17, 2308/18-část, 2308/29, 2308/34, 2308/35, 2308/36, 2308/37, 2308/57, 2308/58, 2308/59, 2294/6-35, katastrální území Moravská Ostrava. Je součástí rozvojové plochy vymezené v územním plánu Ostravy jako plocha přestavby PŘ 17, kde je podmínkou vydání územního rozhodnutí zpracování územní studie ÚS 28. Jedná se o plochu o velikosti 7,27 ha.

Studie řeší prostorové uspořádání ploch části bývalého areálu ČSAD, který bude v budoucnu sloužit potřebám různých subjektů. Vzhledem k provozním návaznostem v území je možné územní studii ÚS 28 provozně i etapově dělit na více částí. Předkládaná studie řeší pouze ucelenou část lokality, která má velikost 3,2 ha a zahrnuje v sobě plochu, která je již využívána (plocha o výměře cca 3 400 m² se stavbou firmy Harley-Davidson: parc.č. 2308/15, 2308/57, 2308/58 a 2308/59, k.ú. Moravská Ostrava) - viz Širší vztahy. Tato část mohla být z území ÚS 28 vyčleněna, neboť její řešení neznemožní využívání další návazné části, včetně jejího napojení na dopravní a technickou infrastrukturu (z prostoru ul. U Stadionu).

3. Základní urbanistická koncepce a její regulace

3.1 Hodnoty a limity řešeného území

Řešená lokalita se nachází v území bez kulturních nebo přírodních hodnot. Jedná se o přestavbovou plochu s navrženým způsobem využití „Občanské vybavení“, situovanou v zastavěném území. Limity jsou ochranná pásma stávajících tras vedení technické infrastruktury v území, které budou návrhem nových objektů respektovány – viz výkres Situace stávajících sítí. Dalším limitem v území je zajištění prostupnosti řešeného území ve směru jih-sever a požadavek zadání ÚS na využití min. 50% plochy veřejného prostranství pro zeleň.

3.2 Využití ploch v dané lokalitě

K roku 2015 bylo území z části využíváno ke skladování, drobnou výrobu a služby, z části bylo bez využití. V území se nachází halový objekt, několik menších objektů ke skladování popř. využívané jako servisní objekty, řadové garáže, v jihovýchodním nároží je oplocený areál fy Harley-Davidson, který je z východní strany napojen na ul. U Stadionu asfaltovou komunikací. Východní část území je nevyužívaná – jsou zde zpevněné plochy (asfalt, beton) a plochy travnaté.

ÚPO je plocha určena pro způsob využití „Občanské vybavení“. Hlavním využitím jsou: budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území (např. velkoplošné obchody a služby, administrativa, úřady, soudy, kulturní, sportovní, společenská a církevní zařízení, stravování, ubytování, vědeckotechnologická zařízení, výpravní budovy, nádraží, areály integrovaného záchranného systému, sociální zařízení – domovy důchodců, charitativní zařízení apod.). Jako přípustné je možné umístění: provozního zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití, dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných zařízení, vestavěná parkovací a odstavná stání, zastávky MHD, parkovací domy, čerpací stanice PHM, plochy pro zásobování, alternativní druhy dopravy – heliport, lanovky, visuté dráhy apod., vybudování technické infrastruktury - inženýrské sítě, telekomunikační zařízení, trafostanice, rozvodny, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, 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 a realizace veřejných prostorů a veřejné zeleně a vodních ploch.

V plochách řešených územní studií budou umístěny objekty a zařízení, které odpovídají zásadám stanoveným ÚPO včetně doprovodných funkcí.

3.3 Komplexní prostorové uspořádání území

V řešeném území budou v ploše pro výstavbu umístěny objekty hlavního využití včetně doprovodných staveb (obslužné komunikace, parkování, pěší komunikace, nezbytná zařízení TI). Zároveň bude v ploše pro výstavbu vymezena plocha veřejného prostranství (dle ÚPO min. 5% celkové plochy) o velikosti min. 1 600m², již bude z 50% tvořit plocha zeleně (splnění požadavku zadání). Podrobné prostorové uspořádání bude navrženo v dalším stupni PD. Hlavními omezujícími prvky budoucí zástavby (pro objekty hlavního využití) jsou vymezené stavební čáry, které nebudou směrem z plochy pro výstavbu překročeny – viz výkres č. 04 Situace urbanistického řešení.

Stavební čáry jsou v řešeném území stanoveny ve vzdálenosti 86 m (směrem východním) a 88 m (směrem jižním) od stávajícího halového objektu (budoucí sportovní haly). Studie umožňuje prostup lokalitou pro pěší (popř. i pro cyklisty) v severojižním směru, podél stavební čáry na východním okraji řešeného území.

Výhodou lokality je možnost využití stávající dopravní a technické infrastruktury v území. Dále lokalita umožňuje bezproblémovou dopravní obsluhu s návazností na nadřazený komunikační systém města Ostravy.

3.4 Respektování prostorové regulace stanovené pro lokalitu územním plánem Ostravy

Řešené území spadá do plochy přestavby PŘ 17, která stanovuje zásady regulace území. Dle ÚPO platí pro předmětnou plochu kód prostorové regulace č. 7, jenž stanovuje požadavek maximálního indexu zastavění 0,40 a u navrhovaných budov maximálně 8 nadzemních podlaží.

Navrhované využití řešeného území předpokládá výstavbu nadzemních objektů charakteru občanského vybavení, jejichž výška, rozloha a způsob využití nebudou v rozporu s výše uvedenými podmínkami prostorové regulace pro plochy přestavby stanovené v Územním plánu. Maximální půdorysná plocha jednotlivých novostaveb bude do 3000 m².

Dotčené pozemky:

- ve vlastnictví ČSAD REALITY Ostrava a.s., Vítkovická 3083/1, 702 00 Ostrava – Moravská Ostrava
p.č. 2308/3 - výměra cca 8 200 m², způsob využití - manipulační plocha,
p.č. 2308/6 - výměra 5 409 m², způsob využití - manipulační plocha,
p.č. 2308/7 - výměra 5 567 m², způsob využití – zastavěná plocha a nádvoří,
p.č. 2308/8 - výměra 2 296 m², způsob využití - zastavěná plocha a nádvoří,
p.č. 2308/9 - výměra 814 m², způsob využití - zastavěná plocha a nádvoří,
p.č. 2308/13 - výměra 1 492 m², způsob využití – ostatní komunikace,
p.č. 2308/16 - výměra 1 100 m², způsob využití - jiná plocha,
p.č. 2308/17 – výměra 508 m², způsob využití – jiná plocha,
p.č. 2308/18-část – výměra 2000 m², způsob využití – jiná plocha,
p.č. 2308/29 - výměra 43m², způsob využití – jiná plocha,
p.č. 2308/34 - výměra 122 m², způsob využití - zastavěná plocha a nádvoří,
p.č. 2308/35 – výměra 250 m², způsob využití – zastavěná plocha a nádvoří,
p.č. 2308/36 - výměra 10 m², způsob využití - zastavěná plocha a nádvoří,
p.č. 2308/37 - výměra 46 m², způsob využití - zastavěná plocha a nádvoří,
p.č. 2294/6-35 - výměra 750 m², způsob využití - zastavěná plocha a nádvoří,

4. Koncepce veřejné infrastruktury

4.1 Koncepce dopravní infrastruktury

4.1.1 Širší dopravní vazby

Hlavní komunikační tah představuje ulice Novinářská v západním směru od řešené lokality.

Ve vzdálenosti cca 1200m se nachází napojení na silnici II/647 – ulice Mariánskohorská. Kolem severní hrany areálu je vedena cyklostezka lokálního významu. Řešené území bude na tuto cyklostezku napojeno zpevněnou komunikací.

4.1.2 Napojení lokality na pozemní komunikace

Lokalita je komunikačně napojena na veřejnou dopravní síť: místní komunikaci – ulici U Stadiónu ústící do kruhového objezdu na ulici Novinářské.

4.1.3 Dopravní obsluha řešeného území

V řešeném území budou realizovány pouze obslužné komunikace k parkovištím a k nově budovaným objektům. Jejich napojení bude ze stávající komunikace U Stadiónu.

Z hlediska pěší dopravy není k hlavnímu vjezdu do řešeného území, z ulice U Stadiónu, přivedena pěší komunikace. Stávající oboustranný chodník je veden od kruhového objezdu po areál České pošty a k odbočce na parkoviště Nákupního centra Futurum. Studie doporučuje protažení levostranného chodníku až po hlavní vstup k nově vznikajícímu areálu. Podél severní strany prochází cyklostezka kombinovaná s komunikací pro pěší.

4.1.4 Statická doprava

V rámci řešeného území se bude návrh nových parkovacích stání odvíjet podle charakteru nově vznikajících staveb. Umístění ploch pro parkování a podrobný výpočet stání bude řešen v budoucích stupních dokumentace v souladu s ČSN 73 6110 a vyhláškou č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

4.1.5 Napojení na MHD

Řešený areál je dostupný prostřednictvím MHD z několika směrů. Nejbližší jsou zastávky MHD na ul. Novinářské – zastávky Futurum (dostupnost 400m) a Sídliště Fifejdy (dostupnost 350m a přímé napojení na pěší stezku). Doprava je zajištěna trolejbusy č. 107, 108 a 109 a autobusy č. 35 a 39. Další zastávky jsou na ulici Varenské - zastávka Stanice záchranné služby (cca 650 m), zastávka Dům vodohospodářů (cca 490 m). Tyto zastávky jsou obsluhovány trolejbusovou linkou č. 107 a autobusy č.35 a 39. V dostupné vzdálenosti 650m je i zastávka MHD na ul. Hornopolní – zastávka Pivovar, s trolejbusy č. 102, 107 a 112 a autobusem č.37.

4.2 Koncepce technické infrastruktury

Z hlediska technické infrastruktury nebudou vytvářena nová distribuční vedení. Nové objekty a zařízení se pouze přípojkami napojí na stávající vedení.

4.2.1 Zásobování vodou a kanalizace

V zájmovém území se nacházejí vodovodní řady DN 150, DN 300 a kanalizační stoky DN 400, DN 500 v provozování společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. a vodovodní a kanalizační přípojky, které jsou ve vlastnictví majitelů připojených nemovitostí.

Nové objekty budou napojeny na existující infrastrukturu v území, plochy parkovišť a další zpevněné plochy budou mít samostatně řešeno hospodaření s odpadními vodami (upřednostnění vsakování dešťové vody). Podrobné řešení bude v dalším stupni PD.

4.2.2 Zásobování elektřinou

Jižní částí zájmového území prochází podzemní vedení VN do 35 kV a podzemní vedení NN do 1 kV. Tamtéž se nachází zděná trafostanice do 52 kV.

Nové objekty budou napojeny na existující infrastrukturu v území.

4.2.3 Zásobování plynem

V blízkosti zájmového území se nachází středotlaký plynovod DN 200/OC a nízkotlaká plynovodní přípojka DN 50/OC.

V případě potřeby lze areál napojit na existující vedení.

4.2.4 Zásobování teplem

Na severní a východní hraně zájmového území se nachází vedení nadzemního parovodu DN 500, z něhož do zájmového území zasahuje větev DN 80/50.

Podél severní hranice řešeného území vede trasa teplovodu. Na tuto síť může být areál napojen nebo budou využity jiné ekologické zdroje vytápění.

5. Koncepce uspořádání krajiny

5.1 Návrh plošné a liniové zeleně

Návrh plošné a liniové zeleně bude vycházet z umístění objektů a parkovacích stání v území. Liniové prvky je možno umístit podél ul. U Stadionu, či podél severojižního prostupu územím, plošná zeleň by měla činit cca 50% plochy veřejného prostranství. Přesné rozmístění a druhová skladba zeleně bude řešena v dalších stupních PD.



5.2 Prostupnost krajiny

Prostupnost územím je zajištěna návrhem prostoru podél stavební čáry na východním okraji území, který umožní severojižní pěší a cyklistické propojení návazných ploch. V tomto prostoru nebude umístováno oplocení ani jiná zařízení, která by znemožňovala volný pohyb.

6. Grafická část

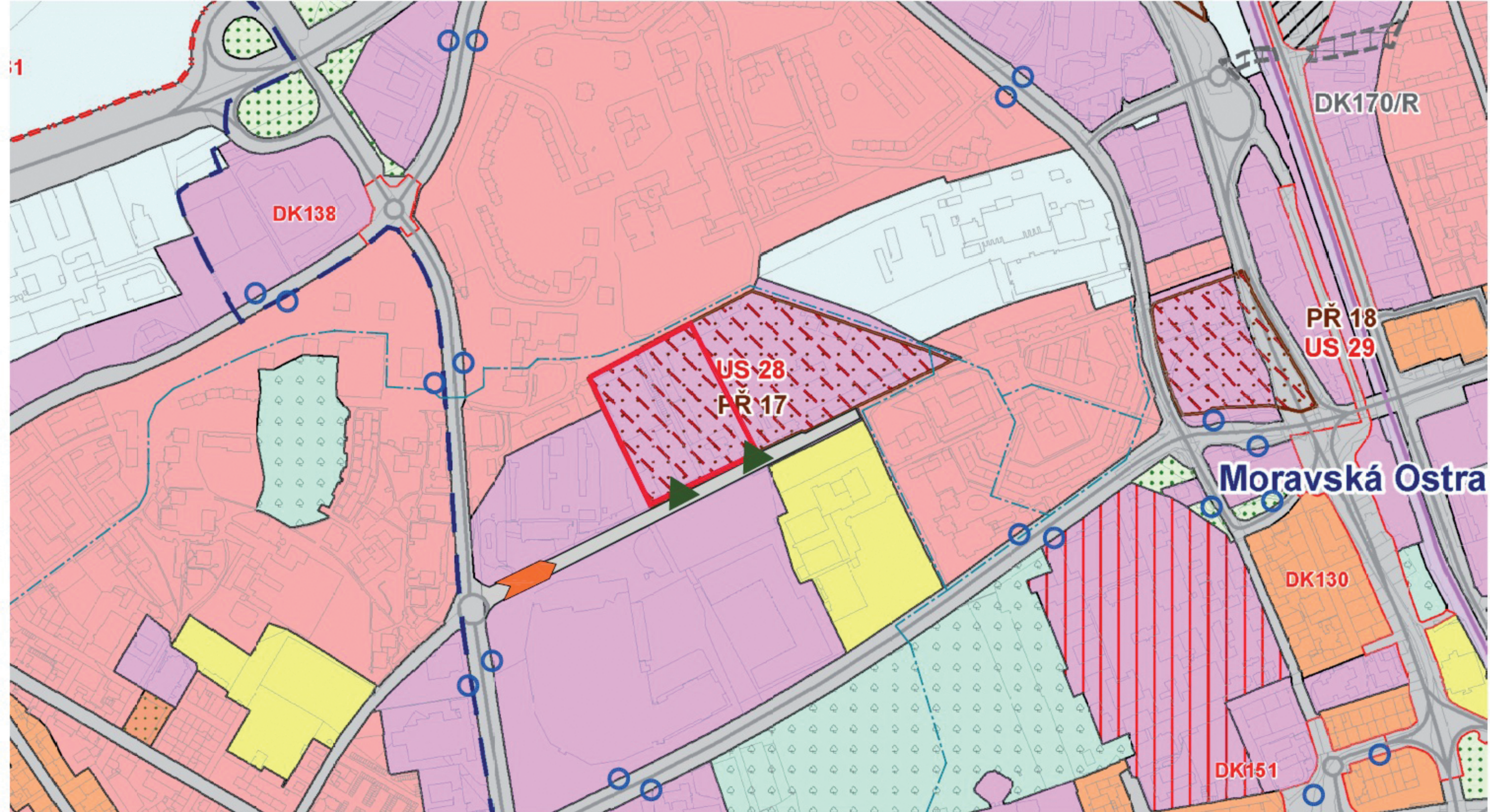
Seznam výkresů:

01 Širší vztahy	M 1:5 000
02 Výkres stávajícího stavu, limitů	M 1:1 000
03 Katastrální mapa	M 1:1 000
04 Situace urbanistického řešení	M 1:1 000
05 Situace stávajících sítí	M 1:1 000

V Ostravě 28.4.2016

Ing.arch. Jakub Konicar





LEGENDA:

- | | | | | | | |
|---------------------------|--|--|------------------------|-----------------------------|--|--------------------------|
| bydlení v bytových domech | veřejná prostranství | plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu) - návrh | ochranná zeleň | lehký průmysl | plochy k prověření územní studie | řešená plocha |
| sport | plochy smíšené - bydlení a občanské vybavení | územní rezerva pro silniční dopravu | parky | zastavitelné plochy | plochy přestavby | vjezd do řešené lokality |
| občanské vybavení | občanské vybavení - zdravotnictví | plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu) | plochy ostatní dopravy | hranice katastrálních území | územní rezervy pro zástavbu městského charakteru | zastávka MHD |
| cyklostezka | příjezd k lokalitě | | | | | |

Situace širších vztahů

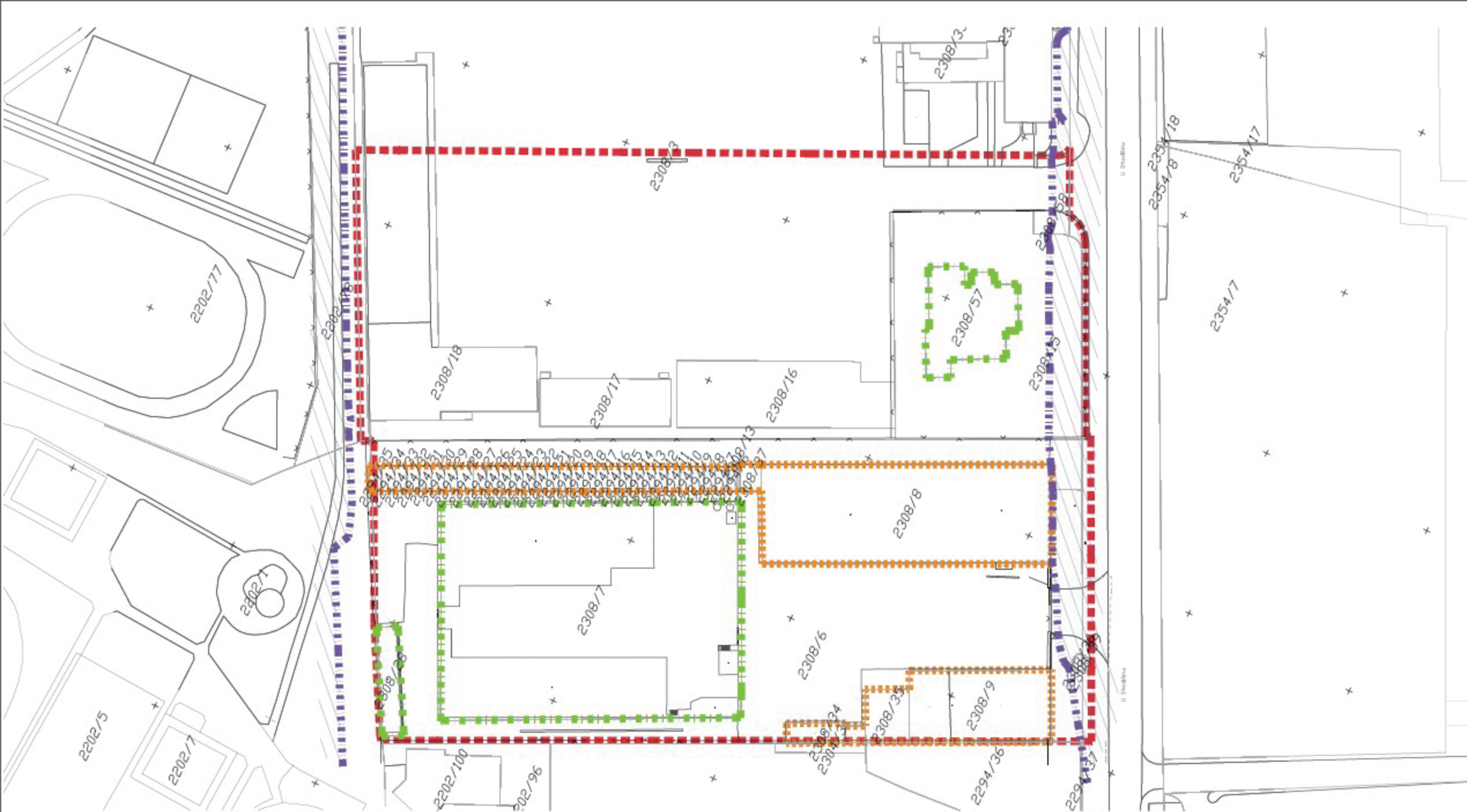
MĚŘÍTKO 1:5000

duben 2016

01

ARCHITEKTURA
URBANISMUS
INTERIERY





LEGENDA
 Hranice řeš. území
 Hranice demolíc
 Hranice zachovávaných objektů

- - - - - Limity - hrana ochranných pásem IS
. Výskyt IS a jejich ochranných pásem
.

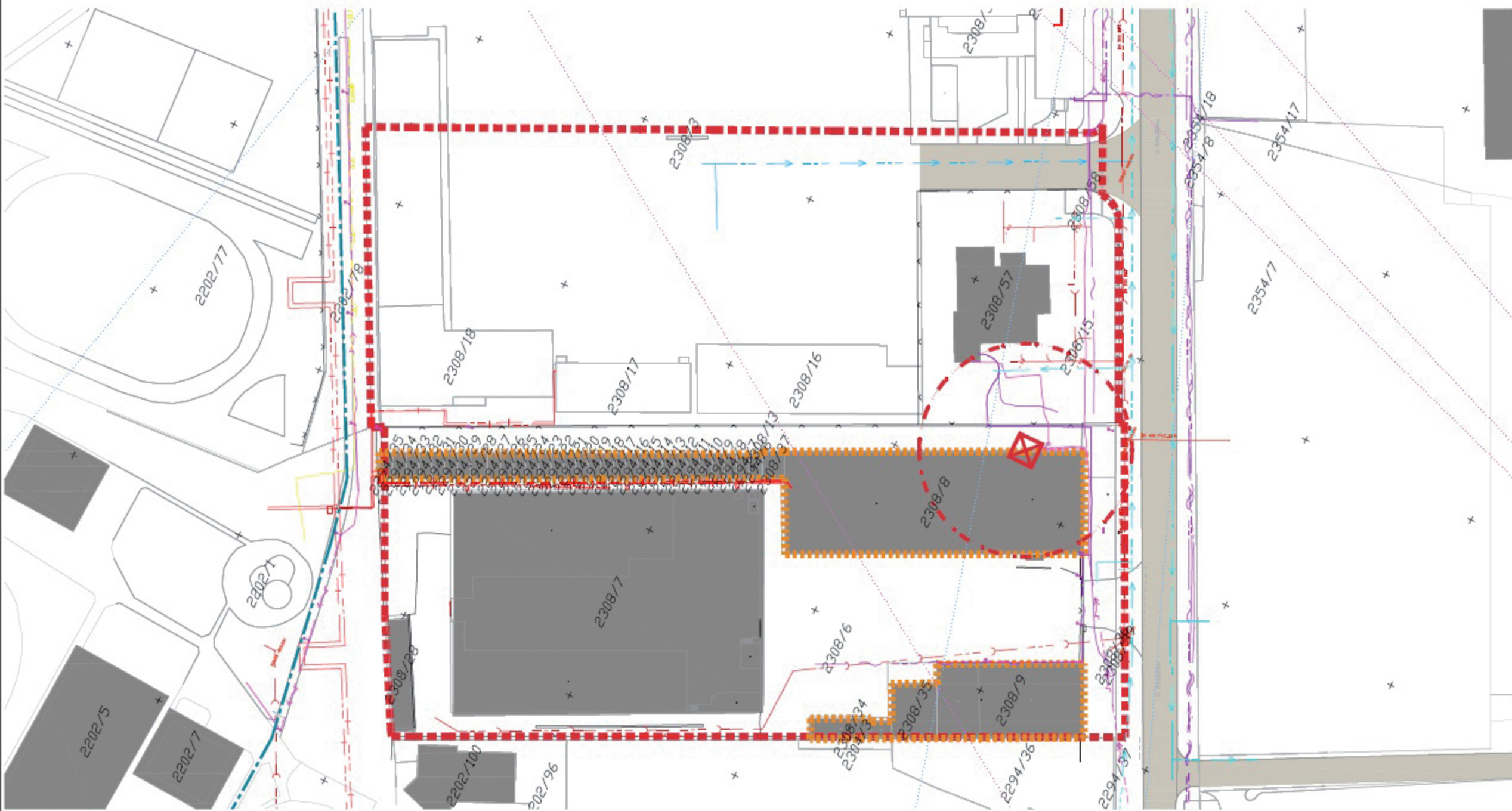
Katastrální mapa

MĚŘÍTKO 1:1000

duben 2016

02

ARCHITEKTURA
 URBANISMUS
 INTERIERY



LEGENDA (stávající stav)

Vodovod		Sdělovací vedení		Veřejné osvětlení		Trafostanice distribuční		Stávající pozemní komunikace, doplněná kresba	
Kanalizace		Kabel UPC		Hranice parcel		Ochranné pásmo VN		Cyklostezka - stav	
Vedení VN		Plyn STL		Oplocení		Stávající objekty			
Vedení NN		Trasa Vodafone		Hranice řešeného území					
Teplovod		Trasa T-Mobile		Hranice demolice					
Teplovod - stav.obj.		Trasa Č.radiokom.							



Výkres stávajícího stavu

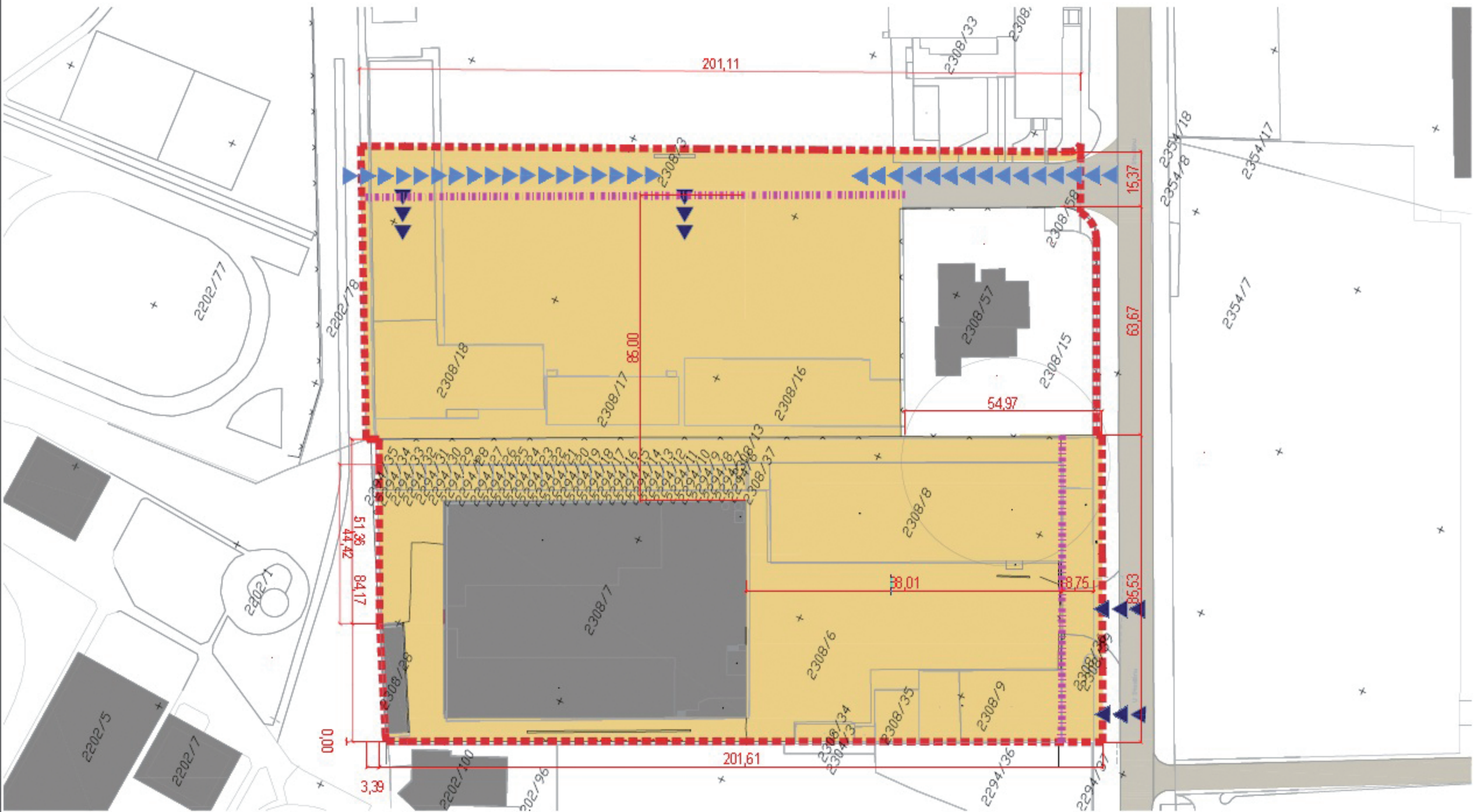
MĚŘÍTKO 1:1000

duben 2016

03

ARCHITEKTURA
URBANISMUS
DESIGN
INTERIERY





Hranice parcel
 Hranice řešeného území
 Limit - stavební čára

Stávající objekty
 Plocha pro výstavbu

Stávající pozemní komunikace, doplněná kresba

Možnost dopravního napojení pozemku
 Prostupnost územím



Situace urbanistického řešení

MĚŘÍTKO 1:1000

duben 2016

04

ARCHITEKTURA
 URBANISMUS
 INTERIERY



