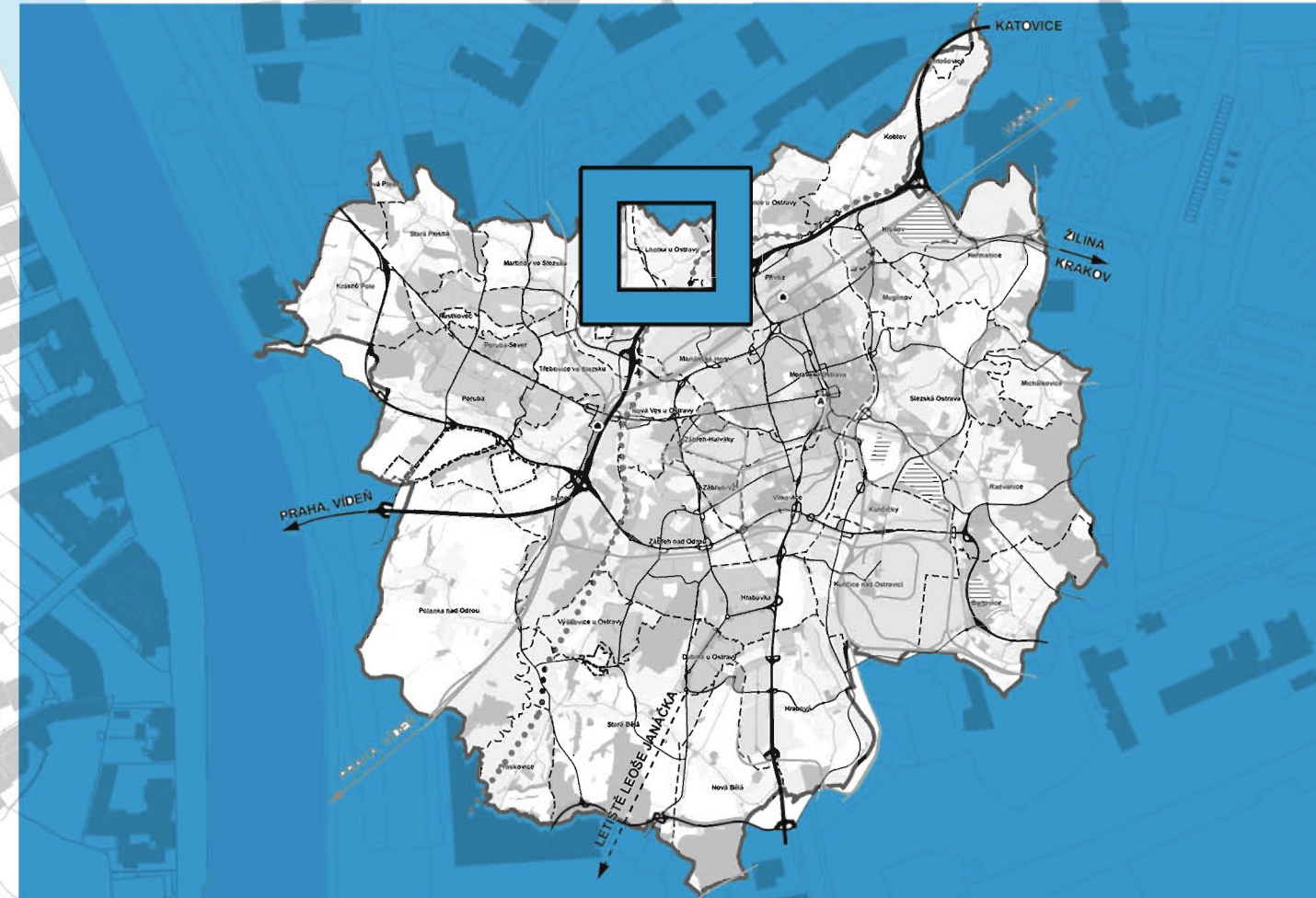


ÚZEMNÍ STUDIE

č. ÚS 5 - 02 / 2015

LOKALITA - STARÁ ČTVRŤ



zadání předáno zhotoviteli dne:..... 22.1.2015
schválení možnosti využití dne:..... 7.4.2015
zaregistrovaná dne:..... 14.4.2015

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

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

zodpovědný architekt:..... Ing. arch. Petr Vencelides, ČKA č. 01545
projektanti:..... Ing. arch. Hana Pačlová, Ph.D.,
Ing. arch. Blanka Bittnerová

OBSAH:.....

textová část
grafická část
1 ŠIRŠÍ VZTAHY,
2 STÁVAJÍCÍ STAV, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ,
3 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ, 4 INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

OSTRAVA!!!

Magistrát města Ostravy, Útvar hlavního architekta a stavebního řádu

Územní studie ÚS 5 - 02/2015
Pro lokalitu Stará čtvrť
Ostrava - Lhotka

Pořizovatel:

Magistrát města Ostravy
Útvar hlavního architekta a stavebního řádu MMO
Zpracovatel zadání Územní studie ÚS č. 5 – 02/2015

Zodpovědný projektant:

Magistrát města Ostravy, Útvar hlavního architekta a stavebního řádu
Ing. arch. Petr Vencelides, č. autorizace ČKA 01 545

Zpracovatelé:

Magistrát města Ostravy, Útvar hlavního architekta a stavebního řádu
Ing. arch. Hana Paclová, Ph.D., Ing. arch. Blanka Bittnerová

Datum zpracování: 20.3. 2015

Obsah:

1	Cíle a účel řešení územní 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	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH V 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 lokality.....	3
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
5	Koncepce uspořádání krajiny	Chyba! Záložka není definována.
5.1	NÁVRH PLOŠNÉ A LINIOVÉ ZELENĚ.....	4
5.2	PROSTUPNOST KRAJINY	4
6	Grafická část územní studie.....	4

1 CÍLE A ÚČEL ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie stanoví zásady urbanistického řešení zástavby nových rodinných domů a komplexní prostorové uspořádání řešeného území. Respektuje přitom funkční a prostorovou regulaci stanovenou Územním plánem Ostravy, který zároveň podmínil vydání územního rozhodnutí v řešené lokalitě zpracováním územní studie US 5. Jako podklad byly využity dostupné informace z Územně analytických podkladů pro správní obvod statutárního města Ostravy, Územního plánu Ostravy, projektová dokumentace pro vydání územního rozhodnutí pro stavbu „Atriové domy Lhotka-Stará čtvrť“, zpracovaná atelierem Petr Lichnovský, Architektonická kancelář, s.r.o. z roku 2011, dokumentace pro územní řízení a stavební povolení s názvem „Novostavba rodinného domu“ na parc. č. 730/32 730/31, k.ú. Lhotka u Ostravy, zpracovaná Ing. Danielem Sousedíkem z roku 2014 a KS 1794/2014 s č.j. SMO/425466/14/ÚHAaSŘ/KOZ ze dne 23.12.2014 vydaným pro „Novostavbu RD včetně napojení na inženýrské sítě a komunikaci, vsaku a zpevněných ploch, pozemky parc. č. 730/31, 730/32 v k.ú. Lhotka u Ostravy“.

Ve vymezeném území je již v současné době dokončena výstavba komunikace, nataženy sítě technické infrastruktury a probíhá výstavba rodinných domů dle územního rozhodnutí na stavbu „Atriové domy Lhotka – Stará čtvrť“, z toho 3 jsou již realizovány - RD atriového typu na pozemcích parc.č.730/28, 730/26 a 730/27, k.ú. Lhotka u Ostravy (jihovýchodní část území). Pomyslnou stavební čáru této nové výstavby tak vytváří štítové stěny stávajících RD a na protilehlé straně vytváří pomyslnou stavební čáru nároží navrhovaných hlavních objektů atriového typu (v grafické části je vyznačena jako nepřekročitelná stavební čára).

Zpracovávaná územní studie tak bude regulovat pouze podmínky pro výstavbu objektů v severozápadní části území – pro pozemky parc. č. 730/10, 730/29, 730/30, 730/31 a 730/32, k.ú. Lhotka u Ostravy.

2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v severní části statutárního města Ostravy, v městském obvodu Lhotka. Je součástí rozvojové plochy vymezené v Územním plánu Ostravy jako plocha zastavitelná B 45, kde je podmínkou vydání územního rozhodnutí zpracování územní studie US 5. Tato plocha navazuje na západní straně na současné zastavěné území.

Rozvojová plocha B 45 o velikosti 6,13 ha se nachází na východním okraji Lhotky mezi ulicemi Stará čtvrť, Petřkovická a Hlohová. Pro tuto lokalitu byla v roce 2011 zpracovaná studie „Územní studie centrální části Lhotky“, zpracovatel: Petr Lichnovský architektonická kancelář, s.r.o. Ve studii bylo řešeno i rozvojové území pro bydlení- zastavitelná plocha B 45. Navrhovaná dopravní obsluha rozvojové plochy a místa napojení na technickou infrastrukturu jsou znázorněna ve výkrese Širší vztahy. Veřejné prostranství (které studie neřešila) o velikosti cca 3 000 m² doporučujeme umístit na jihozápadní okraj rozvojové plochy v návaznosti na realizaci plánovaného centra Lhotky (zajištění souladu s § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb.).

Zpracovaná územní studie řeší prostorové uspořádání zástavby pouze jedné ucelené části této plochy, která tvoří severní část zastavitelné plochy B 45. Jedná se o plochu velikosti cca 1,73 ha, která navazuje na stávající novou zástavbu umístěnou podél ul. Stará čtvrť. Vzhledem k urbanistickým a dopravním návaznostem v území i vzhledem k situování inženýrských sítí bylo možné vyčlenit ze zastavitelné plochy B 45 tuto ucelenou část, tvořící řešené území (viz výkres Širší vztahy).

Řešené území je tvořeno pozemky v městském obvodu Lhotka. Jedná se o pozemky parc. č. 730/8, 730/10, 730/14, 730/15, 730/16, 730/22, 730/23, 730/24, 730/25, 730/26, 730/27, 730/28, 730/29, 730/30, 730/31 a 730/32 v k.ú. Lhotka u Ostravy.

3 ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE A JEJÍ REGULACE

3.1 HODNOTY A LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita se nachází v území bez významných architektonických a přírodních hodnot a je z hlediska územního plánu zastavitelnou plochou způsobu využití „Bydlení v rodinných domech“ navazující na zastavěné území. Do řešeného území zasahuje ochranné pásmo lesa, který přiléhá k lokalitě ze severní a částečně západní strany. Pro atriové domy je šířka OP snížena na 20m, pro umístění rodinného domu na pozemcích parc. č. 730/31 a 730/32, k.ú. Lhotka u Ostravy vydal orgán ochrany přírody a krajiny MMO výjimku ke snížení OP lesa s podmínkami uvedenými v KS 1794/2014 (odstup hlavní stavby od pozemku lesa je 7,5m, hospodářské budovy 2,2m). Pro ostatní RD doporučuje studie snížení OP lesa na 20m. Jihozápadním okrajem řešeného území prochází vedení optického kabelu. Dále se řešené území nachází v oblasti chráněného ložiskového území a v území s doznělými vlivy důlní činnosti. Tyto limity neovlivňují novou zástavbu rodinných domů. V území se dle ÚAP vyskytuje možnost nebezpečných výstupů metanu na povrch. Zásady a podmínky pro výstavbu doporučujeme ověřit u Báňského úřadu, popř. společnosti DIAMO, s. p.

3.2 ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH V LOKALITĚ

Územní plán Ostravy stanovuje pro řešenou plochu způsob využití: „Bydlení v rodinných domech“, kde hlavním a převládajícím způsobem využití je zástavba rodinných domů. Řešené území je rozděleno na 17 pozemků, novou zástavbu bude tvořit 12 objektů pro bydlení. Pozemky budou zastavěny z části izolovanými rodinnými domy a z části rodinnými domy atriového charakteru. Odstup rodinných domů je navržen v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Typy rodinných domů jsou již částečně určeny územní studií pro stavbu „Atriové domy Lhotka-Stará čtvrť“, v části území, pro které se stanovují regulativy, bude typ objektu určen vlastníkem v dalším stupni projektové dokumentace, při tom musí být dodrženy základní regulativy dle ÚPO – vymezená plocha pro zástavbu hlavního objektu a max. zastavěná plocha rodinným domem – 200m². Dodržením této regulace je zároveň dodržen i maximální index zastavění, který je 0,30 (stanoveno v ÚPO).

3.3 KOMPLEXNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Nová zástavba je vzhledem k tvaru a charakteru řešené plochy uspořádána v řadách podél nově navržené komunikace. Dodržuje tak styl okolní stávající zástavby městského obvodu. Navrženou zástavbou je zajištěno optimální využití ploch pro kvalitní bydlení s omezením vzájemných rušivých vlivů. Prostorovou regulací zástavby je stanoven návrh umístění hlavních objektů, rodinných domů. Regulace respektuje umístění rodinných domů dle projektu pro územní rozhodnutí. Pro nové tři rodinné domy v severozápadní části území je vymezena plocha pro výstavbu hlavních objektů (doplňkové stavby lze umístit na pozemek v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb.). Viz výkres č. 3 Urbanistické řešení.

Výšková úroveň navrhovaných rodinných domů je 1 NP (popř. 2 NP) s podkrovím, tvar střech studie nestanovuje. Rodinné domy atriového charakteru jsou navrženy s plochou střechou, pro připravovanou výstavbu tří rodinných domů v severozápadní části území studie doporučuje použít střechy šikmé (polovalbové, sedlové nebo stanové).

Do pozemků veřejného prostranství (§ 22 vyhl. č. 501/2006 Sb.) jsou zařazeny plochy komunikace a zeleně kolem nově navržené komunikace (parc. č. 730/15). Veřejné prostranství je navrženo v šířce 8m (v případě výstavby dvou RD na parc. č. 730/10, 730/30, 730/31 a 730/32, k.ú. Lhotka u Ostravy to znamená odsunutí plotu o 0,5m od hranice pozemku).

3.4 RESPEKTOVÁNÍ PROSTOROVÉ REGULACE STANOVENÉ PRO LOKALITU ÚZEMNÍM PLÁNEM OSTRAVY

Územní plán Ostravy stanovuje pro novou zástavbu v území prostorovou regulaci s kódem regulace 8.

Tento kód omezuje výšku navrhované zástavby na max. 3 NP + podkroví. Maximální zastavěná plocha budovou rodinného domu je 200 m², maximální index zastavění je stanoven 0,3. Vzhledem k charakteru okolní zástavby studie navrhuje max. výšku 2 NP s podkrovím (doporučená je 1 NP s podkrovím). Návrh konkrétních staveb rodinných domů musí tuto regulaci respektovat.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

4.1.1 Širší dopravní vazby

Pro lokalitu Stará čtvrť jsou významnými dopravními trasami komunikace Petřkovická, zařazena jako komunikace městského významu. Směrem na SV se lze po ul. Petřkovické a ul. I/56 Hlučínské dostat do centra města Ostravy a cca po 4 km se napojit mimoúrovňovým křížením na dálnici D1.

4.1.2 Napojení lokality na pozemní komunikace

Řešená lokalita je dopravně napojena na stávající, šířkově stabilizovanou komunikaci Stará čtvrť. Na ní je v kolmém směru napojena nová komunikace, určená pro obsluhu nově vznikající zástavby rodinných domů. Tato komunikace je ukončena obratištěm. V případě realizace navazující zástavby je uvažováno s možností jejího propojení na jižní straně území s komunikacemi v ploše rozvojového území B 45.

4.1.3 Dopravní obsluha lokality

Přímou obsluhu nové zástavby v lokalitě zabezpečuje nová obousměrná dvoupruhová komunikace o šířce 5m s přidruženým dopravním prostorem (zelené pásy, vjezdy na pozemky, zpevněné plochy, atp.) a celkovou šířkou veřejného prostoru 8m (mezi ploty). V místě napojení na ul. Stará čtvrť je z důvodu zajištění bezpečnosti provozu osazeno dopravní zrcadlo. Zřízení obratiště na konci komunikace umožní obsluhu vozy OZO i mechanismy zimní údržby.

Navržené komunikační řešení neovlivní ani neznemožní dopravní napojení další výhledové zástavby v návazné zbývající části rozvojové plochy B 45 dle ÚP Ostravy.

4.1.4 Statická doprava

Odstavování a parkování osobních vozidel majitelů nové zástavby bude následně řešeno v garážích, krytých stáních a parkovacích plochách na pozemcích rodinných domů v souladu s požadavky ČSN 736110 Projektování místních komunikací. Vozidla návštěvníků lze vzhledem k provozu v nutných případech odstavit v jednom z jízdních pruhů.

4.1.5 Napojení na MHD

Obyvatelé lokality mají v docházkové vzdálenosti do cca 600m dvě autobusové zastávky MHD Ostrava – Finské domky a Lhotka. Autobusem číslo 34 (Hlučín, autobusové nádraží – Křižíkova) je možné se dostat na přestupní stanici Sad Boženy Němcové, odkud je možno pokračovat autobusem, tramvají nebo trolejbusem do centra popřípadě dalších městských obvodů Ostravy.

4.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

4.2.1 Zásobování vodou a kanalizace

Navržený vodovod pitné vody bude sloužit pro 12 rodinných domů a pro požární účely. Nové vedení potrubí DN 80 PE100 SDR11 je ukončeno hydrantem ve funkci kalníku. Napojení je na stávající vodovodní řad v ulici Stará čtvrť. Nové vedení potrubí je dle dokumentace uloženo v navržené komunikaci.

Navrhovaná splašková kanalizace je řešena jako tlaková v dimenzi PE HD SDR 11. Napojena je v ul. Stará čtvrť na stávající kanalizaci gravitační. Nová kanalizační trasa je dle dokumentace uložena pod vozovkou.

Dešťové vody z vozovky budou likvidovány zásakem. Likvidace srážkových vod ze zastavěných ploch RD bude řešena zasakováním v rámci jejich pozemků.

4.2.2 Zásobování elektřinou

Územní studie navrhuje zásobování budoucích 12 RD kabelovým vedením NN, umístěným podél komunikace, které je napojeno ze stávajícího vedení NN v ul. Stará čtvrť.

Vedení veřejného osvětlení NN je navrženo podél nové komunikace. Trasa je plánována v souběhu s vedením NN v přidruženém dopravním prostoru a je napojena na sloup stávajícího vedení NN v ul. Stará čtvrť.

4.2.3 Zásobování plynem

Lokalita není napojena na plyn. Pro vaření a přípravu teplé vody bude sloužit elektrická energie. Vytápění objektů bude řešeno tepelnými čerpadly či jiným ekologickým způsobem.

Blízkost vedení STL plynovodu podél ul. Stará čtvrť nevyklučuje možnost dodatečného zřízení přípojky.

Zakreslení nových tras jednotlivých navrhovaných sítí je schematické. Jejich poloha byla převzata z podkladů pro zpracování studie. Návrh kapacit je pro řešené území dostačující. V současné době jsou sítě TI realizované. Další plánovaná výstavba v rozvojovém území nebude vzhledem k navrhované koncepci prostorového řešení na tuto technickou infrastrukturu navazovat.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1 NÁVRH PLOŠNÉ A LINIOVÉ ZELENĚ

Územní studie navrhuje plochy veřejné zeleně podél nově navržené obslužné komunikaci. Součástí tohoto prostranství jsou i pásy zeleně, umístěné v přidruženém dopravním prostoru. Větší plocha zeleně bude vytvořena v místě obratiště, kde je navrženo povrchové vsakovací zařízení a plocha se nachází v OP Iesa. S výsadbou vzrostlé zeleně (stromové patro) se neuvažuje z důvodů vedení sítí TI v plochách této veřejné zeleně.

5.2 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je zabezpečena urbanistickým řešením obytné zástavby lokality, zejména nově navrženou obslužnou komunikací. Možnost zajištění prostupu do další části rozvojového území je umožněno prodloužením úseku komunikace za obratištěm. Navržené řešení neomezuje prostupnost krajiny v rámci automobilových a pěších spojení.

6 GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

- Širší vztahy v M 1 : 5 000 (na podkladu výřezu ÚPO z roku 2014)
- Stávající stav, limity využití území v M 1 : 1 000
- Urbanistické řešení v M 1 : 1 000 (včetně dopravy)
- Inženýrské sítě v M 1 : 1 000 (energetika, vodní hospodářství)

STARÁ ČTVRŤ


OSTRAVA - LHOTKA


ŠIRŠÍ VZTAHY

LEGENDA:

 hranice řešeného území

Způsob využití ploch dle Územního plánu Ostravy:

 **US 5** plochy ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií, č. studie

 **B 45** zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech, č. plochy

 plochy pro bydlení v rodinných domech

 plochy pozemních komunikací

 sport


 orná půda

 lesy

 krajinná zeleň

 louky

 územní systém ekologické stability

 záplavové území - průlomová vlna zvláštní povodně

 území s doznělými vlivy důlní činnosti

 trasa optického kabelu

Řešení území vymezeného v Územním plánu Ostravy územní studií č. 5:

 stávající dopravní síť

 návrh obslužných komunikací v území US 5

 místa připojení inženýrských sítí

 návrh umístění veřejného prostoru pro území US 5

zpracoval:


ÚHA a SŘ

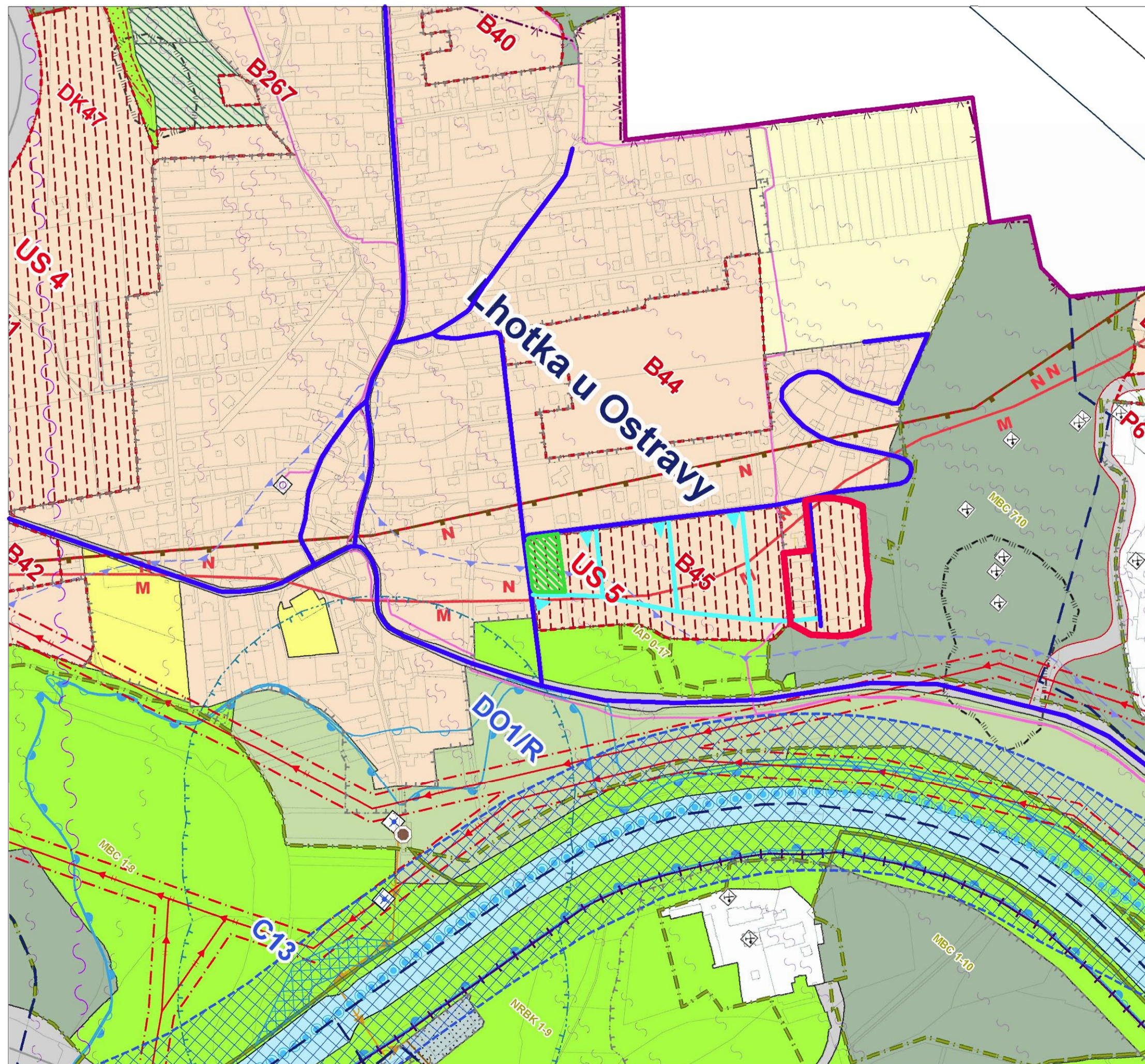
Magistrát města Ostravy

Statutární město Ostrava
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

projektant:
Ing. arch. Blanka Bittnerová
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Petr Vencelides
autorizace ČKA č.1545

výkres č. 1
formát A3
březen 2015


M 1:5000








STARÁ ČTVRŤ

OSTRAVA - LHOTKA

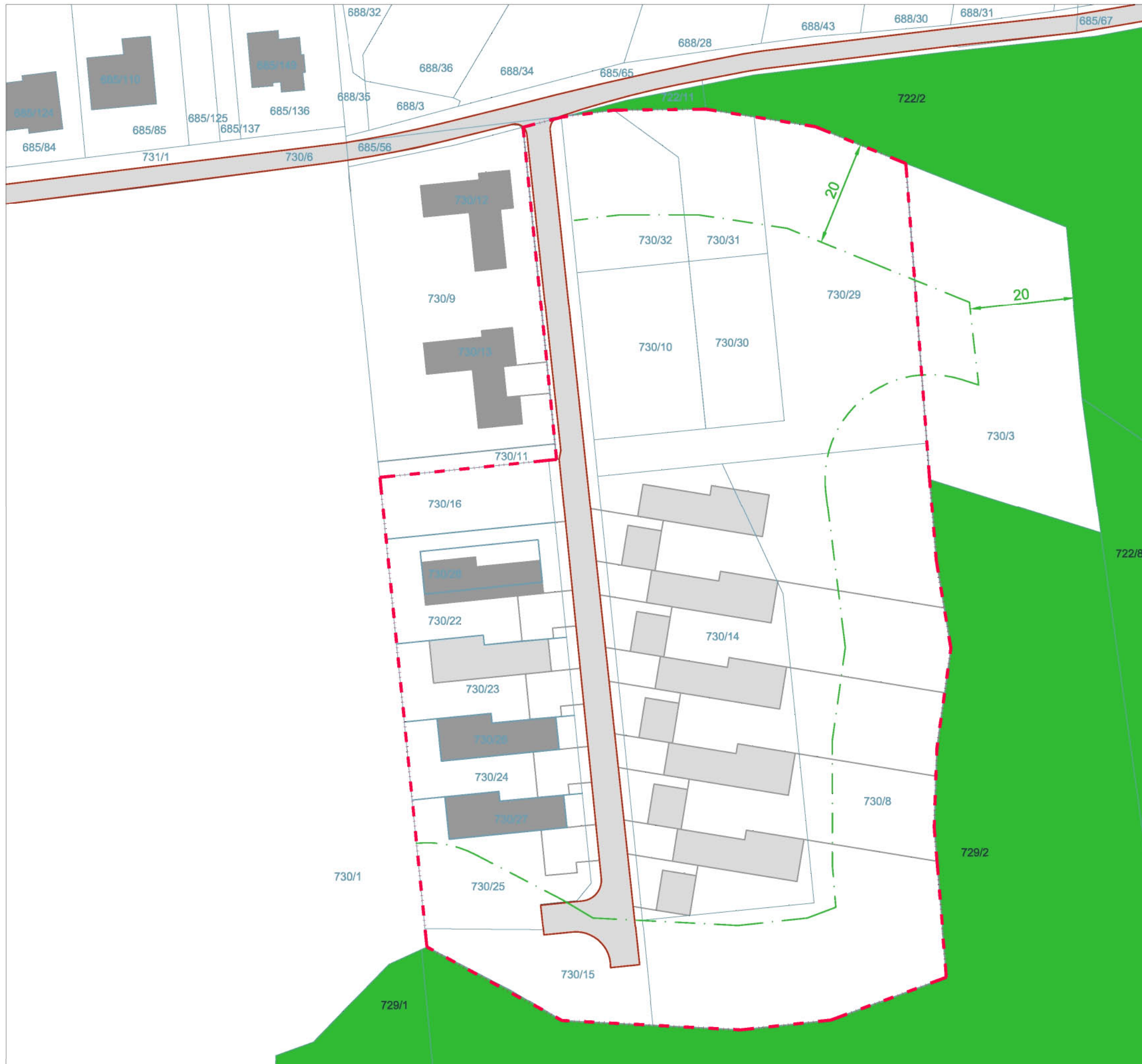
STÁVAJÍCÍ STAV, LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

LEGENDA:

-  stávající objekty
-  objekty s platným územním rozhodnutím
-  podklad katastrální mapy
-  stávající silniční komunikace
-  hranice řešeného území

Limity využití území:

-  les
-  zúžené ochranné pásmo lesa 20 m



zpracoval:

ÚHA a SŘ

Magistrát města Ostravy

Statutární město Ostrava
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

projektant:
Ing. arch. Blanka Bittnerová
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Petr Vencelides
autorizace ČKA č.1545

výkres č. 2
formát A3
březen 2015




M 1:750

STARÁ ČTVRŤ

OSTRAVA - LHOTKA

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

LEGENDA:

-  stávající objekty
 -  objekty s platným územním rozhodnutím
 -  plochy pro výstavbu objektu hlavního využití
 -  nepřekročitelná stavební čára objektu hlavního využití
 -  uliční čára vymezující veřejný prostor
 -  podklad katastrální mapy
 -  předpoklad sdružení pozemků, číslo plochy, celková výměra pozemků
 -  veřejný prostor
 -  stávající silniční komunikace
 -  hranice řešeného území
- Limity využití území:
-  les
 -  zúžené ochranné pásmo lesa 7,5 m
 -  zúžené ochranné pásmo lesa 20 m



zpracoval:

ÚHA a SŘ
Magistrát města Ostravy

Statutární město Ostrava
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

projektant:
Ing. arch. Blanka Bittnerová
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Petr Vencelides
autorizace ČKA č.1545

výkres č. 3
formát A3
březen 2015












M 1:750

STARÁ ČTVRŤ




OSTRAVA - LHOTKA

INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

LEGENDA:

-  stávající objekty
-  objekty s platným územním rozhodnutím
-  plochy pro výstavbu objektu hlavního využití
-  nepřekročitelná stavební čára objektu hlavního využití
-  uliční čára vymezující veřejný prostor
-  podklad katastrální mapy
-  předpoklad sdružení pozemků, číslo plochy, celková výměra pozemků
-  veřejný prostor
-  stávající silniční komunikace
-  hranice řešeného území

Limity využití území:

-  les
-  zúžené ochranné pásmo lesa 7,5 m
-  zúžené ochranné pásmo lesa 20 m

Inženýrské sítě:

-  nadzemní vedení NN
-  podzemní vedení NN
-  podzemní vedení sdělovacích kabelů
-  veřejné osvětlení
-  STL plynovod
-  vodovod
-  splašková kanalizace

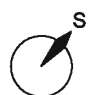
zpracoval:

ÚHA a SŘ
Magistrát města Ostravy

Statutární město Ostrava
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

projektant:
Ing. arch. Blanka Bittnerová
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Petr Vencelides
autorizace ČKA č.1545

výkres č. 4
formát A3
březen 2015



M 1:750

