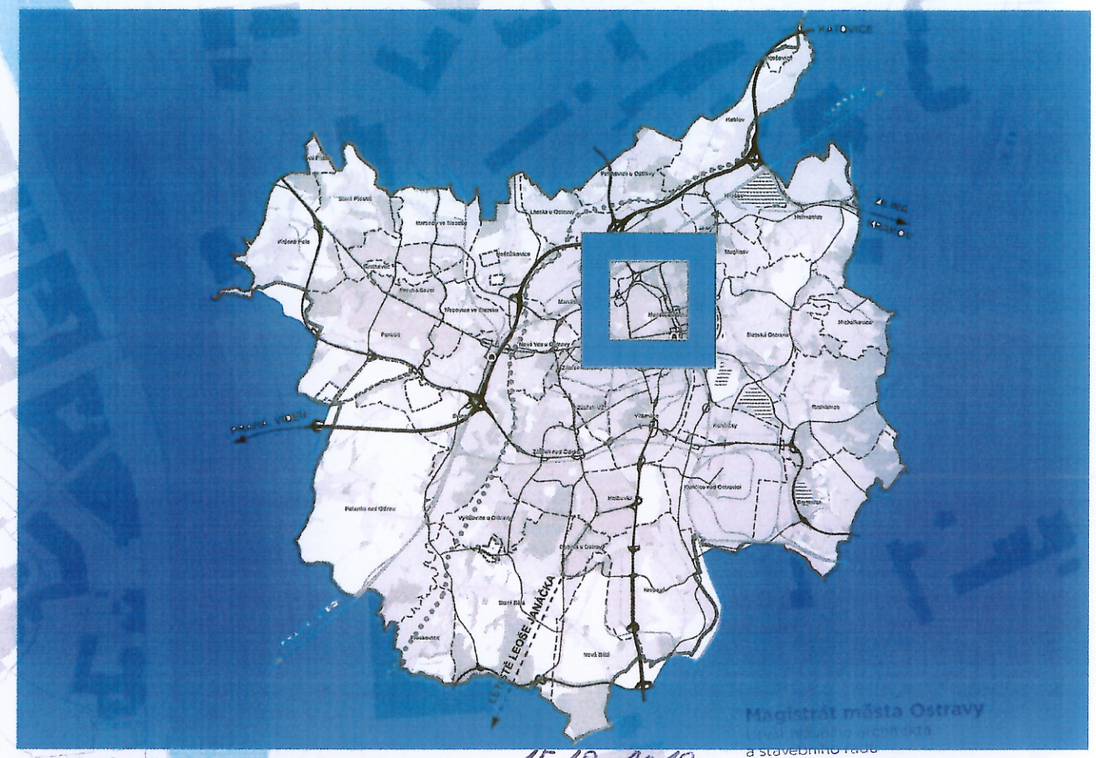
ÚZEMNÍ STUDIE

ÚS č. 26/I - 09/2018

Přívoz - Přestavbové území 14



zadání předáno zhotoviteli dne: 15.10.2018

schválení možnosti využití dne: 5.4.2019

zaregistrovaná dne: 21.5.2019

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

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Hana Paclová, Ph.D.
autorizace ČKA č.4675

Urbanistická koncepce: Ing. arch. Simona Guňková

Koordinace: Ing. Kateřina Glivická

AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT PRO OBOR ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ (ZM)
Ing. arch. Hana Paclová
ČKA 04 675
ČESKÁ REPUBLIKA

OBSAH:

textová část
grafická část

1 ŠIRŠÍ VZTAHY, 2 STÁVAJÍCÍ STAV, LIMITY V ÚZEMÍ, 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

OSTRAVA!!!

Magistrát města Ostravy, Útvar hlavního architekta a stavebního řádu

Územní studie č. 26/I – 09/2018

Přívoz – Přestavbové území 14

Pořizovatel:

Magistrát města Ostravy
Útvar hlavního architekta a stavebního řádu MMO
Zpracovatel zadání Územní studie ÚS č. 36/I – 07/2018

Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Hana Paclová Ph.D., č. autorizace ČKA 4675

Zpracovatelé:
Prostorové řešení:
Ing. arch. Hana Paclová Ph. D., Ing. arch. Simona Guňková
Podklady: Ing. Kateřina Glivická

Datum zpracování: 20.2.2019

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 KOMPLEXNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ 3
3.3 RESPEKTOVÁNÍ PROSTOROVÉ REGULACE STANOVENÉ PRO LOKALITU ÚZEMNÍM PLÁNEM OSTRAVY 3

4 Koncepce veřejné infrastruktury 3

4.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY 3
4.1.1 Širší dopravní vazby 3
4.1.2 Dopravní obsluha lokality 4
4.1.3 Statická doprava 4
4.1.4 Napojení na MHD 4
4.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 4

5 Koncepce uspořádání krajiny 4

5.1 NÁVRH PLOŠNÉ A LINIOVÉ ZELENĚ 4
5.2 PROSTUPNOST KRAJINY 4

6 Grafická část územní studie 4

Definice použitých zkratek a pojmů, užívaných v této studii

Zkratky:

ÚS 26	plocha, pro kterou je stanoven požadavek zpracování územní studie, s označením dle Územního plánu Ostravy
PŘ 14	plocha přestavbového území dle ÚPO
ÚPO	Územní plán Ostravy
ÚR	územní rozhodnutí
NP	nadzemní podlaží
TI	technická infrastruktura
NN	vedení nízkého napětí elektrické soustavy
VN	vedení vysokého napětí elektrické soustavy
OP	ochranné pásmo
VVN	velmi vysoké napětí
STL	středotlaký plynovod
PD	projektová dokumentace
OVAK	Ostravské vodárny a kanalizace a.s.

Pojmy:

Plocha pro výstavbu
Jedná se o plochu pro umístění a výstavbu objektů a zařízení lehkého průmyslu, včetně umístění manipulačních, dopravních a skladovacích ploch a vedení TI. Velikost a umístění ploch je navrženo tak, aby respektovalo významné limity v území.

Plocha přestavby
Plochy přestavby jsou plochy v zastavěném území obce, na kterých UPO navrhuje náhradu stávajícího způsobu vyžití novým způsobem využití, z urbanistického hlediska vhodnějším. Pro novou zástavbu stanovuje ÚPO prostorovou regulaci.

1 CÍLE A ÚČEL ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Cílem územní studie je stanovení zásad urbanistického řešení pro zástavbu lehkého průmyslu, zejména prostorové spořádání řešeného území při respektování regulace stanovené Územním plánem Ostravy.
Územní studie řeší umístění zástavby lehkého průmyslu včetně nezbytných manipulačních ploch a napojení dané lokality na veřejnou dopravní infrastrukturu.

Územní studie je vyhotovena na žádost nájemce pozemků společnosti SMOLO Recycling s.r.o., která plánuje využití plochy ke zpracování různých druhů odpadů a jejich následné recyklaci. Územní studie bude sloužit jako podklad pro vydání ÚR na plánované záměry.

Jako podklad byly použity dostupné informace z Územně analytických podkladů pro správní obvod SMO, platné územně plánovací dokumentace, technické údaje z podkladu „mapa živě“, údaje z katastrální mapy, podklady společnosti SMOLO Recycling s.r.o.

Před dalším stupněm PD je nutné nechat zpracovat posudek z důvodů možné kontaminace území.

2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území celé plochy územní studie ÚS 26 se nachází v části městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, v katastrálním území Přívoz. Jedná se o plochu v areálu bývalého podniku OSTRAMO. Řešené území je severně vymezeno tělesem železnice, jižně ul. Nákladní, západně je řešené území vymezeno estakádou 56, východní strana řešené plochy je lemována rozptýlenou zástavbou s objekty občanské vybavenosti a služeb (základní škola, servis, garáže aj.).
Celková velikost plochy přestavby PŘ 14 je 16,78 ha. Rozloha plochy ÚS 26 s touto plochou koresponduje. Zpracovávaná studie (s označením římská I), řeší pouze dílčí část této plochy, a to plochu východně od estakády 56. Jedná se o parc. č. 270/1, 272/3, 442/47, 442/48, 869, 870, 957/1, 957/3, 1377, 1392, 1600, 1601, 1602, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2098, 2099, 2474 katastrální území Přívoz. Rozloha řešené dílčí části je 4,37 ha.
V současné době je na pozemcích zbořeniště, vnitroareálová komunikace, vedení technické infrastruktury a náletová zeleň. Podle katastru se jedná o pozemky ostatní a zastavěné, s využitím manipulační plocha, jiná plocha a ostatní komunikace. Řešené území je rovinaté.

3 ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE A JEJÍ REGULACE

3.1 HODNOTY A LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v území bez kulturních památek nebo přírodních hodnot. Dle ÚPO se jedná o plochu přestavby PŘ 14 způsobu využití „Lehký průmysl“ kde je možné umisťovat budovy, zařízení a plochy lehkého průmyslu se střední a nízkou emisní vydatností.
Jedná se o území ležící na okraji zóny, která sloužila těžkému průmyslu – chemické výrobě a skladům. Tato okrajová část je dnes z větší části zbořeniště a je částečně zazeleněna náletovými dřevinami.

Poloha lokality v průmyslové zóně je výhodná, zejména z důvodů dostatečné vzdálenosti průmyslových provozů od stávající obytné zástavby. Výhodné je také napojení řešeného území na železniční vlečku a dostatečnou technickou infrastrukturu.

Významným limitem v území je vedení nadzemního VVN s ochranným pásmem 15 m od krajního vodiče a podzemním vedením VVN s ochranným pásmem 3 m (viz výkres č. 2 Stávající stav, limity v území). Dalšími limity jsou procházejí sítě VN, kanalizace a vody. Podmínečným limitujícím faktorem je i to, že se část území nachází v ochranném pásmu železnice. Řešené území sousedí s areálem základní školy. Výše uvedené limity studie zohledňuje při návrhu ploch pro výstavbu.

.

3.2 KOMPLEXNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Areál bývalého podniku OSRAMO rozděluje estakáda 56, která spojuje ul. Mariánskohorskou s dálnicí D1. Zájmové území leží na východ od této estakády mezi tělesem železnice, areálem základní školy a obslužnou komunikací Nákladní.
Územní studie navrhuje v zájmovém území plochu pro výstavbu objektů a technologických zařízení tak, aby nezasahovala do významných limitů v území. Plocha je napojena vnitroareálovou komunikací na okolní dopravní systém. Od okolní zástavby je plocha odcloněna pásem ochranné izolační zeleně.
Možnost výstavby je částečně umožněna i v ploše OP železnice (viz výkres č. 3 – Urbanistická koncepce).

V případě, že bude záměrem umístit v areálu zařízení na recyklaci, bude nutné splnit požadavky zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech. Skladování a zpracování odpadů bude řádně zajištěno proti znečišťovaní životní prostředí.

Uspořádání řešeného území je limitováno vedením VVN a jeho ochranným pásmem (Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích). Dále se řešené území nachází v ochranném pásmu železnice, kde žadatel pro účely umístění stavby v ochranném pásmu dráhy, je povinen vyžádat si závazné stanovisko drážního správního úřadu (Zákon č. 266/1994 Sb. Zákon o dráhách). Obecně se veškerá činnost a výstavba v OP musí projednat s jednotlivými správci v příštích stupních PD.

Výhodou lokality je možnost využít navazující dopravní a technické infrastruktury v území. Bezproblémový přístup do řešeného území je z ulice Nákladní.

3.3 RESPEKTOVÁNÍ PROSTOROVÉ REGULACE STANOVENÉ PRO LOKALITU ÚZEMNÍM PLÁNEM OSTRAVY

Lokalita je v platné územně plánovací dokumentaci určena k prověření územní studií a je charakterizovaná jako plocha způsobu využití „Lehký průmysl“, která slouží lehké průmyslové výrobě a logistice v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická průmyslovými objekty velkého objemu s technologií o nízké nebo střední emisní vydatnosti. Nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a vhodně ji doplňovat. Poloha a kapacita výrobních celků nesmí svým provozem narušit navazující prostředí, zejména obytného území, občanského vybavení, do té míry, že by omezila jeho účel využití.
Hlavní využití:
budovy, zařízení a plochy lehkého průmyslu (např. válcovny, slévárny, strojírny, keramická výroba, emisně nezatěžující sekundární chemická výroba, spalovny komunálního odpadu a kompostárny, bioplynové stanice, energetické zdroje do 50 MW, stavby pro porážku a zpracování hospodářských zvířat,

potravinářská výroba, textilní výroba, logistická centra, dřevařský průmysl, čerpací stanice PHM, opravny, servisy, skladovací plochy) se střední a malou emisní vydatností.
Přípustné využití:

- provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití - usazovací nádrže, administrativa, šatny, umývárny, ateliéry, sklady, prodejny a vzorkovny výrobků, stravovací zařízení,
- dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, vlečky, parkoviště pro osobní a nákladní automobily, hromadné garáže, zpevněné plochy a manipulační plochy, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod., zastávky MHD apod.,
- technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, rozvodny, telekomunikační zařízení, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, alternativní zdroje energie k zajištění provozu předmětných budov a zařízení (např. fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou), plocha pro odpadní
- veřejné prostory, zeleň a vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- ubytovací zařízení pro zaměstnance,
- občanské vybavení sloužící širšímu území (např. obchody, služby, administrativa, kulturní a společenská zařízení,
- byty správců daného zařízení integrované do provozního objektu,
- sportovní zařízení lokálního významu,
- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Řešené území spadá do plochy přestavby PŘ 14, která stanovuje zásady regulace území. Dle ÚPO spadá řešená plocha do kódu prostorové regulace č. 7, jenž stanovuje požadavek maximálního indexu zastavění 0,5, výšková hladina maximálně 8 nadzemních podlaží pro navrhované budovy. Maximálně zastavěná plocha jednou halou je 10 000 m².

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

4.1.1 Širší dopravní vazby

Celá plocha územní studie ÚS26 je protnuta významnou dopravní trasou I/56 jih - sever, kde se tato komunikace napojuje na dálnici D1. Na jihozápadním okraji řešeného území se komunikace I/56 protíná s komunikací II/647 Mariánskohorskou, která vede ve směru východ – západ. Tyto dvě významné trasy se vzájemně kříží úrovňovým rondelem, pod kterým mimoúrovňově prochází ulice Nákladní zpřístupňující celé území studie ÚS26. Řešené území je rovněž napojeno stávající vlečkou na železniční dopravu.

4.1.2 Dopravní obsluha lokality

Vjezd do řešeného území bude z ulice Nákladní. Nová obslužná cesta bude obousměrná o min. šířce komunikace 7 m (respektive rozšířena o plochu pro vedení technické infrastruktury). Navržené umístění komunikace má doporučující charakter a je možno tuto komunikaci případně napojit z ulice Nákladní i v jiném místě (návrh využívá stávající stav). Další vnitroareálová dopravní obsluha se bude odvíjet od budoucích záměrů v území a není předmětem řešení této studie. Pěší komunikace budou řešeny s ohledem na zajištění bezpečnosti chodců v areálu. Podrobný návrh automobilové dopravy, odstavná stání a vznik pěších tras bude řešen v dalších stupních PD.

4.1.3 Statická doprava

Odstavování a parkování osobních vozidel zaměstnanců bude řešeno na parkovacích plochách uvnitř řešeného území. Počet parkovacích míst bude navržen dle individuálních potřeb jednotlivých provozů v dalších stupních projektové dokumentace.

4.1.4 Napojení na MHD

Řešené území je dobře dostupné pomocí MHD. Na ulici Mariánskohorské, v docházkové vzdálenosti cca 200 m jsou zastávky autobusů MHD č. 49 a 54, které zajišťují spojení s dalšími částmi města Ostravy.

4.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Řešené území je napojeno na sítě TI. V území se nachází vodovodní řád DN 200 mm v provozování společnosti OVAK, STL plynovod, vedení VVN a VN v provozování společnosti ČEZ a.s., výtlačná kanalizace DN 150 mm, jednotná kanalizace DN 1600 mm v provozování společnosti OVAK.
Možnost napojení záměru na tyto sítě a řešení odtoku dešťových vod nejsou předmětem řešení této studie. Podrobné řešení bude součástí dalších stupňů PD.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1 NÁVRH PLOŠNÉ A LINIOVÉ ZELENĚ

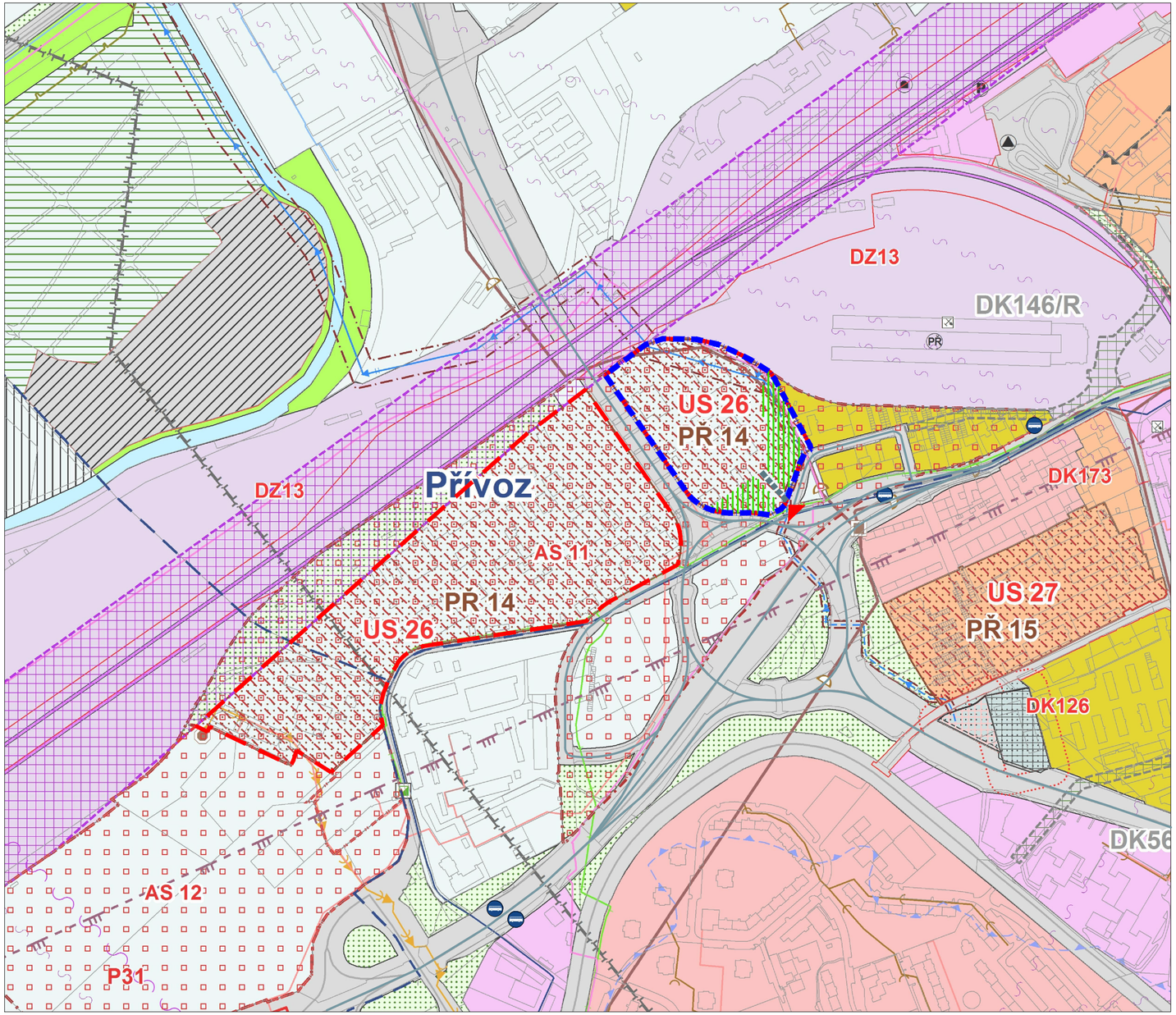
V řešené ploše se navrhuje ochranná zeleň, která plní funkci izolační mezi průmyslovým areálem a areálem základní školy.

5.2 PROSTUPNOST KRAJINY

Vzhledem k tomu, že se jedná o průmyslový areál nevelkého plošného rozsahu, který je obklopený hustou sítí dopravních tras, není další prostupnost krajiny, i s ohledem k charakteru plánovaného využití, navržena.

6 GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

- Širší vztahy M 1:5 000
- Stávající stav, Limity v území M 1:2 000
- Urbanistická koncepce M 1:1 500



ÚZEMNÍ STUDIE Č. 26/I - 09/2018

PŘÍVOZ

PŘESTAVBOVÉ ÚZEMÍ 14

ŠIRŠÍ VZTAHY

LEGENDA

- hranice řešeného území
- stávající silniční síť
- hranice katastrálních území (Mor. Ostrava - Přívoz)

ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCH DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY

- US 26 plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií, č. studie
- AS 11 plochy pro asanaci, č. plochy
- PŘ 14 plochy přestavby, č. plochy
- DZ13 plochy pro veřejně prospěšné stavby železniční dopravy, č. plochy
- DK126 návrhový prvek pozemní komunikace, č. prvku
- územní rezerva pro železniční dopravu
- významná železniční trať
- bydlení v bytových domech
- plochy pozemních komunikací
- plochy železniční dopravy
- lehký průmysl
- plochy smíšené - bydlení a služby
- plochy smíšené - bydlení a OV
- občanské vybavení
- plochy vodní a vodohospodářské
- krajinná zeleň
- ochranná zeleň
- individuální rekreace - zahrady
- plochy technické infrastruktury
- zájmové území ministerstva obrany pro nadzemní stavby
- průlomová vlna zvláštní povodně
- DP - dobývací prostor
- staré důlní dílo
- překladiště
- zastávka MHD

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA DLE ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY

- kabelové vedení VVN
- TR, SP - současný stav
- stávající plynovod STL
- regulační stanice STL
- místní rozvod tepla - parovod
- kanalizační výtlak - návrh
- jednotná kanalizace - stávající hlavní stoky
- kanalizační sběrač
- čerpací stanice odpadních vod - stav
- odlehčovací komora
- trasa optického kabelu
- významný radioreléový spoj

NÁVRH:

- navržený vstup do území ze stávající komunikace
- navržená plocha ochranné zeleně ÚS 26
- návrh umístění komunikací pro území ÚS 26

zpracoval:

ÚHA a SŘ

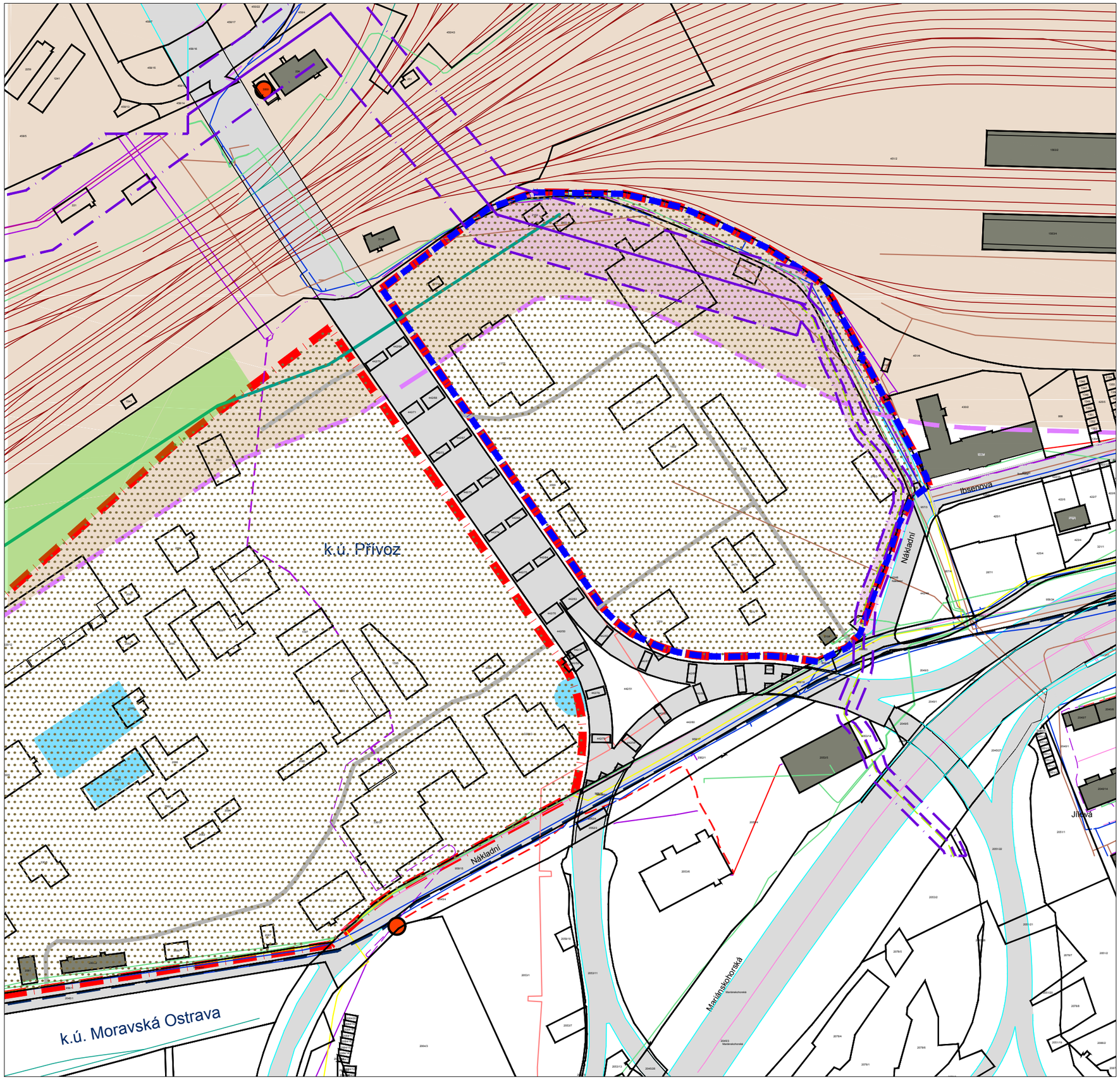
Statutární město Ostrava
Magistrát města Ostrava
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

výkres č. 1
formát 299*520
únor 2019

projektant:
Ing. arch. Simona Guňková
koordinace:
Ing. Kateřina Glivická
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Hana Paclová, Ph.D.
autorizace ČKA č.4675

S

M 1:5000



ÚZEMNÍ STUDIE Č. 26/I - 09/2018

PŘÍVOZ

PŘESTAVBOVÉ ÚZEMÍ 14

STÁVAJÍCÍ STAV, LIMITY V ÚZEMÍ

LEGENDA

- hranice ÚS26 dle ÚPO
- hranice řešeného území
- hranice katastrálních území
- stávající objekty
- stávající komunikace
- č. stávající parcelace, číslo parcely
- povrchová voda
- plocha přestavbového území 14
- areálová komunikace
- železniční vlečka
- koleje
- doplněná kresba
- trafostanice

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ:

- nadzemní vedení VN
- podzemní vedení VN
- nadzemní vedení VVN 110kW (15 m od krajního vodiče)
- podzemní vedení VVN 110kW (3 m od krajního kabelu)
- kanalizace jednotná
- plocha železnice vč. ochranného pásma

OSTATNÍ STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ:

- nadzemní vedení NN
- podzemní vedení NN
- veřejné osvětlení
- sdělovací síť
- vodovod
- plynovod STL
- teplovod

zpracoval:

ÚHA a SŘ

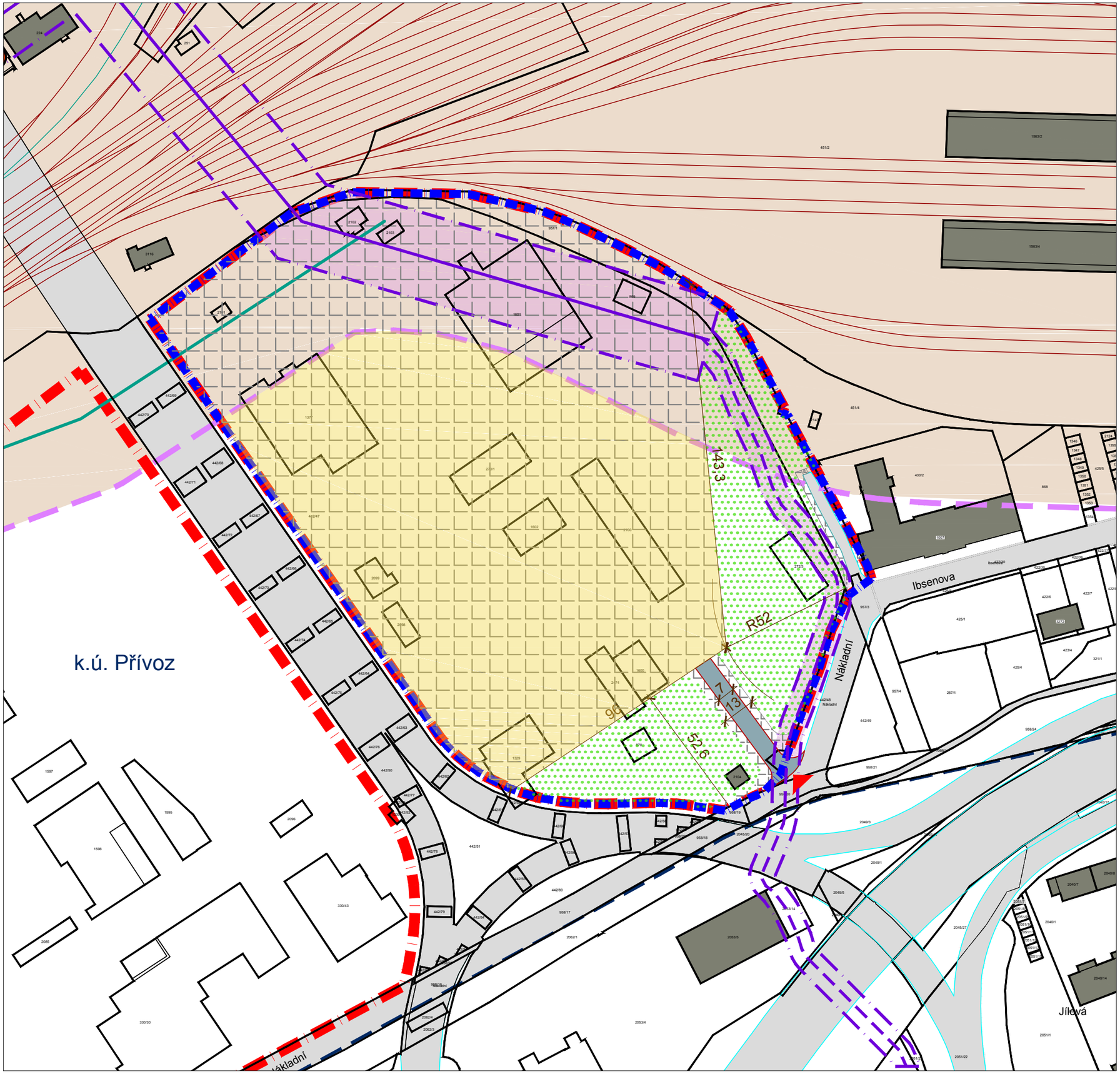
Statutární město Ostrava
Magistrát města Ostravy
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

výkres č. 2
formát A3
únor 2019

projektant:
Ing. arch. Simona Guňková
koordinace:
Ing. Kateřina Glivická
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Hana Paclová, Ph.D.
autorizace ČKA č.4675

S

M 1:2000



ÚZEMNÍ STUDIE Č. 26/I - 09/2018

PŘÍVOZ

PŘESTAVBOVÉ ÚZEMÍ 14

URBANISTICKÁ KONCEPCE

LEGENDA

- hranice ÚS26 dle ÚPO
- hranice řešeného území
- hranice katastrálních území
- stávající objekty
- stávající komunikace
- č. stávající parcelace, číslo parcely
- železniční vlečka
- koleje
- doplněná kresba

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- nadzemní vedení VVN 110kW (15 m od krajního vodiče)
- podzemní vedení VVN 110kW (3 m od krajního kabelu)
- plocha železnice vč. ochranného pásma

NÁVRH:

- plochy ochranné zeleně
- plochy pro výstavbu objektů a umístění technologických zařízení
- plochy manipulační, dopravní a skladovací
- vnitroareálová komunikace
- navržené vstupy do areálu

zpracoval:

ÚHA a SŘ

Statutární město Ostrava
Magistrát města Ostravy
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

výkres č. 3
formát A3
únor 2019

projektant:
Ing. arch. Simona Guňková
koordinace:
Ing. Kateřina Glivická
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Hana Paclová, Ph.D.
autorizace ČKA č.4675

S

M 1:1500