



Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/543590/25/ÚPaSŘ/CVlt

Sp. zn.:

Magistrát města Ostravy

Majetkový odbor

Vyřizuje: Ing. arch. Cyril Vltavský, MPA

Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Datum: 04.09.2025

KOPIE ELEKTRONICKÉHO
DOKUMENTU
Statutární město Ostrava
magistrát - odbor majetkový

ZPRACOV	POČET	Z. DOPOR.
Reh	- 4 -09- 2025	
UKL 2		
SK. ZN.	SMO/543703/25/MJ/Čech	

[Barcode] smoves95081957

Výzva k podání nabídek na koupi pozemků „Plocha Opavská, Martinovská“

Výzva k podání nabídek na koupi pozemků „Plocha Opavská, Martinovská“. Části pozemků p.č. 1503/1 a 1504, vše ostatní plocha, ostatní komunikace, v k.ú. Poruba-sever, obec Ostrava, dle geometrického plánu č. 3235-213/2025 nově označeny jako:

- pozemek p.č. 1503/188 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 28 704 m²,
 - pozemek p.č. 1504/2 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 301 m²,
- o celkové výměře 29 005 m² (dále také jen „Pozemky“), ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřené městskému obvodu Poruba.

Jedná se o pohledově dominantní území, pro které je dlouhodobě hledána významu lokality odpovídající stavba. Tato exponovaná plocha reaguje na územní záměry zejména z dob před rokem 2014, kdy nabyl účinnosti současný územní plán. Plocha se územně vyvíjela, kdy zde byla úvaha nového trasování ul. Francouzské při vjezdu do Martinova. Tato úvaha byla následně přehodnocena v současnou podobu územního plánu zejména pro finanční náročnost narovnání ul. Martinovské. Území je tak dnes již stabilizováno a umožňuje jeho dostavbu. Samostatným problémem lokality je vedení současné technické infrastruktury, která může novou zástavbu zásadním způsobem ovlivnit, rovněž tak řešení dopravní obsluhy.

Pro dané území je závaznou územně plánovací dokumentací Územní plán Ostravy (dále jen ÚPO), vydaný dne 21.05.2014 usnesením Zastupitelstva města Ostravy č. 2462/ZM1014/32, ve znění změn č.1, 2a, 2b, 3 a 4a, vydané usnesením Zastupitelstva města Ostravy č.1202/ZM2226/20 dne 4.12. 2024, která nabyla právní účinnosti 2. 1. 2025. Dle něj jsou předmětné pozemky součástí ploch se způsoby využití „Občanské vybavení“ a částečně „Bydlení v bytových domech“. Současně se záměrem dotčené pozemky nacházejí z menší části v „Ploše zastavěné stabilizované“ a z větší části v „Zastavitelné ploše pro občanské vybavení V16“, ve které je prostorová regulace stanovena kódem 27 s indexy využití d a h. Kódu 27 v ploše s funkčním využitím „Občanské vybavení“ odpovídají následující hodnoty: max. 20 nadzemních podlaží, maximální zastavěná plocha jednou hlavní budovou zařazenou podle charakteru do plochy způsobu využití (m²) – Občanské vybavení: OV, služby - 6000, při max. indexu zastavění 0,50. Index využití d určuje, že v této zastavitelné ploše musí stavebník (s ohledem na umístění pozemků uvnitř dopravních staveb) zabezpečit takové umístění a technické řešení konkrétní stavby (návrh řešení bude uveden v dokumentaci pro povolení záměru), aby stavba po realizaci splňovala limit hygienické zátěže chráněných prostor (zejména hluková zátěž). V této zastavitelné ploše lze v kategorii „podmíněně přípustné“ výjimečně převýšit max. podlažnost stanovenou kódem prostorové regulace tehdy, jestliže se bude jednat o pohledově významný prvek převyšující okolní zástavbu nebo vytvářející orientační bod (formou zvýrazněného nároží stavby, pohledový bod, osa symetrické stavby, apod), v takovém případě bude muset projektová dokumentace pro povolení záměru obsahovat podrobné odůvodnění,



zdůvodňující, že jde o tento případ a bude posuzována stavebním úřadem, který vyhodnotí zda se jedná o stavbu v souladu s platnou ÚPD, či nikoliv. S ohledem na lokalitu, okolní zástavbu a také územním plánem již zakotvené výšky staveb však další výškové navýšení nedoporučujeme vzhledem k tomu, že by se vymkly současné urbanistické a hmotové struktuře území.

Dle územního plánu je výstavba na pozemcích podmíněna pořízením územní studie, která podrobněji rozpracuje zásady stanovené územním plánem a navrhne takové urbanistické řešení, které vyhoví jmenovaným potřebám pro požadované využití daného území.

MMO ÚP a SŘ nemá za výše uvedených podmínek obecně k prodeji předmětných pozemků námitek. Posouzení splnění podmínek územního plánu bude součástí teprve následného správního řízení k povolení záměru.

S pozdravem

Ing. arch. Cyril Vltavský, MPA
vedoucí odboru

-podepsáno elektronicky-