

Magistrát města Ostravy

Útvar hlavního architekta a stavebního řádu

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/264995/18/ÚHAaSR/Hod

Sp. zn.:

SMO-MO Ostrava-Jih
Horní 791/3
700 30 Ostrava-Hrabůvka

Vyřizuje: Ing. arch. Jitka Hodulíková

Telefon: +420 599 443 441

E-mail: jhodulikova@ostrava.cz

Datum: 2018-05-05

Sdělení k využití pozemků v k. ú. Hrabůvka a Dubina pro stavbu tří beach-volejbalových hřišť z hlediska souladu s Územním plánem Ostravy

K Vaší žádosti Magistrát města Ostravy, Útvar hlavního architekta a stavebního řádu (dále jen MMO ÚHA a SR) oddělení územního plánu a památkové péče jako úřad územního plánování sděluje:

Požádal jste nás v o posouzení možnosti využití pozemku parc.č.76/51 v k. ú. Dubina u Ostravy a parc.č. 434/41 a 434/24 v k. ú. Hrabůvka, pro výstavbu tří beach-volejbalových hřišť, dle Územního plánu Ostravy. Všechny uvedené pozemky jsou dle Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO), vydaného dne 21.5.2014 usnesením Zastupitelstva města Ostravy č. 2462/ZM1014/32, ve znění Změny č. 1, vydané dne 20.09.2017 usnesením Zastupitelstva města Ostravy č. 1868/ZM1418/28, součástí plochy se způsobem využití „Bydlení v bytových domech.“

Funkční využití pozemků je závazně stanoveno v textové části ÚPO v kapitole 6. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití a ve výkrese V2–Hlavní výkres–Urbanistická koncepce, kde je stanoveno, že plocha „Bydlení v bytových domech“ primárně slouží k bydlení v bytových domech v blokové a sídlištní zástavbě městského charakteru obytné zástavby. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením, vlastním provozem i vyvolaným zatížením území odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji jak po stránce urbanistické a architektonické, tak i po stránce provozní vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Uvedená funkční plocha je určena k následnému využití:

6.1.2 Bydlení v bytových domech

Slouží: bydlení v bytových domech v blokové a sídlištní zástavbě městského charakteru. Plochy tohoto funkčního využití jsou charakteristické intenzivní vícepodlažní převážně bytovou 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.

Hlavní využití:

- bytové domy

Přípustné využití:

- základní občanské vybavení (kromě zařízení obchodu) do 2 000 m² zastavěné plochy (v případě

integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m²) - např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí, z toho zastavitelná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m².

- dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště a hromadné podzemní a nadzemní garáže pro osobní automobily, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, rozvodny, telekomunikační zařízení, čistírný 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 pro komunální odpad,
- veřejné prostory, plochy zeleně a vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- občanské vybavení (kromě zařízení obchodu) přesahující 2 000 m² zastavěné plochy, maximálně však do 3 000 m² zastavěné plochy (v případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 3000 m²) např.: zařízení obchodu, služeb, veřejné správy, administrativní, vzdělávací, ubytovací, sociální, sportovní a volnočasová, společenská, kulturní, církevní, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000m²,
- sběrný dvůr,
- rodinné domy,
- rodinné domy o zastavěné ploše přesahující stanovenou max. zastavěnou plochu, určenou prostorovou regulací
- sakrační stavby a stavby určené k náboženským účelům
- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Pravidlo pro navýšení zastavěné plochy budovami

Limit zastavěné plochy budovami může být výjimečně překročen, pokud bude splněna podmínka odpovídajícího navýšení plochy stavebního pozemku (dále jen pravidlo).

Toto pravidlo je uvedeno v kapitole - ZÁKLADNÍ POJMY A ZKRATKY. Pravidlo slouží pouze pro plochy uvedeného způsobu využití a vyjmenované druhy budov - Bydlení v rodinných domech – rodinné domy, Bydlení v bytových domech – rodinné domy, Smíšené – bydlení a služby - rodinné domy. Na budovy, které překračují limit zastavěné plochy budovami, určený kódem prostorové regulace, bude pohlíženo jako na stavby v kategorii podmíněně přípustné využití.

Současně je nutno respektovat požadavek na **Posuzování objemové přiměřenosti nové zástavby**.

Nepřípustné využití:

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

Druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků v kategorii „Podmíněně přípustné využití“ lze v území umístit pouze tehdy, bude-li splněna **podmínka** pro jejich umístění v předmětné ploše, kterou je, **že nejsou a nebudou v rozporu s hlavní funkcí území**. Jejich poloha, množství, kapacita a charakter sice mohou území ovlivnit, nesmějí však narušit hlavní (dominantní) využití a charakter plochy daného způsobu využití.

Současně je třeba posoudit pozemky z hlediska všeobecné prostorové regulace, dle textové části územního plánu kapitoly 3.8. V rámci kapitoly 3.8.3 „Prostorová regulace v plochách zastavěných stabilizovaných“ musí nově realizované budovy, přístavby a nástavby respektovat zásady prostorového uspořádání a

architektonické řešení uplatněné u okolní stávající zástavby, převažujícího funkčního a urbanistického významu a musí na ně svým řešením citlivě navázat a vhodně je doplňovat. V uliční a blokové zástavbě musí veškeré nově realizované stavby, přístavby a nástavby navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád navazujících stávajících staveb. Tato podmínka platí, i když stavební pozemek přímo nesousedí se zastavěným pozemkem (proluka, vybouraná proluka apod.). Tehdy bude nově navržená stavba navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád dalších navazujících staveb a bude tak dotvářet, případně nově vytvářet, městský uliční prostor.

Při výstavbě v plochách zastavěných stabilizovaných musí být respektován požadavek na přiměřenost velikosti stavebního pozemku vůči zastavěné ploše budovami. Maximální index zastavění nesmí překročit v plochách způsobu využití Bydlení a Občanské vybavení $I_z=0,50$ a u ploch způsobu využití Lehký průmysl $I_z=0,6$. (podmínka se nevztahuje na plochy kompaktní městské zástavby, viz grafická část – Hlavní výkres - Koncepce uspořádání krajiny). Cílem této regulace je vhodně doplňovat stávající městské urbanistické struktury, doplňovat uliční fronty, dotvářet uliční městské prostory a zabránit nekoordinovaným, nahodilým urbanistickým a architektonickým řešením, která nerespektováním okolí a okolní zástavby naruší, znehodnotí, či jinak nenávratně poškodí urbanistické a architektonické kvality daného území.

MMO ÚHA a SŘ jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování ve smyslu ust. § 6 odstavce 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a ust. § 10, § 11 odst. 1 a §149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, je oprávněn jako dotčený orgán státní správy vydat závazné stanovisko o souladu stavby s ÚPO pouze na základě předložené dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby. Tato dokumentace bude doplněná o všechny objekty, které jsou součástí předloženého návrhu a to v invariantním řešení.

Toto sdělení v žádné své části nenahrazuje závazné stanovisko MMO ÚHA a SŘ ke konkrétnímu záměru, řádně doloženému projektovou dokumentací pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby na výše uvedených pozemcích, v souladu s ÚPO pro účely územního řízení.

Otisk úředního razítka

Ing.arch. Jitka Hodulíková, v.r.
oprávněná úřední osoba

