

Magistrát města Ostravy

Útvar hlavního architekta a stavebního řádu

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/498525/17/ÚHAaSR/Hod

Sp. zn.:

Ing. Vlasta Vargová

Slavíkovců 15A

729 30 Ostrava

Vyřizuje: Ing. arch. Jitka Hodulíková

Telefon: +420 599 443 441

E-mail: jhodulikova@ostrava.cz

Datum: 2017-12-14

Sdělení k využití pozemku parc.č. 34/16 v k. ú. Hrabová 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:

Požádala jste nás v zastoupení investora o posouzení možnosti využití pozemku parc.č. 34/16 v k. ú. Hrabová pro IZ stavby workoutového hřiště dle Územního plánu Ostravy. Pozemek parc. č. 623/93 v k. ú. Zábřeh nad Odrou je 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 ploch se způsoby využití „Bydlení v bytových domech“ a „Plochy pozemních komunikací(včetně tramvajového pásu)“, s vymezenou veřejně prospěšnou stavbou VPS DK 113.

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 1000 m².

- 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 1000 m²,

- sběrný dvůr,

- rodinné domy,

- rodinné domy o zastavěné ploše přesahující stanovenou max. zastavěnou plochu, určenou prostorovou regulací

- sakrální 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.

Současné 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.

6.11.1 Plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu)

Slouží: silniční, případně sloučené tramvajové a silniční dopravě.

Hlavní využití:

plochy a zařízení pro silniční a tramvajovou dopravu (např. plochy komunikací s tramvajovou tratí, zařízení pro zajištění provozu, navazující plochy – zpevněné i zatravněné svahy silničních těles a ploch křižovatek, pěší komunikace, plochy zastávek a zálivů, cyklostezky).

Přípustné využití:

technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice,
protipovodňová opatření,
plochy travních porostů, zeleň vysoká, střední, nízká.

Podmíněně přípustné využití:

stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci

Nepřípustné využití:

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

V případě, že plochami ÚSES, VKP (jak registrovanými, tak ze zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny), nebo plochami volné krajiny s nespornými hodnotami krajinného rázu (zejména CHKO Poodří, EVL a PO soustavy Natura 2000, maloplošná chráněná území – PR, NPP, PP) procházejí, nebo na tyto plochy přímo navazují plochy, kterým ÚPO stanovuje způsob využití „Plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu)“, jsou v místech překryvu, nebo vzájemného dotyku těchto ploch nepřípustné stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

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 pozemek 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.

Současně upozorňujeme, že je zapotřebí při umístění stavby hřiště v těsné blízkosti plánované dopravní stavby respektovat podmínky stanovené v kapitole **3.8 VŠEOBECNÁ PROSTOROVÁ REGULACE**, vymezené v textové části ÚPO:

3.8.1 Zásady vzájemného respektu sousedních ploch s rozdílným způsobem využití

„Při umísťování staveb a zařízení na rozhraní a v blízkosti rozhraní ploch s rozdílným způsobem využití nesmí mít takto umísťovaná stavba, zařízení nebo jejich provoz negativní vliv na sousední plochu s rozdílným způsobem využití. To znamená, že vliv každé stavby a jejího provozu, který zasahuje do sousední plochy s rozdílným způsobem využití, musí vždy respektovat i podmínky stanovené ÚPO pro plochu s rozdílným způsobem využití, na kterou svým vlivem zasahuje. Provozní vlivy stavby (hluk, vibrace, emise, zápach apod.) umístěné na ploše určené např. pro průmyslovou zástavbu nesmí zasahovat do ploch určených např. k bydlení, kde musí být splněny podmínky stanovené pro plochy bydlení apod. Provozy průmyslové

výroby musí vždy používat prostředků moderních technologií s cílem minimalizovat emisní dopady do území.“ Tuto podmínku lze aplikovat i s ohledem na dopad předpokládané dopravní stavby v území se zamýšleným umístěním workoutového hřiště.

Obecně platí, že MO 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 § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, je oprávněn vydat vyjádření o souladu záměru s ÚPO pouze na základě předložené dokumentace pro vydání územního rozhodnutí o umístění stavby.

Toto naše sdělení v žádné své části nenahrazuje vyjádření MMO ÚHAaSŘ ke konkrétnímu záměru, řádně doloženému dokumentací pro vydání rozhodnutí o umístění stavby na výše uvedeném pozemku, v souladu s ÚPO pro účely územního řízení. Posouzení skutečnosti, zda lze na výše uvedeném pozemku realizovat předmětnou výstavbu, bude předmětem územního řízení, které povede věcně a místně příslušný stavební úřad, jehož rozhodnutí v konkrétním případě nelze předjímat.

Magistrát města Ostravy

Útvar hlavního architekta
a stavebního řádu



Ing.arch. Jitka Hodulíková
oprávněná úřední osoba



OSTRAVA!!!