

# KONCEPČNÍ ROZVAHA PLOCHA OPAVSKÁ, MARTINOVSKÁ

## IDENTIFIKACE

Název: plocha Opavská, Martinovská  
 Řešené parcely: p. č. 1504, 1503/1 v k. ú. Poruba-sever  
 Datum: září 2024  
 Zpracovatel: Městský ateliér prostorového plánování a architektury, p.o.  
 Projednáno s: zástupci Magistrátu města Ostravy a Úřadu městského obvodu Poruba

## ZÁKLADNÍ INFORMACE

Tato koncepční rozvaha popisuje základní představu o budoucím rozvoji plochy Opavská, Martinovská, přičemž zohledňuje záměr města nabízet plochu k prodeji soukromým investorům. Je zpracována na podkladu zejména Vize prostorového rozvoje (zpracovatel: Městský ateliér prostorového plánování a architektury, p.o.), Koncepce městské třídy 28. října – Opavská (zpracovatel: Městský ateliér prostorového plánování a architektury, p.o.) a urbanistické studie, která pro území vznikla v lednu 2020 (zpracovatel: CHVÁLEK ATELIÉR s.r.o.). Koncepční rozvaha byla projednána se zástupci města a městského obvodu Poruba.



Obrázek 1: Ortofotomapa s vyznačeným rozsahem řešeného území



Řešená plocha se nachází v městském obvodu Poruba a je vymezená městskými třídami Opavská a Martinovská. Třetí významnou ulicí, která ovlivňuje toto území, je ulice Francouzská. V blízkém okolí se nachází obchodní dům, benzinová stanice, bytové domy a střední škola. Území se svažuje severovýchodním směrem k ulici Martinovská.

V docházkové vzdálenosti 15 minut se nachází porubská Hlavní třída s významným zastoupením obchodů a služeb. Plocha má dobrou dopravní dostupnost, ať už jde o meziměstskou dopravu zajišťovanou dopravním terminálem Ostrava Svinov (s plánovaným napojením na vysokorychlostní trať), dostupnost v rámci města pomocí MHD (zejména tramvajové zastávky Telekomunikační škola a Sokolovská) či dostupnost osobní automobilovou dopravou s napojením na dálnici. Pěší prostupnost územím je z větší části díky vyšlapaným pěšinám, které navazují na chodníky podél městských tříd. Propojení území cyklostezkami chybí.



Obrázek 2: 3D model širšího území s vyznačeným řešeným územím

## CÍL

Cílem prodeje pozemku je dotvoření této rozsáhlé zastavitelné plochy, její vhodné zapojení do širšího území a vytvoření kvalitního vystavěného prostředí doplňující mix funkcí zastoupených v širším území. Hlavním využitím má být občanské vybavení s možným doplněním o bydlení v bytových domech s aktivním parterem. Požadavkem je, aby v rámci tohoto pozemku vzniklo zařízení pro krátkodobé ubytování, s dostatečnou kapacitou a kongresovými sály (hotel s minimálně 150 pokoji).

Kromě zástavby se očekává vytvoření pobytového veřejného prostranství podél ulice Opavská, na kterém se bude nacházet vyšší podíl zeleně. Dále se očekává vytvoření uličních prostranství, které zajistí obsluhu území a především příjemný, plynulý a bezpečný pohyb chodců a cyklistů. Tomu musí odpovídat také uspořádání ulic, které musí zahrnovat zejména prostor pro výsadbové pásy pro stromořadí.

## ÚZEMNÍ PLÁN

Dle Územního plánu Ostrava po změně číslo 3 (dále již jen ÚPO) se jedná z velké části o plochu označenou jako V16, u které je navíc rozhodování o změnách v území podmíněno prověřením územní studií. Ta je v ÚPO označenou jako US91. Tato plocha V16 je navržena pro využití občanské stavby, které podmíněně přípustně umožňuje mimo jiné stavbu bytových domů. Zbylá část řešeného území je navržena pro využití bydlení v bytových domech, které přípustně umožňuje mimo jiné stavbu občanského vybavení.

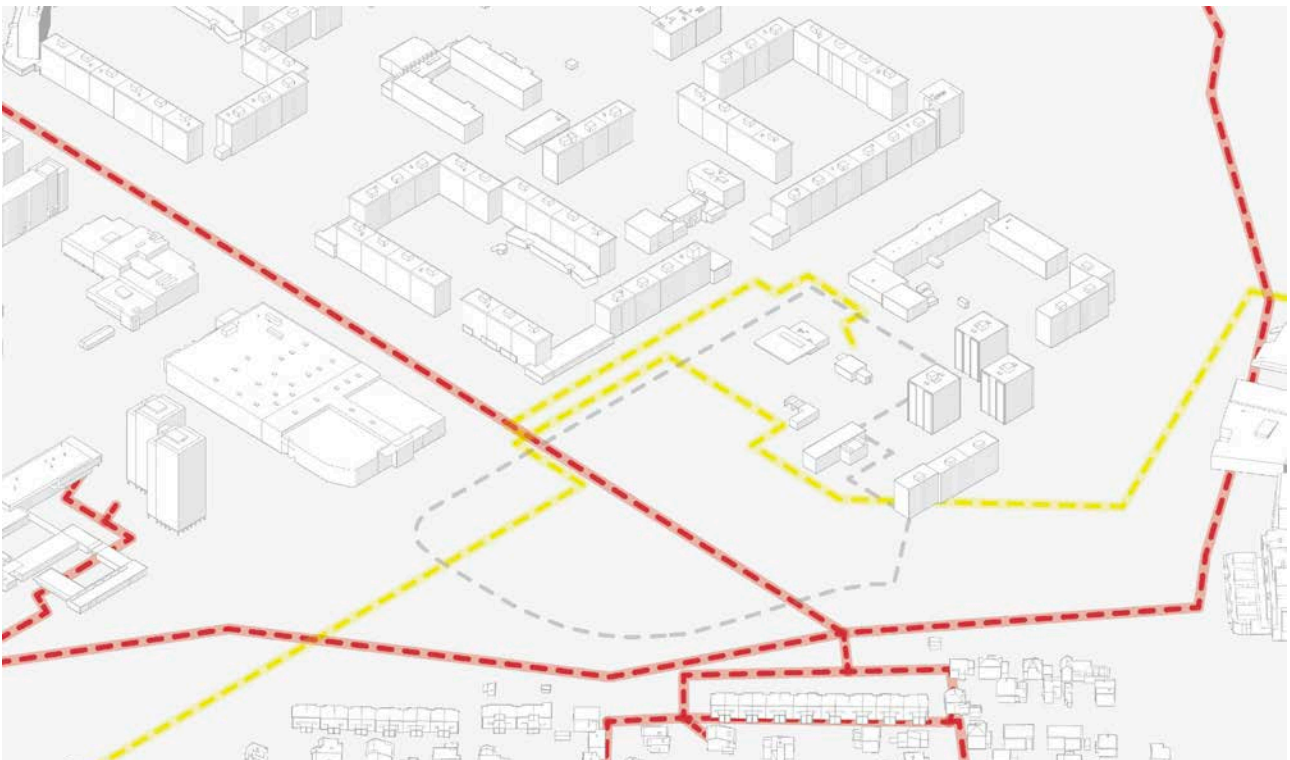
ÚPO umožňuje maximálně 20 nadzemních podlaží v případě funkce občanského vybavení, v případě funkce pro bydlení umožňuje ÚPO 8 nadzemních podlaží. Maximální zastavěná plocha jednou budovou je pro občanskou vybavenost 6 000 m<sup>2</sup> a pro bydlení v bytových domech 2 000 m<sup>2</sup>. Maximální zastavěnost celého území udávaná v ÚPO jako maximální index zastavění je 0,5. ÚPO neudává poměr mezi občanskou vybaveností a bydlením v bytových domech.

## TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Zásadní limity řešené plochy představuje vedení technické infrastruktury, a to zejména horkovodní vedení a vedení kanalizace.

Primární horkovodní rozvod prochází řešenou plochou ve směru západ – východ. Na západní straně vede horkovod severním směrem až k parku Oáza klidu, tento horkovod zásobuje zejména objekt krytého bazénu Sareza. Páteřní horkovod je v úseku od ulice Martinovská až po křížení s páteřní kanalizací veden nad zemí. Ve zbytku řešeného území vede horkovod v technickém kanále. Požadavkem je, aby všechny horkovodní rozvody byly vedeny v podzemí a byly vhodně zapojeny do struktury navrhovaných uličních prostranství. Přeložky těchto sítí jsou možné pouze v rámci řešené plochy, a to ve vztahu k navržené struktuře zástavby a konkrétnímu využití staveb.

Páteřní kanalizační stoka prochází řešenou plochou ve směru sever – jih. Předpokladem je, že nová výstavba bude respektovat tuto kanalizaci a vhodně ji zapojí do struktury navrhovaných uličních prostranství.



Obrázek 3: Schéma limit technické infrastruktury (červeně kanalizace, žlutě horkovod)

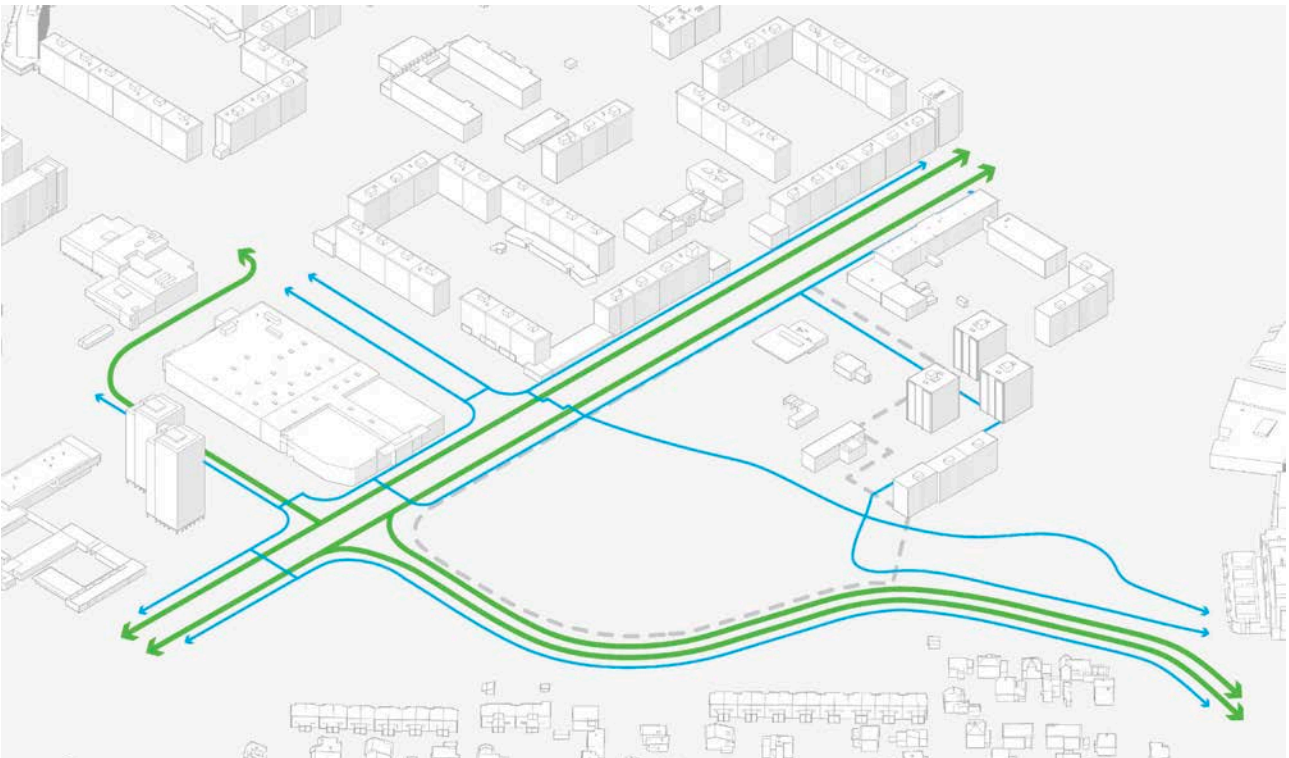


Dále západní stranou území prochází radioreleová trasa ve směru sever – jih. Tuto trasu je nutné respektovat a prověřit zejména vzhledem k umístování výškových objektů.

## DOPRAVA A PĚŠÍ PROSTUPNOST

Území je v současnosti prostupné vyšlapanými pěšinami. Městské třídy Opavská a Martinovská spolu s ulicí Francouzskou představují hlavní uliční systém, který umožňuje propojení individuální automobilovou dopravou s celým městem i regionem. Zároveň se na ulicích Opavská a Martinovská nachází páteřní tramvajové trasy. Součástí těchto ulic má být stromořadí (v některých místech se již nyní nachází, jinde bude doplněno), cyklostezky a dostatečně široké chodníky. Jihovýchodně od řešeného území se nachází poměrně frekventovaná světelná křižovatka Opavská x Martinovská x Francouzská.

Ulice Francouzská se u Jilemnického náměstí rozdvouje – první rameno tvoří křižovatku s ulicí Opavská a Martinovská, druhé rameno ústí do ulice Opavská kolmo k řešenému území a díky pouze pravému odbočení je zde nízká intenzita dopravy. Pěší přístupnost řešeného území z ulice Francouzská je aktuálně možná pomocí dvou přechodů pro chodce, z nichž je jeden součástí světelné křižovatky a ústí do krajní východní části řešeného území a druhý je součástí zastávky Telekomunikační škola.



Obrázek 4: Schéma hlavních kapacitních komunikací (zeleně) a stávající pěší prostupnosti (modře)

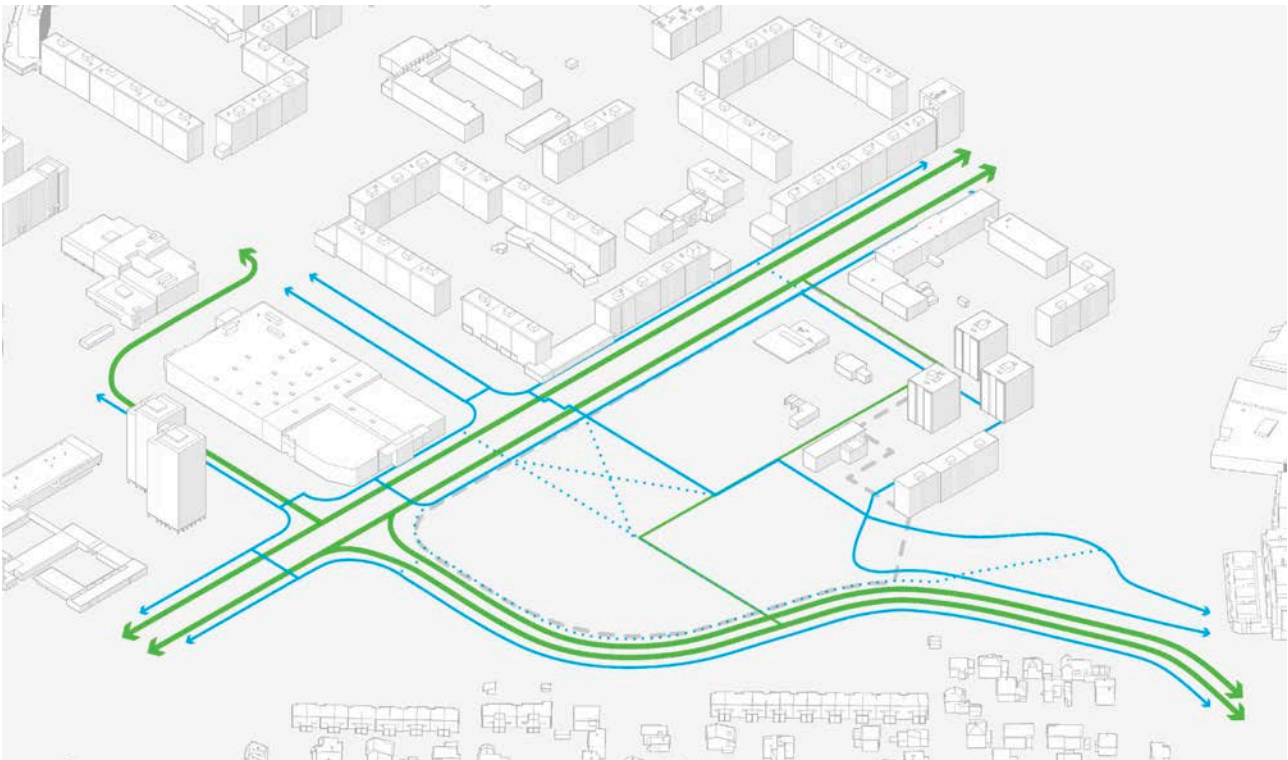
Dostupnost řešeného území je zajištěna městskými třídami Opavská a Martinovská, z kterých by měly dovnitř území vést dvě hlavní napojení pro automobilovou dopravu. U obou napojení je vhodné prověřit možnost zřízení průsečné světelně řízené křižovatky, která umožňuje, že automobilová doprava nebude zatěžovat širší území a zároveň umožní realizovat příčná propojení pro pěší a cyklisty. První napojení by mělo navazovat na stávající komunikaci z ulice Opavská, obsluhující v současnosti školu a bytové domy. Druhé napojení území by mělo vzniknout z ulice Martinovská.

Nezbytností je zvýšení prostupnosti území pro pěší a cyklistickou dopravu skrze území. Prostupnost území západním směrem by bylo vhodné doplnit v návaznosti na stávající zástavbu a stávající ulici Opavská obsluhující okolní bytové domy a školu. Východním směrem je nutné doplnit přechod pro chodce a přejezdy pro cyklisty na světelné křižovatce Opavská x Martinovská x Francouzská. Další propojení s Třebovicemi ve

směru na stávající vstupy do tohoto obvodu je vhodné realizovat v návaznosti na nové napojení řešeného území. Dále je potřeba vytvořit propojení směrem do parku Oáza klidu, který na řešené území přímo navazuje.

Ulice uvnitř řešeného území by neměly podporovat průjezdnou dopravu. Jsou proto uvažovány v režimu zóny 30, s šířkou ulice minimálně 18 m, se stromořadím a parkováním. Křižovatky uvnitř území by měly být navrženy jako vyvýšené pro plynulý pohyb chodců v jedné úrovni. Pohyb cyklistů by měl být v takovém případě v hlavní dopravním prostoru. V případě jednosměrné provozu pro automobily by měly být navrženy cykloobousměrky.

Podél ulic Opavská a Martinovská by v některých místech měl vzniknout, jinde by měl být doplněn výsadbový pás pro stromořadí. Dále je uvažováno s vytvořením prostoru pro obousměrnou cyklostezku šířky min. 2,5 m. Doplněn by měl být chodník, který podél ul. Opavská bude mít šířku 4 m a podél ulice Martinovská šířku min. 2,5 m.



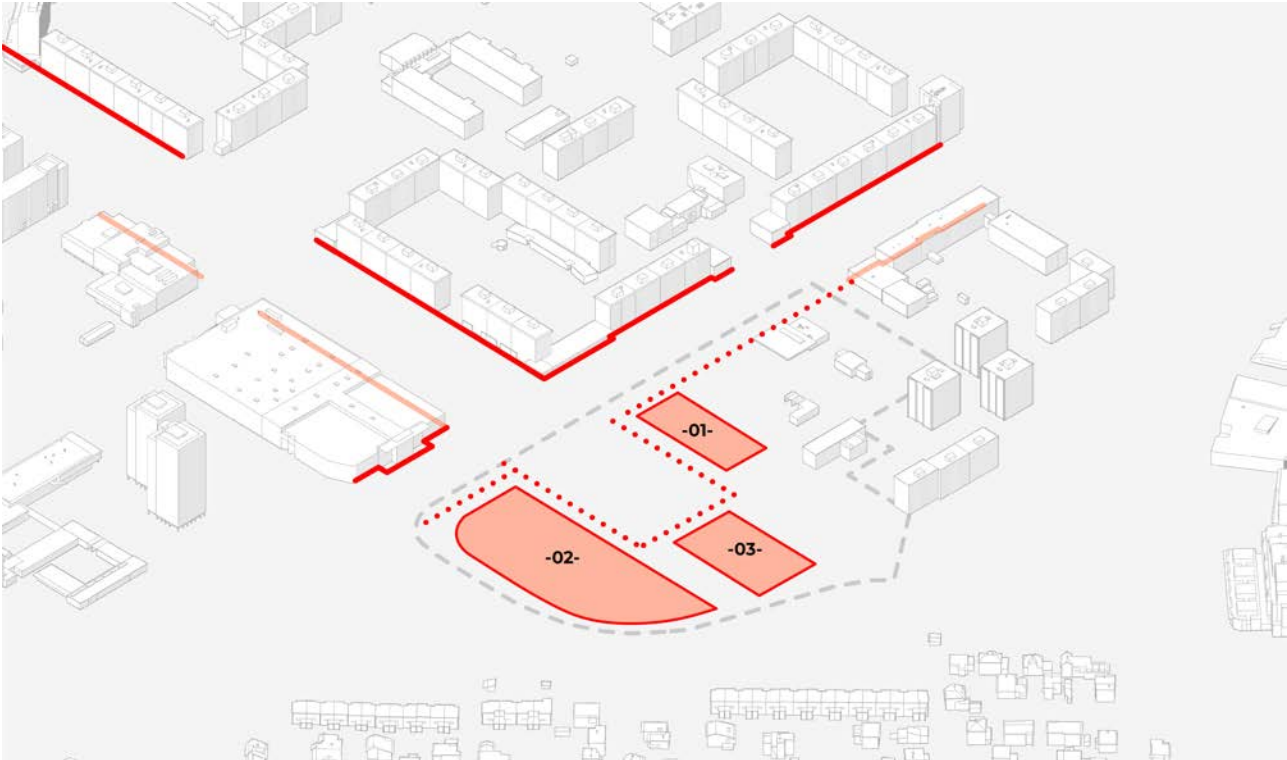
Obrázek 5: Schéma cílového stavu pro uliční prostranství (zeleně) a pro doplňkovou prostupnost pro pěší a případně pro cyklisty (modře)

## STRUKTURA A PROSTOROVÁ REGULACE

Při návrhu je vhodné zohlednit limity technické infrastruktury a vhodně je zapojit do struktury území pomocí navrhovaných uličních prostranství. V místě kanalizace je předpokládán uliční prostranství napojující se z ulice Martinovská. Toto uliční prostranství bude rozdělovat plochy k zástavbě na západní (označené -01- a -03-) a východní část (označenou -02-). V rámci plochy -02- je nutné vytvořit prostupnost ve které se předpokládá podzemní vedení horkovodu. Poloha horkovodu není definována a předpokládá se, že bude umístěna podle navrhovaného využití zástavby. Plochy -01- a -02- jsou vymezeny tak, aby umožňovaly buď respektování trasy horkovodu, nebo jeho přeložení a rozšíření těchto zastavitelných ploch.

Vymezení plochy k prodeji (viz výkres č. 1, který je součástí této koncepční rozvahy) předpokládá, že v rámci ní vzniknou veřejná prostranství, která by měly být v majetku města. Hranice plochy k prodeji je vymezena uličními čarami. Jižní hranice řešeného území navazuje na existující uliční čaru ulice Opavská západně od řešeného území (směrem ke střední škole). V případě ulice Martinovská je uliční čára (a tudíž i hranice plochy

k prodeji) odvozena od polohy hlavního dopravního prostoru, tak aby byl zachován přidružený prostor šířky cca 10 m, který je určen pro chodník, cyklostezku, výsadbový pás pro stromořadí a pro umístování sítí technické infrastruktury. Severní hranice plochy k prodeji navazuje na stavební čáru bytových domů na západě a tvoří zároveň jižní hranici parku Oáza klidu. Západní hranice plochy k prodeji navazuje na existující strukturu zástavby. Hranice je v této části vymezena tak, aby umožnila vznik uličního prostranství s šířkou 12–18 m, které by mohlo zajistit obsluhu stávajících i navrhovaných objektů (zejména komunikace, zpevněné plochy, prostor pro umístování sítí technické infrastruktury). V rámci takto vzniklého uličního prostranství se očekává, že v něm mohou být umístěny dopravní stavby, nebo stavby technické infrastruktury související s realizací záměru v rámci řešeného území.



Obrázek 6: Schéma zastavitelných ploch a stavební čar (plná čára představuje existující stavební čáry a tečkovaná navrhované stavební čáry)

Struktura zástavby v rámci koncepční rozvahy je navržena ve dvou variantách (viz. výkresy č. 2 a č. 3, které jsou součástí koncepční rozvahy). Tyto varianty si liší uspořádáním uličních prostranství mezi plochou -01- a -03-. Z toho pak vychází různá velikost hlavního veřejného prostranství a velikost zastavitelných ploch. Varianta 2 je v západní části navržena s větší zastavitelnou plochou, na rozdíl od varianty 1 však vyžaduje přeložky horkovodu.

Stavební čára podél ulice Opavská je odvozena od zástavby podél této městské třídy. Zástavba v tomto území je převážně architektonického stylu socialistického realismu. Jednotlivé objekty různě mírně ustupují od uliční čáry a vytváří tak předzahrádky k bytovým domům. V řešeném území je stavební čára podél ulice Opavská navržena jako uzavřená, tedy zástavba nesmí ustupovat a musí být úplně a souvisle zastavěna (domy mezi sebou nesmějí mít až na výjimečné případy mezery). Stavební čáry ulice Francouzská definují šířku plánovaného veřejného prostranství, které by mělo tuto ulici v rámci řešeného území zakončit. Toto hlavní veřejné prostranství má být vymezeno podobně jako zástavba podél ulice Opavská stavební čarou uzavřenou. Stavební čáru podél ulice Martinovská není možné v současnosti jednoznačně odvodit. V řešeném území je proto od nároží s ulicí Opavská stavební čára definována jako polouzavřená. Zástavba zde nesmí ustupovat a může být úplně a souvisle zastavěna (to znamená, že domy podlé ulice Martinovská mohou vytvořit souvislou uzavřenou zástavbu téměř v celém rozsahu, anebo mohou mít domy mezi sebou rozestupy). Severní strana



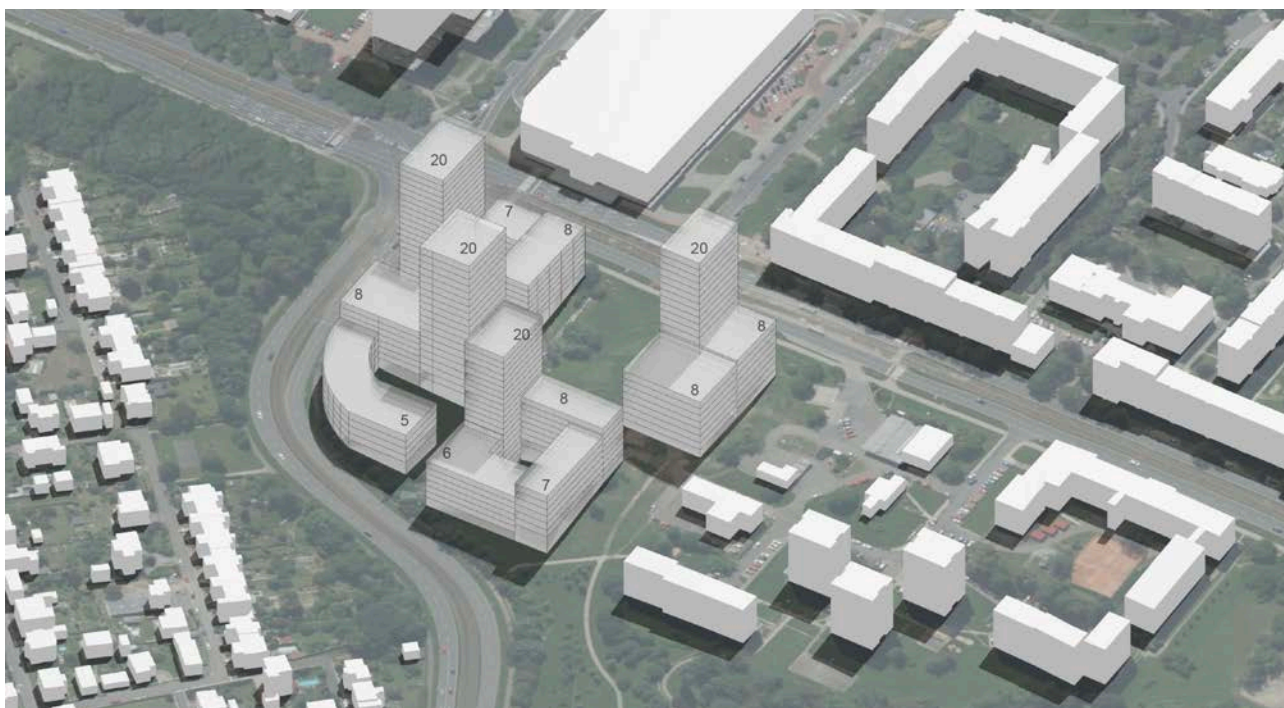


navrhované zástavby bude logicky uzavírat park Oáza klidu a bude navazovat na zástavbu podél ulice Martinovská. Proto je zde také definována stavební čára polouzavřená.



Obrázek 7: Pohled z ulice Opavská směrem ke kampusu VŠB-TUO: Ilustrace navrhovaných maximálních výšek objektů ve vztahu ke stávajícím stavbám (na parcelách č. 1083/3 a 1083/4)

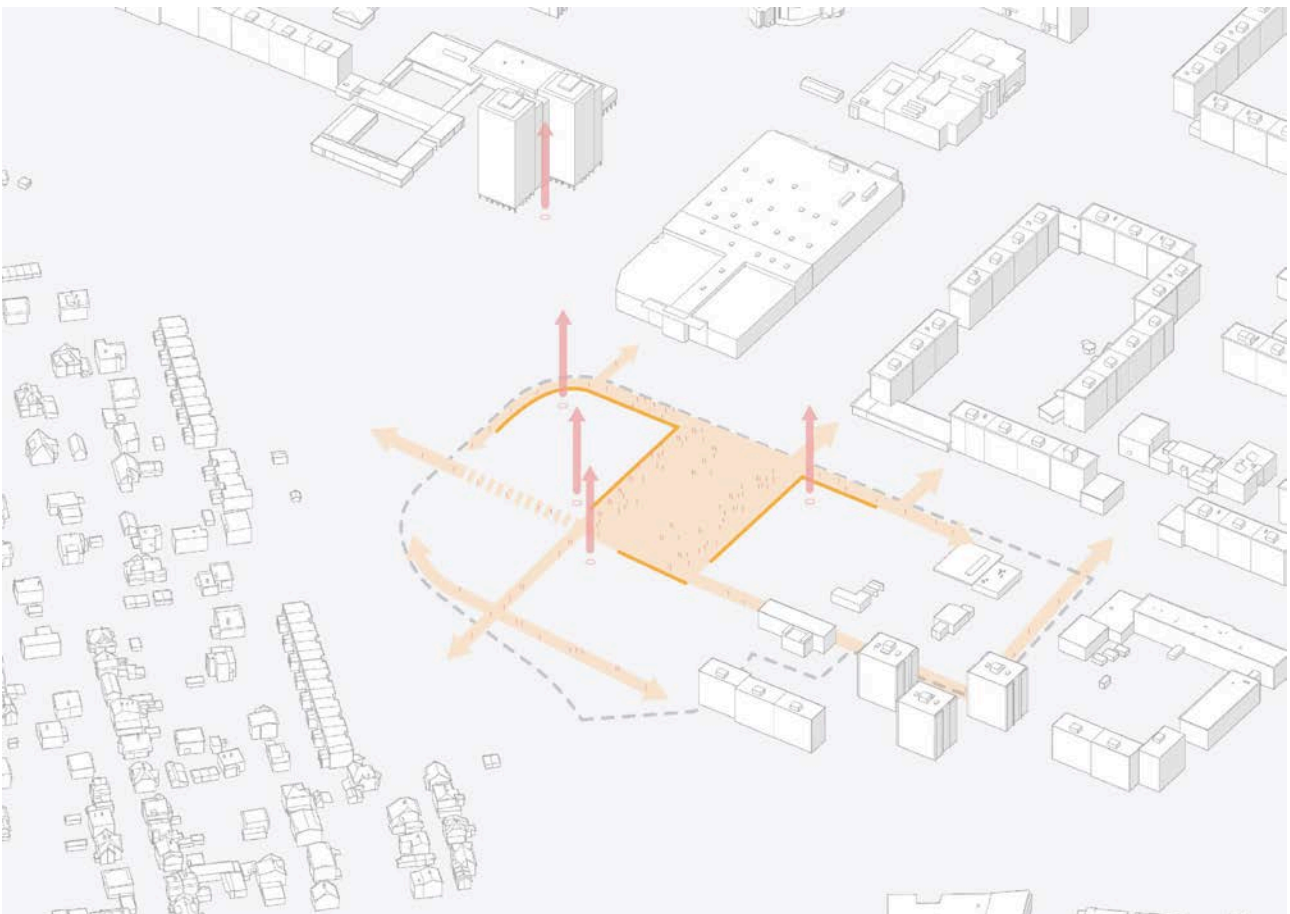
Plocha -01- je vymezena uzavřenou stavební čarou směrem k hlavnímu veřejnému prostranství a ulici Opavská, volnou stavební čarou pak západně směrem k plánovaným uličním prostranstvím. V případě této plochy je možné ustoupit se stavební čarou podél ulice Opavská a respektovat tak limitu horkovodu. Toto ustoupení pak má navazovat na ustoupení stávající zástavby na druhé straně ulice Opavská. Zároveň je nutné toto ustoupení od uliční čáry vhodně zakomponovat do celkové struktury nové zástavby (např. zdůraznit tak předprostor od výškové dominanty na této zastavitelné ploše).



Obrázek 8: Ilustrace předpokládaného maximálního možného využití území (číslem je naznačen počet pater v jednotlivých částech zastavitelné plochy)

Plocha -02- je vymezena uzavřenou stavební čarou směrem k hlavním veřejnému prostranství a ulici Opavská. Polouzavřenou čarou je pak vymezena směrem k ulici Martinovská a ze západní strany k plánovanému uličnímu prostranství. Tato plocha musí být návrhem rozdělena na dvě plochy k zástavbě, a to z důvodu zajištění pěší prostupnosti územím a umístěním sítí technické infrastruktury, případně také dopravní obsluhou objektů. Není stanovena minimální šířka, ani poloha tohoto prostupu. Ta má být navržena s ohledem na využití území a návrh zástavby.

Plocha -03- je z jižní strany vymezena stavební čarou uzavřenou směrem k plánovanému veřejnému prostranství. Z východní strany je vymezena stavební čarou polouzavřenou směrem k plánovanému uličnímu prostranství. Západním směrem je nutné dbát na citlivou reakci na stávající zástavbu tak, aby zde nová zástavba dotvořila veřejné prostranství okolo bytových domů. Toto prostranství musí zajišťovat prostupnost severojižním směrem a musí se zde nacházet odpovídající výsadba vegetace a rekreační prvky.

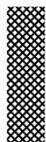


Obrázek 9: Schéma prostupnosti území, požadavek na uzavřenou stavební čáru a možnosti výškových dominant v návaznosti na existující zástavbu

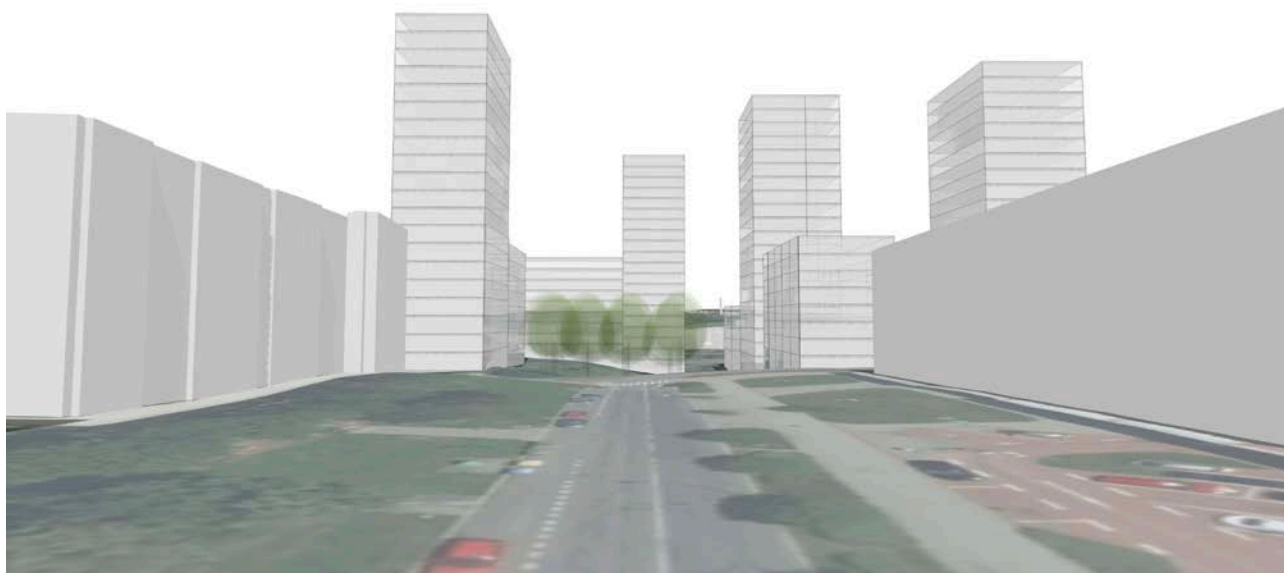
Požadavek na aktivní parter je podél městské třídy Opavská a na nároží křižovatky s Martinovskou. Dále aktivní parter bude ve stavbách, které budou vymezovat navrhované veřejné prostranství. Znamená to, že konstrukční výška podlaží musí být minimálně 4,5 m a úroveň podlahy 1.NP musí být v návaznosti na přilehlé uliční prostranství (rozdíl výšky podlahy mezi uličním prostranstvím a podlahou 1.NP může být maximálně 0,5 m).

Území je dlouhodobě uvažováno pro umístění lokální dominanty. Koncepční rozvaha prověřila, že max. výška 20 nadzemních podlaží dle ÚPO je vhodná a dále prověřila možnost umístění těchto dominant. Vhodné umístění je například na nároží ulic Opavská, Martinovská a dále v návaznosti na plánovaná veřejná prostranství v rámci všech třech zastavitelných ploch. Požadavek je na minimálně jednu výškovou dominantu v tomto území. Nároží křižovatky Opavská x Martinovská je možné podobně jako nároží směrem k parku Oáza





klidu řešit specificky, to znamená, že je možné navrhnout různé typy nároží (obloukové, zalomené, nebo ustoupené) a ustoupit od stavební čáry do vzdálenosti 7 m dovnitř bloku a zároveň je možné lokálně překročit výšku zástavby maximálně o 7 metrů, tedy o 2 nadzemní podlaží.



Obrázek 10: Pohled z ulice Francouzská směrem k plánovanému veřejnému prostranství: Ilustrace výškových dominant

## ORIENTAČNÍ BILANCE

Celková výměra řešeného území:	max. 27 200 m <sup>2</sup>
Celková zastavitelná plocha Varianta 1:	max. 15 300 m <sup>2</sup>
Celková zastavitelná plocha Varianta 2:	max. 20 000 m <sup>2</sup>
Předpokládaná maximální hrubá podlažní plocha nadzemních částí:	160 000 m <sup>2</sup>
Předpokládaná minimální hrubá podlažní plocha nadzemních částí:	80 000 m <sup>2</sup>
Orientační hrubá podlažní plocha pro občanskou vybavenost:	90 000 m <sup>2</sup>
Orientační hrubá podlažní plocha pro bytové domy:	60 000 m <sup>2</sup>