

POZEMEK MASARYKOVO NÁMĚSTÍ

Shrnutí

- **Vhodný pro hotel**
- **Uvnitř historického jádra**
- **Hodnotný pozemek**

Stav

- Dobrá dostupnost veřejnou hromadnou dopravou (Tramvaj, Autobus/Trolejbus do 5 minut) mimo pěší zónu.
- Umístění v Městské památkové zóně Moravská Ostrava

Limity

- Lokalita se nachází v pěší zóně a dostupnost IAD je limitovaná
- Severozápadní fasádu omezuje vedení parovodu
- Pozemek s parc. č. 443, v k. ú. Moravská Ostrava na severozápadní straně je v soukromém vlastnictví a je nutné vypořádání, nebo návrh, který umožní samostatnou dostavbu.

Potenciál

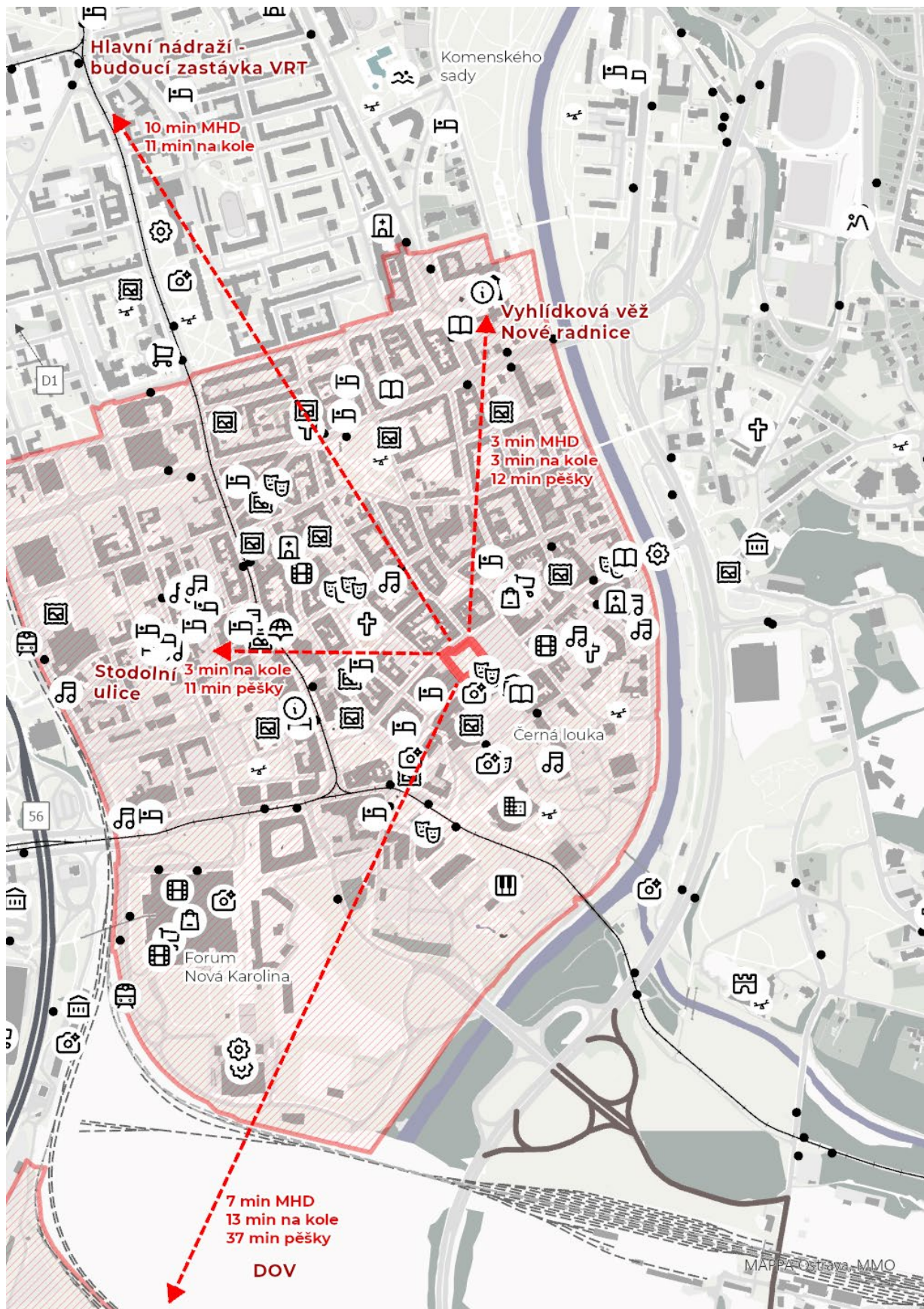
- Dotvoření stavebního bloku a možnost využití i soukromého pozemku.
- Atraktivita a exkluzivita lokality v historickém jádru města, dostupnost služeb a kultury.
- Plánovaný parkovací dům na ulici Purkyňova.

Územní plán Ostrava

- Pozemek je určený k zástavbě jako plocha smíšená zejména pro bydlení a občanské vybavení.
- Očekává se intenzivní vícepodlažní zástavba o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží, která odpovídá objemem a charakterem převládající funkci.

Bilance

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| • Plocha pozemku | 3 300 m ² |
| • Orientační počet nadzemních pater | 5 (+ případně ustoupené podlaží) |
| • Orientační HPP | 16 800 m ² |



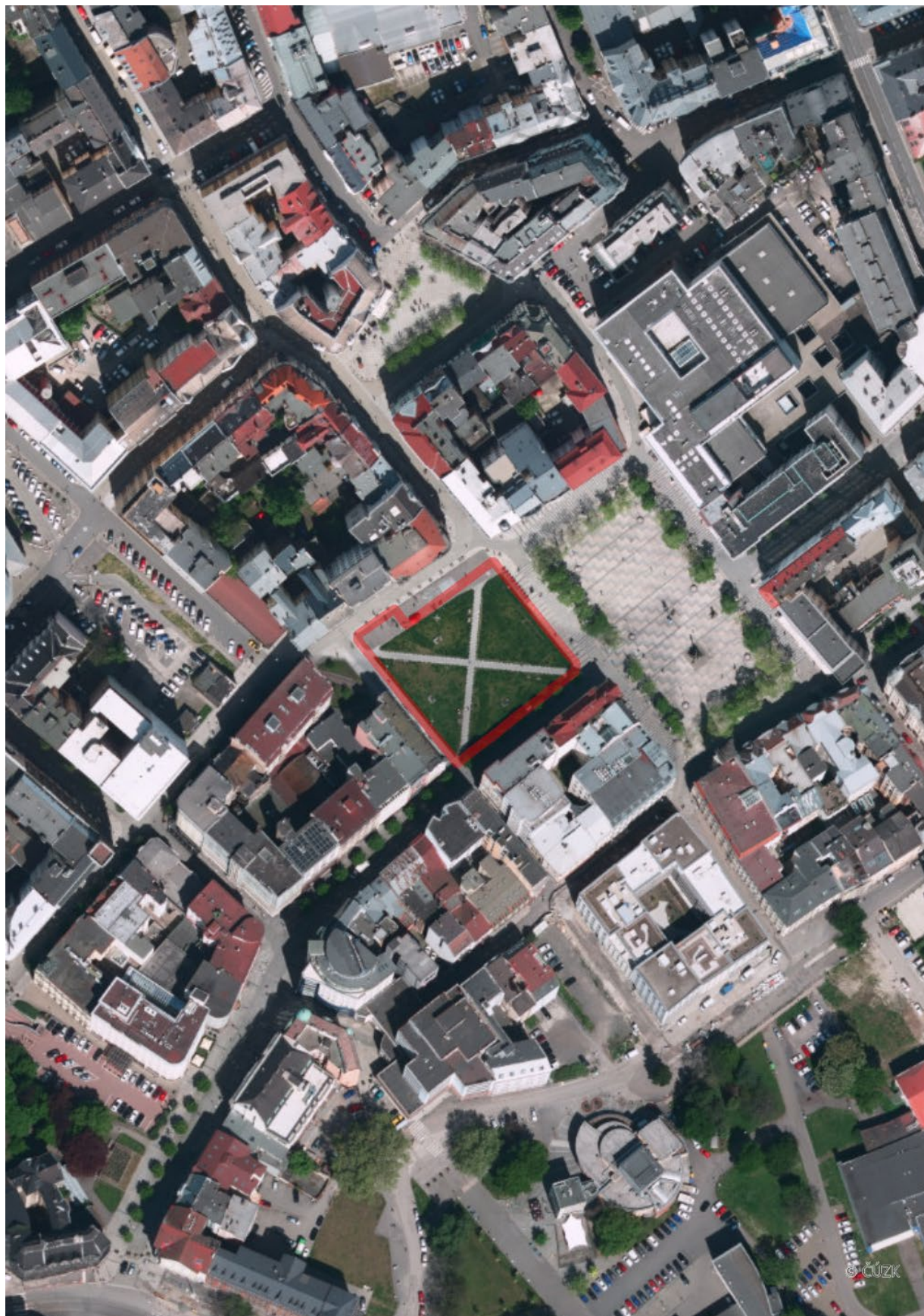


ŠIRŠÍ VZTAHY M1 : 10 000

Zdroj dat:
SMO, 2025; MAPPA 2025
Zpracoval Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA)



	Hranice řešeného území		Kostel
	Městská památková zóna		Knihovna
	Zastávka MHD		Poliklinika
	Nákupní centrum		Bazén, koupaliště
	Nákupní středisko		Dětské hřiště
	Centrum kultury a vzdělávání		Informace
	Divadlo		Hrad
	Galerie, výstavní síň		Ostatní zajímavosti
	Hudební klub		Rozhledna
	Kino		Technické památky
	Koncertní sál		Vyhledka
	Konference, veletrh		Ubytování
	Muzeum		





ORTOFOTOMAPA
M 1:2 000

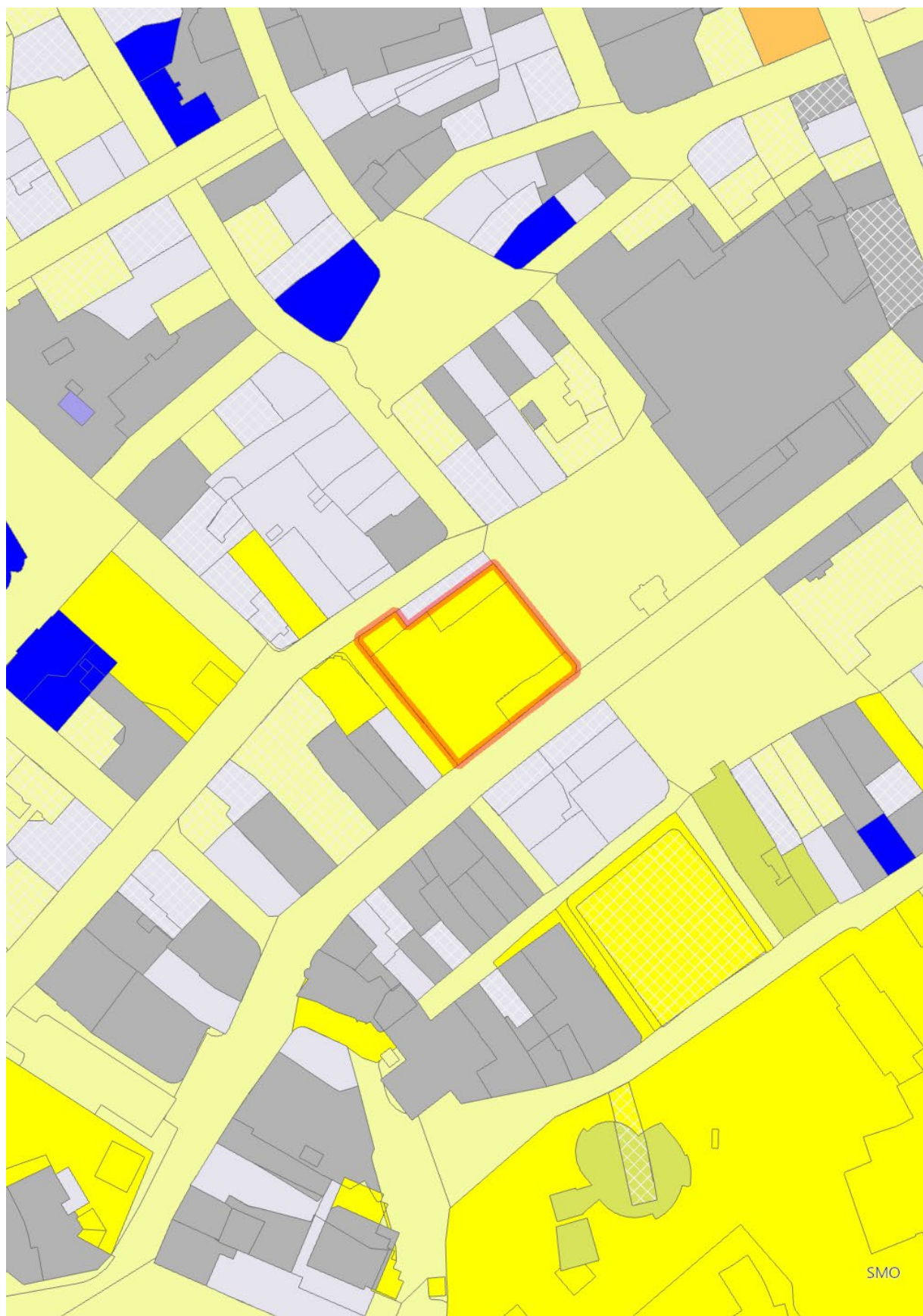
*Zdroj dat:
SMO, 2025; MAPPA 2025
Zpracoval Městský atelier prostorového plánování a architektury (MAPPA)*



 hranice řešeného území



Koncepční rozvaha





MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY M 1 : 2 000

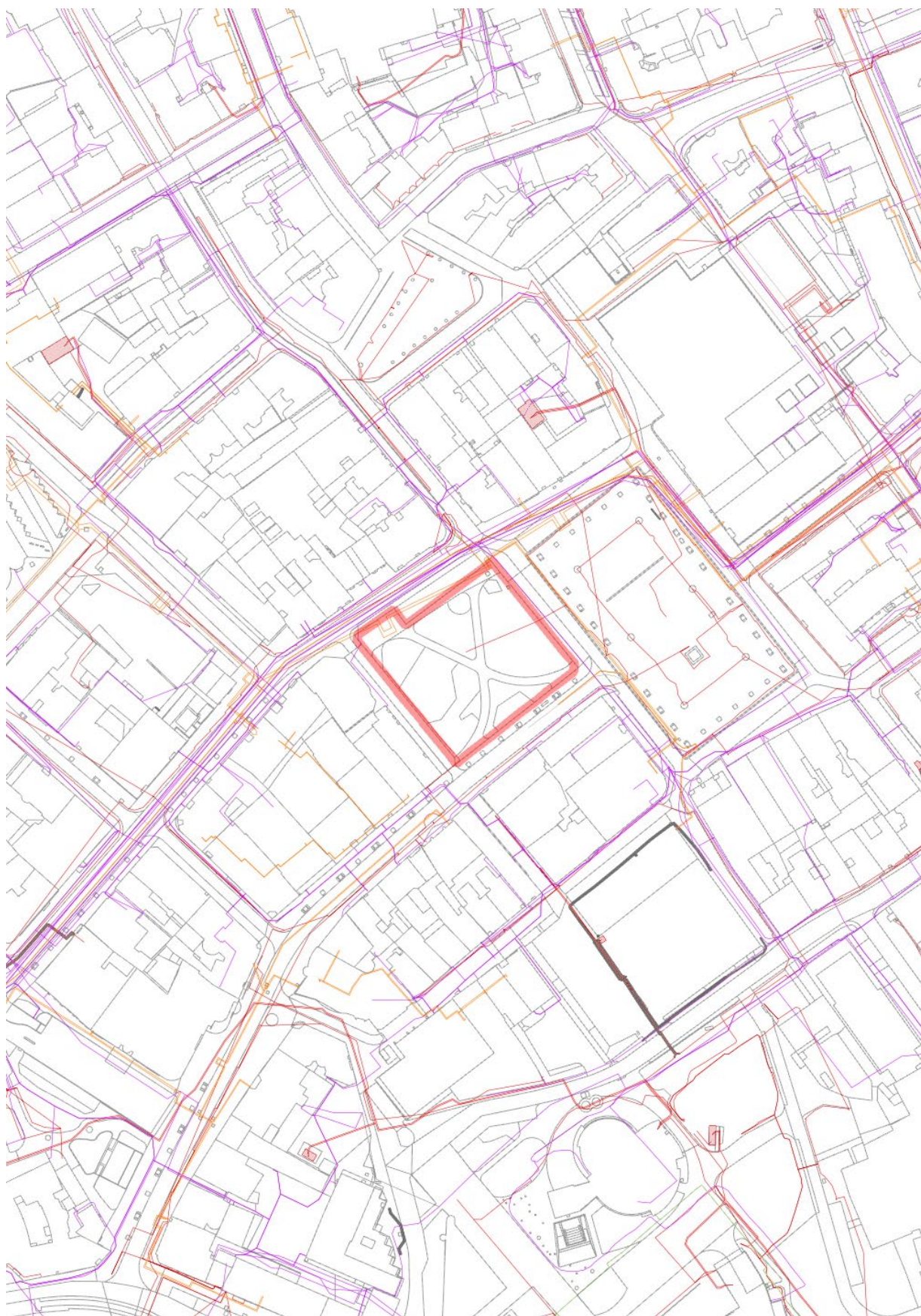


Zdroj dat:

SMO, 2025; MAPPA 2025

Zpracoval Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA)

-  Hranice řešeného území
-  Parcelní hranice
-  Podíl menší než 100%
-  Statutární město Ostrava
-  SMO svěřeno MOb
-  SMO svěřeno příspěvkovým organizacím
-  Moravskoslezský kraj
-  Česká republika
-  Právnícké osoby
-  Fyzické osoby
-  VEOLIA ČESKÁ REPUBLIKA a.s.
-  Římskokatolická církev



DIGITÁLNÍ TECHNICKÁ MAPA A PŘÍBLIŽNÝ PRŮBĚH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ (DMVS)

MI : 2 000

Zdroj dat:

SMO, 2025; MAPPA 2025; ČÚZK, 2025

Zpracoval Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA)

hranice řešeného území

Sdílená stavba technické infrastruktury

—	kolektor
—	chránička
—	kabelová lávka / žlab
—	kabelovod
—	ostatní

Elektrické vedení

Maximální napěťová hladina

—	NN
—	VN
—	VVN
—	ZVN
—	neurčeno
—	trasa místní elektrické sítě

Elektronické komunikace

Trasa sítě EK

Plynovod

Tlaková hladina plynovodní sítě

—	NLT
—	STL
—	VTL
—	VVTL
—	neurčeno

Vodovod

Typ trasy vodovodní sítě

—	přiváděcí řád
—	rozvodná vodovodní sít
—	nezjištěno

Kanalizace

Účelové zařazení stokové sítě, Typ trasy stokové sítě

—	jednotná, stoková sít
---	-----------------------

—	srážková, stoková sít
—	splašková, stoková sít
—	průmyslová, stoková sít
—	ostatní, stoková sít
—	nezjištěno

Produktovod

trasa sítě produktovodu

Teplovod

Typ teplovodní sítě, Typ trasy teplovodní sítě

—	teplovod, primární
—	horkovod, primární
—	parovod, primární
—	nezjištěné, primární
—	teplovod, sekundární
—	horkovod, sekundární
—	parovod, sekundární
—	nezjištěno, sekundární
—	ostatní

Zařízení staveb technické infrastruktury

□	sdílený objekt TI
⊞	jiná technologická stavba TI

Typ zařízení elektrické sítě

□	skříň elektrické sítě
▽	jiné
⚡	výrobní elektrárny nad 50 kW - plocha
⚡	stanice elektrické sítě - plocha

Typ zařízení sítě elektronických komunikací

□	venkovní rozvaděč EK
▽	bod pro přístup nebo propojení sítí EK uvnitř budov

△	technologický objekt sítě EK
△	technologický objekt sítě EK - plocha

Typ zařízení plynovodní sítě

○	šoupě
□	šachta
□	skříň
▽	jiné
△	technologický objekt plynovodní sítě - bod
△	technologický objekt plynovodní sítě - plocha

Typ objektu vodovodní sítě

vdj.	vodojem
△	úprava vody, čerpací stanice, pitko, jiný
□	šachta vodovodní sítě
vdj.	vodojem - plocha
△	úprava vody, čerpací stanice, pitko, jiný - plocha
□	šachta vodovodní sítě - plocha

Typ objektu stokové sítě

čov	čistírna odpadních vod
△	čerpací stanice, komora odlehčovací, komora jiná, kanalizační výúst, retenční nádrž na stokové sít, podtlaková stanice, odlučovač lehkých kapalin, jiný
□	šachta kanalizační
čov	čistírna odpadních vod - plocha
△	čerpací stanice, komora odlehčovací, komora jiná, kanalizační výúst, retenční nádrž na stokové sít, podtlaková stanice, odlučovač lehkých kapalin, jiný - plocha
□	šachta kanalizační - plocha

Typ zařízení teplovodní sítě

□	šachta
▽	odvětrávání teplovodu
▽	jiné
△	technologický objekt teplovodní sítě - plocha

Domovní přípojky

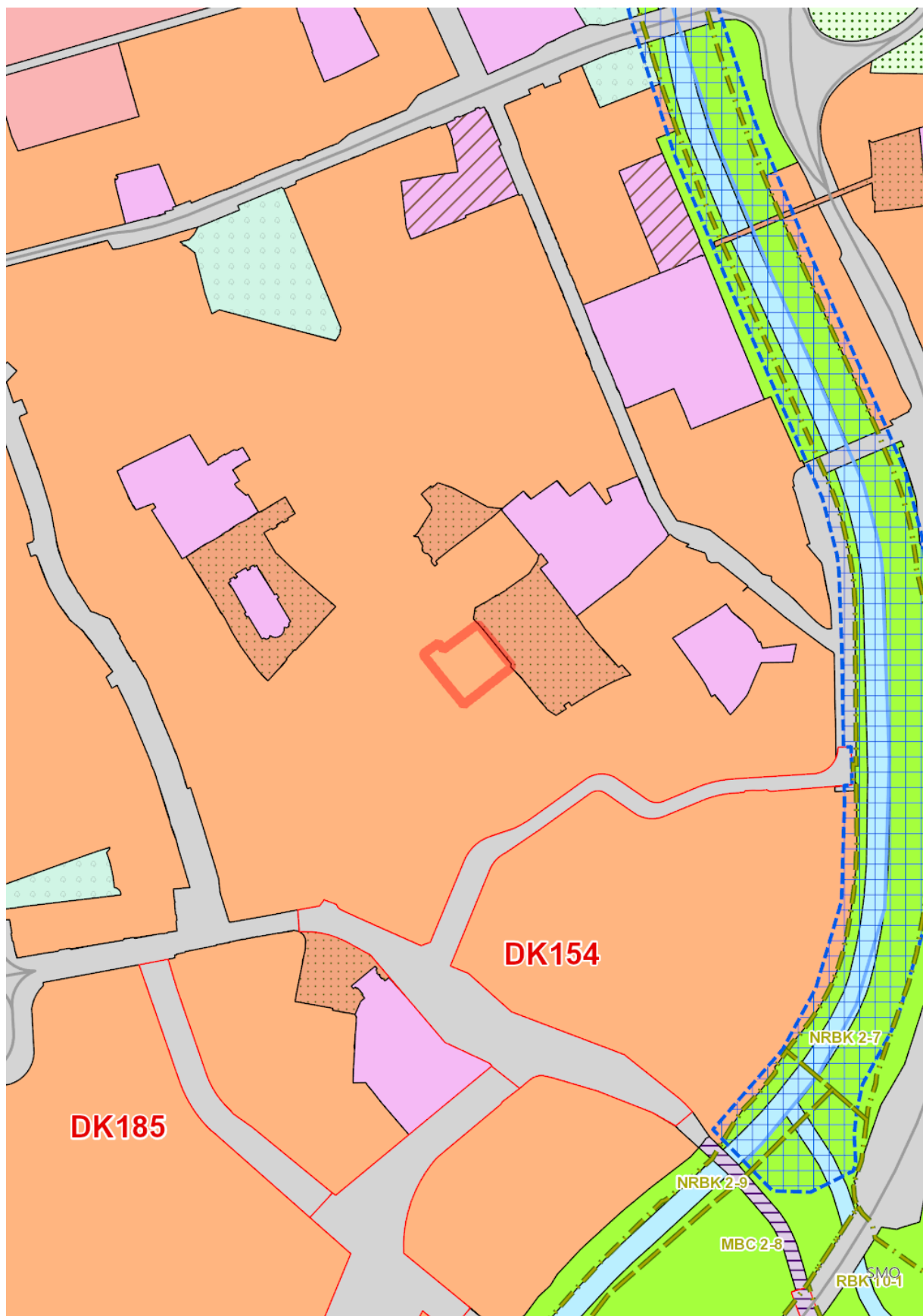
—	trasa odběrného elektrického zařízení
—	trasa plynovodní přípojky
—	trasa vodovodní přípojky
—	trasa kanalizační přípojky

Ochranná a bezpečnostní pásma

□	ochranné pásmo objektu vodovodu
□	ochranné pásmo objektu kanalizace
□	ochranné pásmo elektrické sítě
□	ochranné pásmo stanice elektrické sítě
□	ochranné pásmo plynovodní sítě
□	ochranné pásmo teplovodní sítě
□	ochranné pásmo sítě EK
□	ochranné pásmo kolektoru, kabelovodu
□	ochranné pásmo zařízení PKO
□	bezpečnostní pásmo plynovodní sítě
□	bezpečnostní pásmo zařízení PKO
□	ochranné pásmo vodního díla I. a II. kategorie z hlediska technické bezpečnosti dohledu
□	digitální technická mapa



Koncepční rozvaha





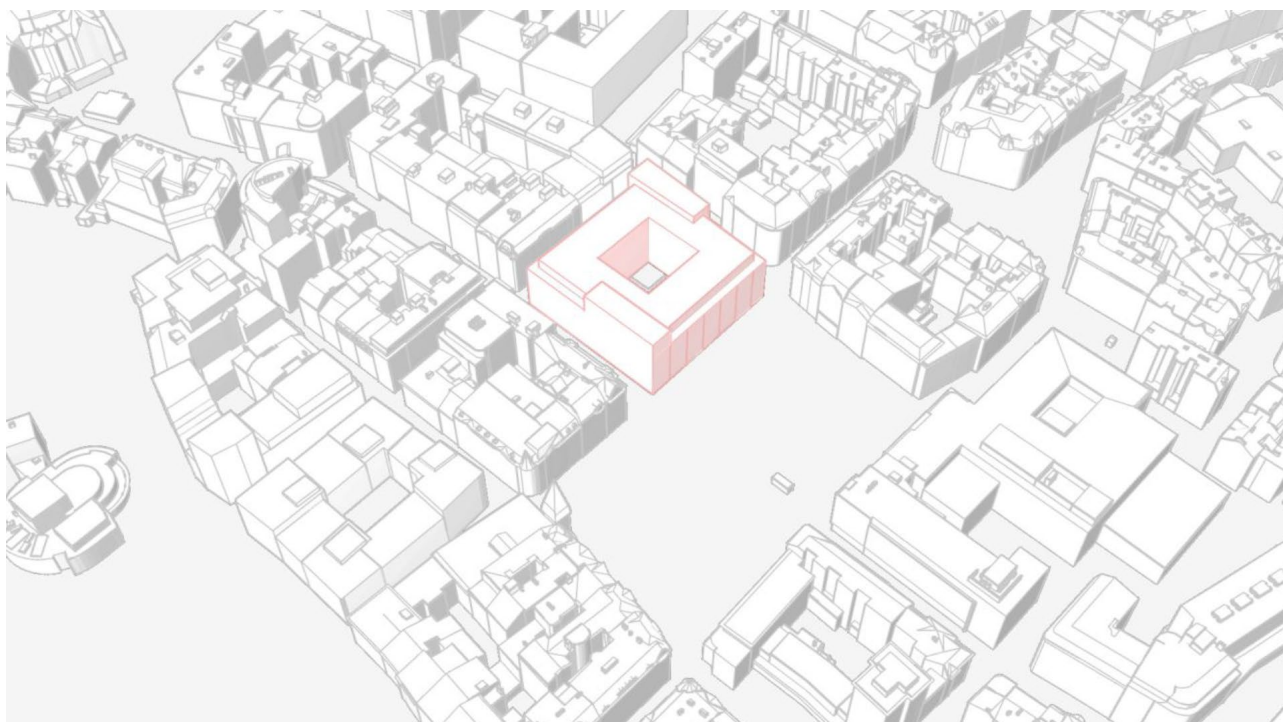
ÚZEMNÍ PLÁN M 1 : 5 000



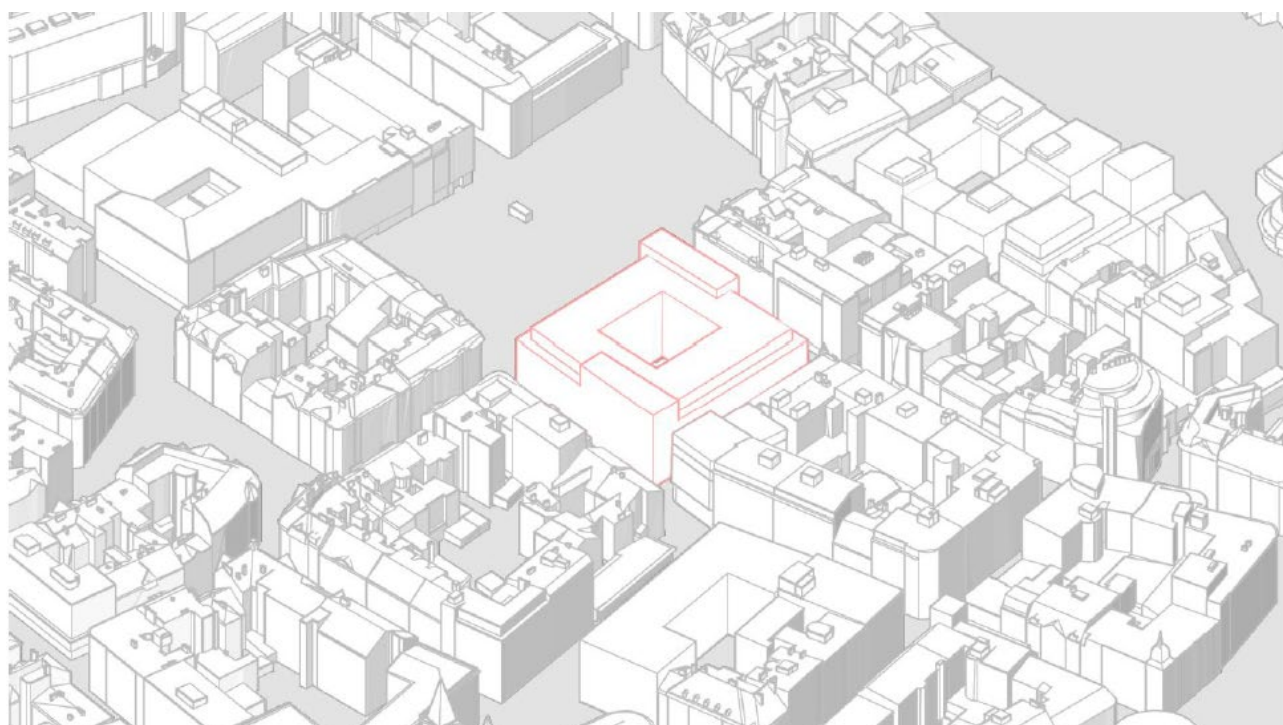
Zdroj dat:
SMO, 2025; MAPPA 2025
Zpracoval Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA)

-  hranice řešeného území
-  územní systém ekologické stability
-  územní rezerva pro ostatní dopravu
-  plochy s etapizací
-  plochy přestavby
-  ochranná zeleň
-  krajinná zeleň
-  plochy vodní a vodohospodářské
-  plochy pozemních komunikací (včetně tramvajových pásů) - návrh
-  plochy pozemních komunikací (včetně tramvajových pásů)
-  plochy tramvajové dopravy - návrh
-  plochy tramvajové dopravy
-  plochy smíšené - bydlení a občanské vybavení
-  veřejné prostranství
-  parky
-  občanské vybavení - střední a vysoké školy
-  občanské vybavení
-  bydlení v bytových domech

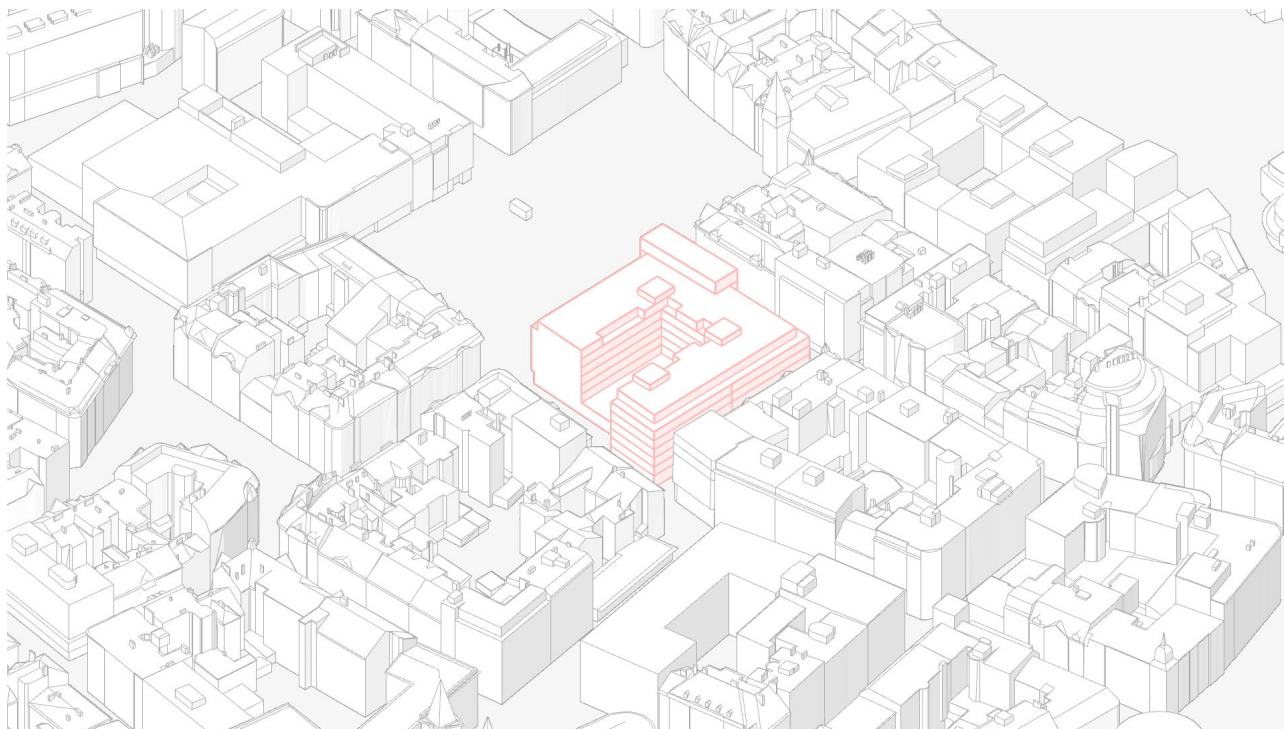




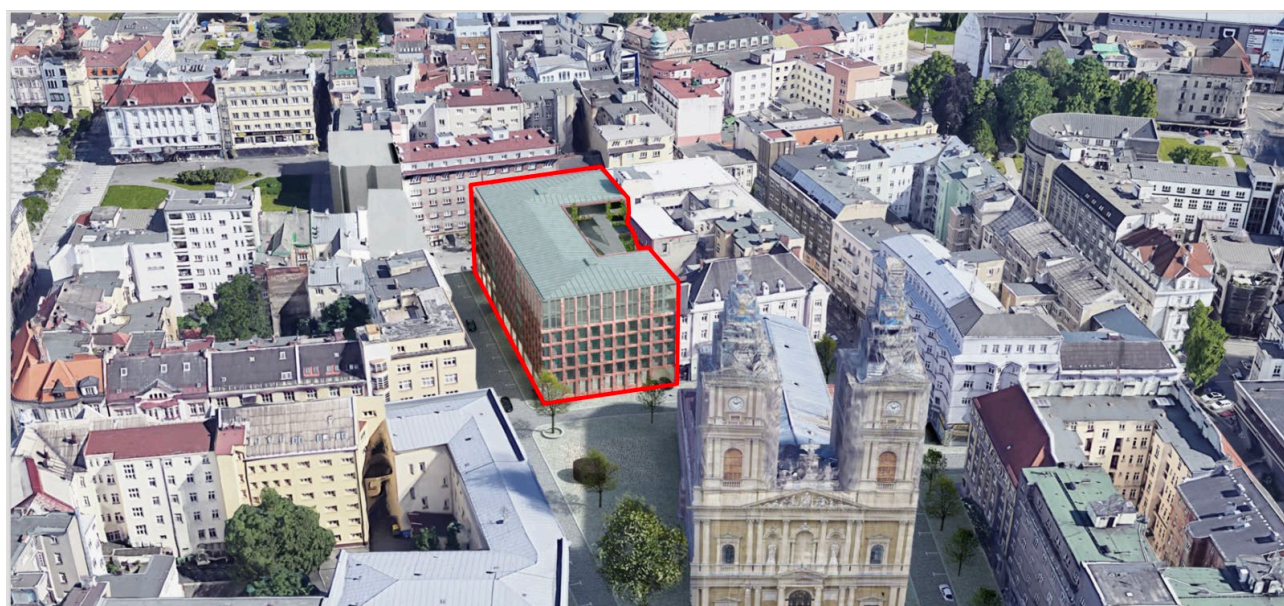
Perspektivní pohled na zájmové území (využití celého bloku) – severovýchodní



Perspektivní pohled na zájmové území (využití celého bloku) – jihozápadní



Perspektivní pohled na zájmové území (Využití pouze městských pozemků) – jihozápadní



Pohled na vítězný návrh parkovacího domu za katedrálou Božského Spasitele (Chalupa architekti)

Katastrální mapa

Číslo parcely

REGULATIVY

Uliční čára

Uliční čára vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům.

Stavební blok

Stavební blok je ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, určená převážně k zastavění budovami. Zpravidla je ohraničen uličním prostranstvím a vymezen uliční čarou.

Stavební čára uzavřená

Stavební čára uzavřená vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná. Ustupování parteru od stavební čáry se nevylučuje.

V odůvodněných případech může být zástavba uzavřené stavební čáry přerušena tak, aby bylo možné zajistit přístupnost nebo prostupnost vnitrobloku.

V ulici Zámecké může být výjimečně zástavba odsazena od stavební čáry tak, aby bylo možné umístit přeložený kompenzátor parovodu dle požadavků vlastníka IS (viz grafická příloha Technická infrastruktura).

5+1 / 18 m

Regulovaná výška stavební čáry

Regulovanou výškou stavební čáry se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího lince obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrany atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb.

Regulovaná výška je uvedena ve formě „maximální počet standardních nadzemních podlaží + maximální výška hlavní římsy“ (např. 3+1 / 12 m).

Ustupované nadzemní podlaží (střešní nástavba) musí být maximálně jednopodlažní a musí být odsazeno od roviny fasády tak, aby jeho objem nevystupoval před rovinu proloženou střešní římsou a skloněnou v úhlu 45° od stavební čáry.

Případná technologická zařízení mohou vystupovat nad střešní nástavbu o výšku maximálně 3 m tak, aby jejich objem nevystupoval před rovinu proloženou střešní římsou a skloněnou v úhlu 45° od stavební čáry za předpokladu, že nebudou pohledově vnímána v blízkých ani dálkových pohledech.

Aktivní parter

Aktivní parter označuje místa, ve kterých se požaduje umístit úroveň podlahy 1. NP v návaznosti na přilehlé uliční prostranství tak, aby bylo možné tyto prostory zpřístupnit z uličního prostranství. Rozdíl výšky podlahy mezi uličním prostranstvím a podlahou 1. NP může být maximálně 0,5 m. Pokud je uliční prostranství ve svahu, tak se mu podlaha 1. NP přizpůsobí podél jeho průběhu tak, aby v každém místě byl dodržen požadovaný maximální výškový rozdíl. Konstrukční výška podlaží přístupného z veřejného prostranství musí být minimálně 4,5 m.



Specifické nároží

V místech, která jsou ve výkrese označena jako specifické nároží, je možné do vzdálenosti 10 m od rohu bloku ustoupit od stavební čáry dovnitř bloku. Regulativ umožňuje jiné architektonické ztvárnění nároží (zaoblené, zkosené apod.).



Výškový akcent

V místě označeném jako výškový akcent je možné lokálně překročit regulovanou výšku stavební čáry o 7 metrů, respektive o 2 nadzemní podlaží, a to v ploše maximálně 300 m² HPP na jedno podlaží.

Navržená hmota výškového akcentu musí obzvlášť v případě fasády obrácené do Masarykova náměstí respektovat a reflektovat původní parcelaci, tedy nepřekročit šířku původního stavebního pozemku.



Úsek s vjezdy

Ve vyznačeném rozsahu stavební čáry musí být umístěny vjezdy pro parkování, případně zásobování, v rámci vymezeného urbánního bloku.

SPECIFIKACE

spec. 1



Specifikace 1

V pozici přilehlé k náměstí, paralelně s uliční frontou, lze předpokládat existenci původních suterénů. Zachování případných dochovaných archeologických prvků je žádoucí, navržená stavba musí reagovat na případný výskyt podzemních konstrukcí.

spec. 2

Specifikace 2

Členění fasády směrem do Masarykova náměstí musí respektovat historickou parcelaci.

spec. 3



Specifikace 3

V těžišti bloku bude navržen vnitroblok, který může být v rozsahu 1. a 2. NP zastavěn. Minimální plocha vnitrobloku je 500 m².

Pozemky dotčené regulací: parc. č. 436, 437, 442/1, 443, 444, vše v k.ú. Moravská Ostrava

Zdroj dat:

SMO, 2025; MAPPA 2025

Zpracoval Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA)

Vypracoval

Jan Friml

Datum

20.06.2025

Měřítko

1 : 750

03

PROSTOROVÁ REGULACE

DOSTAVBA MASARYKOVA NÁMĚSTÍ

MAPPA!!!

0 10 20 m



