

ÚZEMNÍ STUDIE

ÚS 78 - 3/2025

OSTRAVA-RADVANICE, PŘ38



zadání předáno zhotoviteli dne:..... 22.05.2026

schválení možnosti využití dne:..... 24.06.2026

zaregistrovaná dne:..... 16.7.2026

Pořizovatel:.....MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY, Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

Zodpovědný projektant:..... Ing. arch. Tomáš Bindr, autorizace ČKA č.04050

Soulad s ÚPO:..... Ing. arch. Hana Paclová, Ph.D., autorizace ČKA č.04675

OBSAH:

textová část

grafická část

00025094_01 ŠIRŠÍ VZTAHY 1:5 000, 00025094_02 STÁVAJÍCÍ STAV, LIMITY V ÚZEMÍ 1:2 000,

00025094_03 VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ A REGULACE ZÁSTAVBY 1:2 000,

00025094_04 ETAPIZACE 1:2 000, 00025094_05 VÝKRES ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY 1:2 000

OSTRAVA!!!



Územní studie č. ÚS 78 – 3/2025

Ostrava – Radvanice, PŘ38

OBSAH

- 1. Identifikační údaje**
- 2. Úvod a cíle územní studie**
 - 2.1. Účel zpracování
 - 2.2. Zadání
 - 2.3. Vymezení území
 - 2.4. Vazba na územně plánovací dokumentaci
 - 2.5. Vstupní podklady
 - 2.6. Konzultace a projednání
- 3. Historický vývoj území**
- 4. Stávající stav**
 - 4.1. Všeobecně
 - 4.2. Majetkoprávní vztahy
 - 4.3. Environmentální aspekty
 - 4.3.1. Geologické poměry
 - 4.3.2. Hydrogeologické poměry
 - 4.3.3. Dendrologické poměry
 - 4.4. Dopravní infrastruktura
 - 4.5. Technická infrastruktura
 - 4.6. Shrnutí stávajícího stavu
- 5. Urbanistický návrh**
 - 5.1. Zásady prostorového a funkčního uspořádání
 - 5.2. Navržené regulativy
 - 5.2.1. Regulační kódy
 - 5.2.2. Prostředky prostorové regulace
 - 5.3. Veřejná prostranství
 - 5.4. Dopravní infrastruktura
 - 5.5. Technická infrastruktura
 - 5.5.1. Zásobování pitnou vodou
 - 5.5.2. Kanalizace splašková
 - 5.5.3. Kanalizace dešťová
 - 5.5.4. Zásobování plynem
 - 5.5.5. Zásobování elektrickou energií

5.6. Modrozelená infrastruktura

5.7. Odpadové hospodářství

5.8. Etapizace výstavby

6. Závěr

7. Grafická část územní studie

8. Dokladová část

1. Identifikační údaje

Název akce:	Územní studie US 78 „Ostrava Radvanice“
Místo stavby:	ulice Těšínská, Na Hrázkách, Pod Kaplí, Kopcovecká, Lipinská, Vardasova, k. ú. Radvanice [715018]
VÚSC:	Moravskoslezský kraj
Stupeň:	územní studie
Pořizovatel:	Magistrát města Ostravy Odbor územního plánování a stavebního řádu MMO jako úřad územního plánování příslušný podle § 25 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití § 68 písm. c) stavebního zákona
Objednatel:	Maverick Group, osoba rizikového kapitálu, s.r.o. Revoluční 655/1, 110 00 Praha 1 IČ: 07395922 V zastoupení ve věcech smluvních Ing. Vladimír Zuzák, jednatel společnosti V zastoupení ve věcech technických MgA. Petr Macek, architekt
Podavatel podnětu na pořízení ÚS:	Development Alfa s.r.o. Revoluční 655/1, 110 00 Praha 1 IČ: 24008192 V zastoupení Jan Tůma, jednatel společnosti
Zhotovitel:	Atelier 38 s.r.o. Porážková 1424/20, 702 00 Ostrava IČ: 25858343 DIČ: CZ25858343
Autoři:	Ing. arch. Alžběta Varyš Majnušová Ing. arch. Tomáš Bindr, autorizovaný urbanista [ČKA 04050]
Vypracovala:	Ing. arch. Alžběta Varyš Majnušová
Kontroloval:	Ing. arch. Tomáš Bindr
Specialisté:	doprava trubní vedení elektroinstalace Ing. Lenka Ščupáková, PROINK, s.r.o. Ing. Lukáš Onderka, Atelier 38 s.r.o. Ing. Ondřej Pírek, OP Projekce
Datum:	červen 2026

2. Úvod a cíle územní studie

2.1. Účel zpracování

Územní studie US 78 „Ostrava Radvanice“ byla zpracována na základě Smlouvy o dílo č. A3826004 uzavřené mezi objednatelem a zhotovitelem dne 25. 02. 2026. Územní studie je zpracovávána na základě § 68 zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem dokumentace je územní studie, která je podmínkou pro rozhodování o změnách v území dané platným Územním plánem Ostravy, úplné znění po Změně č. 4a.

Cílem územní studie je vytvoření návrhu základního uspořádání vymezeného území, jsou zpracovány možnosti dopravního napojení na stávající komunikační systém, je řešena doprava v klidu, pěší prostupy územím, veřejná prostranství, napojení území na síť technické infrastruktury (popř. návrh řešení s využitím/rekonstrukcí stávajících inženýrských sítí). Jsou stanoveny požadavky na umístění staveb, stavební čáry, přístupy ke stavbám, je stanovena regulace případného oplocování pozemků na hranici s veřejným prostranstvím. Jsou stanoveny potřeby krátkodobých, dlouhodobých a vyhrazených parkovacích stání.

Účelem řešení územní studie je vytvoření podkladu pro rozhodování o stavebních záměrech v území.

2.2. Zadání

Územní studie navrhne a popíše prostorové uspořádání území, včetně zakomponování stávající zástavby určené k ponechání. Navrhne dopravní obsluhu lokality a řešení technické infrastruktury. Studie vymezí plochy pro výstavbu, stanoví stavební čáry, ev. stanoví nepřekročitelné stavební čáry, tj. hranice, za které již nesmí stavba zasahovat. Stanoví maximální index zastavění vymezené plochy objekty a upřesní výškovou regulaci v souladu s podmínkami prostorové regulace stanovené v platném ÚPO pro plochu přestavby P38.

Územní studie v souladu s § 15 odst. (5) vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění, vymezí veřejné prostranství o výměře nejméně 5 % návrhové plochy pro bydlení. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. Do ploch veřejných prostranství nelze zahrnout „zbytkové“ plochy ochranné zeleně podél komunikací a plochy lesů, které nebudou využívány k shromažďování obyvatel a trávení volného času (např. jako. lesoparky, apod.).

S ohledem na velikost řešeného území a se záměrem výstavby bytových domů doporučuje pořizovatel prověřit dostupnost a kapacity stávajícího občanského vybavení, a na základě výsledku, popř. vymezit plochy pro možnost umístění drobných provozoven či služeb občanského vybavení.

Projektant případně stanoví další regulační podmínky, které považuje za důvodné.

Respektovány budou hlavní kompoziční a dopravní zásady, které jsou promítnuty v ÚPO.

Navržené řešení bude vycházet z platných právních předpisů ČR a z Ostravských stavebních předpisů (OSP) a platného ÚPO v době zpracování územní studie.

Urbanistická struktura lokality bude vytvářet příjemný a zajímavý prostor s bezpečným provozem, který nebude podléhat pouze potřebám urbanistické ekonomie.

Řešení bude respektovat principy ochrany životního prostředí, snižování spotřeby energií, optimalizaci dopravy a parkování.

2.3. Vymezení území

Řešené území se nachází v Ostravě, v Městském obvodu Radvanice a Bartovice, v katastrálním území Radvanice [715018]. Území je ohraničeno ulicemi Těšínská, Vardasova, Na Hrázkách a Stařešinská. Lokalitou procházejí ulice Pod Kaplí, Kopcovecká a Lipinská. Rozloha činí cca 6,87 ha.

Seznam dotčených parcel:

1812	1813/2	1813/5	1815	1818	1820	1822	1824	1826
1813/1	1813/3	1814	1816	1819	1821	1823	1825	1827

1828	1842	1855	1869/2	1883	1897	1911	1923/3	1940/2
1829	1843/1	1856	1870	1884	1898	1912	1930/1	1941
1830	1843/2	1858	1871	1885	1899	1913	1930/2	1942
1831	1844	1859	1872	1886	1900	1914	1931	1943
1832	1845	1860	1873	1887	1901	1915	1932	1944
1833	1846	1861	1874	1888	1902	1916	1933	1945
1834	1847	1862	1875	1889	1903	1917	1934	1973
1835	1848	1863	1876	1890	1904	1918	1935	
1836	1849	1864	1877	1891	1905	1919	1936/1	
1837	1850	1865	1878	1892	1906	1920	1936/2	
1838	1851	1866	1879	1893	1907	1921	1937	
1839	1852	1867	1880	1894	1908	1922	1938	
1840	1853	1868	1881	1895	1909	1923/1	1939	
1841	1854	1869/1	1882	1896	1910	1923/2	1940/1	

Plocha přestavby PŘ 38 řešená touto územní studií je součástí zastavěného území, ze západu, severu a východu navazuje na kompaktně zastavěné území, z jižní strany je ohraničena plochou lesa. Ze západní strany řešené území sousedí s plochami smíšenými – bydlení a služby, ze severní strany sousedí s plochami bydlení v rodinných domech. Východně je řešené území ohraničeno plochou pozemní komunikace – silnicí II/479 (ulice Těšínská), za níž navazují rovněž plochy pro bydlení v rodinných domech.

2.4. Vazba na územně plánovací dokumentaci

Řešené území je dáno plochou přestavby PŘ 38 stanovenou platným Územním plánem Ostravy, úplné znění po Změně č. 4a. Územní plán stanovuje plochu PŘ 38 jako jednu z ploch, pro kterou je rozhodování v území podmíněno pořízením územní studie US 78. Rozloha řešeného území je cca 6,87 ha. Jedná se o zastavitelnou plochu s rozdílným způsobem využití určenou pro bydlení v rodinných domech.

Plochy přestavby jsou plochy v zastavěném území obce, na kterých územní plán navrhuje náhradu stávajícího způsobu využití novým způsobem využití, z urbanistického hlediska vhodnějším. Pro novou zástavbu stanovuje územní plán prostorovou regulaci. Pro plochu PŘ 38 je stanoven kód prostorové regulace 1, to znamená:

- Maximálně 3 nadzemní podlaží + podkroví,
- Maximální zastavěná plocha jednou hlavní budovou zařazenou podle charakteru do plochy způsobu využití (m²) – bydlení v rodinných domech: rodinný dům – 250 m², **bytový dům – 250 m²**, občanská vybavenost, služby – 1000 m²,
- **Maximální index zastavění 0,30.**

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití – bydlení v rodinných domech:

Slouží bydlení v rodinných domech (izolované i řadové domy a další typy RD) a v obdobných formách domů nízkopodlažní obytné zástavby. Funkční plocha je vymezena pro nízkopodlažní zástavbu o výškové hladině maximálně do 2 nadzemních podlaží a podkroví. 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 narušovat nebo nadměrně negativně ovlivňovat (dopravní zátěž, hluk, otřesy, emise, apod.).

1. Hlavní využití:

→ rodinné domy

2. Přípustné využití:

→ zahrady, sady,

→ **bytové domy do max. 2NP + podkroví**

→ provozní a hospodářské zázemí rodinných domů a zahrad – altány, skleníky, bazény, pergoly, garáže a přístřešky pro automobily, zpevněné plochy a objekty pro relaxaci a sport pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat a drobnou rostlinnou výrobu

za podmínky, že nezhorší kvalitu prostředí a možnost využití sousedních pozemků sloužících zejména k bydlení, rekreaci nebo občanskému vybavení,

→ občanské vybavení související s využíváním takto vymezené plochy do 1 000 m² zastavěné plochy budovy – např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí. V případě na sebe navazujících budov se maximální výměra 1 000 m² použije jako součet jednotlivých zastavěných ploch budov. Principem plošného omezení je zachování objemového a prostorového měřítka staveb, typického pro rodinnou bytovou zástavbu, nikoliv omezení např. dilatačních celků apod.).

→ dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, jednotlivé garáže a přístřešky pro osobní automobily, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných objektů, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,

→ technická infrastruktura – inženýrské sítě, trafostanice, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, telekomunikační zařízení, nízkoemisní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. degazační stanice s kogenerační jednotkou), fotovoltaické panely jako alternativní zdroj energie umístěné pouze na střechách či fasádách objektů, splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery,

→ veřejné prostory, veřejná zeleň a vodní plochy,

→ protipovodňová opatření.

3. Podmíněně přípustné využití:

→ bytové domy do 3 nadzemních podlaží a podkroví, pokud je min. polovina parkovacích stání umístěna v podzemním podlaží, popř. v rámci zastavěné plochy bytového domu, maximální index zastavění nesmí překročit $I_z=0,30$ (tento regulativ neplatí, pokud je v Tabulce č. 1 – Plochy přestavby vymezené ÚPO v prostorové regulaci uvedeno jinak).

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

→ administrativní budovy,

→ stavby pro rodinnou rekreaci,

→ stavby pro zemědělství, stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat a pro rostlinnou malovýrobu, uskladnění zem. techniky,

→ **občanské vybavení** související s využíváním této plochy daného způsobu využití (kromě zařízení obchodu) přesahující 1 000 m² zastavěné plochy, **maximálně však 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, služby, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení včetně provozního zázemí, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000 m². Limit 2000 m² zastavěných ploch se výjimečně nepoužije u staveb a jejich změn realizovaných ve veřejném zájmu – např. školy, sportovní, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, pokud jejich realizace významným způsobem negativně neovlivní hlavní způsob využití okolního navazujícího území a charakter jeho urbanistického uspořádání,

→ penziony,

→ sběrný dvůr,

→ výroby a služby, snižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení a sloužící zejména obyvatelům obytné zóny,

→ zahrádkové osady,

→ sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům,

→ stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

4. Nepřípustné využití:

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

→ fotovoltaické panely umístěné na terénu (pozemní provedení).

Pravidlo pro umístění bytových domů:

Bytové domy lze v ploše bydlení v rodinných domech umístit v případech, kdy se jedná o lokality nebo pozemky, které jsou přechodovým územím mezi nízkopodlažní zástavbou rodinných domů a vysokopodlažní zástavbou (a to

i v případě, kdy jsou mezi plochami nízkopodlažní a vysokopodlažní zástavby dopravní plochy – komunikace) v plochách: „bydlení v bytových domech“, „občanské vybavení“, „občanské vybavení – střední a vysoké školy“, „občanské vybavení – zdravotnictví“, „občanské vybavení – věda a výzkum“, plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“, nebo území, které z důvodu urbanistické kompozice, či potřeby zajištění orientačního prvku, umístění takové stavby umožňuje (popř. je pro toto území vhodná).

2.5. Vstupní podklady

- Smlouva o dílo č. A3826004 uzavřená mezi objednatelem a zhotovitelem dne 25. 02. 2026.
- Prohlídka lokality, leden 2026.
- Územní plán Ostravy – úplné znění po změně č. 4a, Magistrát města Ostravy, Odbor územního plánování a stavebního řádu, leden 2025.
- Katastrální mapa.
- Existence sítí technické infrastruktury.
- Geodetické zaměření, GEFOS a.s., Ing. Michal Bedrunka, Ing. Michal Lančarič, Ing. Jan Herodek, Ondřej Pytel, březen 2026.
- Hydrogeologická rešerše – Ostrava-Radvanice – územní studie, K-GEO, s.r.o., Bc. Michal Bulej, Ing. Jana Kypúsová, Ing. Luděk Kovář, Ph.D., leden 2026.
- Dendrologický průzkum k akci ÚS Ostrava Radvanice, Ateliér zahraničí a krajinářské tvorby, Ing. Petra Ličková, březen 2026.
- Průběžné konzultace s objednatelem.

2.6. Konzultace a projednání

Návrh územní studie byl konzultován s příslušnými subjekty dle „Zadání Územní studie č. ÚS 78 3/2025, Ostrava – Radvanice, PŘ78“.

3. Historický vývoj území

Řešené území bylo do konce 19. století téměř nezastavěnou zemědělskou půdou s rybníkem nacházející se mezi císařskou silnicí spojující Ostravu s Těšínem a řekou Lučinou.

Mezi lety 1882-1909 zde byla vystavěna Lipinská kolonie (zvaná též Stará kolonie dolu Ludvík nebo kolonie Pod Kaplí) pro horníky dolu Ludvík a jejich rodiny, nacházejícího se asi dva kilometry východně od kolonie. Investorem byla Báňská a hutní společnost v Ostravě.

Kolonii původně tvořilo 65 jednopodlažních cihlových domů se sedlovou střechou organizovaných do řádkové zástavby s převážně západovýchodní orientací. Každý z domů pravděpodobně tvořily čtyři bytové jednotky o dispozici 1+1 (kuchyně a obytná místnost), to znamená, že v kolonii mohlo žít až 260 rodin. Byty byly přístupné vlastním vstupem ze dvora. Uprostřed domu byly umístěné společné schody na půdu. Na dvoře byly rovnoběžně s domy situovány toalety a chlévy. Z druhé strany k domům přiléhaly zahrady. Ve 40. letech 20. století byl v jihovýchodním cípu území přistavěn dvoupodlažní bytový dům s podkrovím. V 60. letech vedle bytového domu zřejmě vznikl komponovaný veřejný park.

Kolonie byla v 90. letech privatizována. Od té doby docházelo k postupné demolici části domů. Hlavní vlna asanací se odehrála mezi lety 2010-2015, kdy už byl technický stav většiny domů nevyhovující. V současné době je mimo bytový dům zachováno z původních 65 domů osm, z toho lze považovat za udržované tři. U těch došlo pravděpodobně k přestavbě z původních čtyř bytových jednotek na jeden byt.



Císařský otisk, 1824-1843



1946



1966



1978



1991



1994



2003



2009



2012



2014



2020



2024

4. Stávající stav

4.1. Všeobecně

Území se nachází v Ostravě, v Městském obvodu Radvanice a Bartovice, v katastrálním území Radvanice [715018]. Jedná se o okrajovou část Ostravy umístěnou jihozápadně od centra města. Řešené území je ohraničeno ulicemi Těšínská, Vardasova, Na Hrázkách a Stařešinská. Rozloha činí cca 6,87 ha. Nadmořská výška se pohybuje mezi 220-255 m n. m.

Okolní zástavba přimykající se k území ze severu má předměstský charakter v podobě převážně nízkopodlažních rodinných domů a jednopodlažních garáží. Východní hranici tvoří spolu s ulicí Těšínskou, která je zároveň silnicí II. třídy spojující Ostravu a Havířov, svah klesající směrem na severozápad. Z jihu území obklopují lesy, které tvoří nadregionální biokoridor a místní biocentrum jako součást územního systému ekologické stability. Západní hranici území vymezuje ulice Na Hrázkách, kterou vede významná cyklotrasa „J“ spojující Koblov a Šenov.

Území je převážně zatravněno a ojediněle využíváno pro bydlení v rodinných, případně bytových domech o jednom nebo dvou nadzemních podlažích s podkrovím. V ploše je zachovaná uliční síť, kterou tvoří ulice Pod Kaplí, Kopcovecká a Lipinská. Uliční profil je prostý, tvořený pouze asfaltovou vozovkou šířky ~2,5-3,0 metry. Terén je svažité, klesá směrem na severozápad. V ploše se nachází skupiny porostů převážně náletového charakteru, místy zanedbané, nicméně představující potenciál pro další krajinářské zpracování.

Území leží mezi centry obcí Radvanice a Bartovice, ale z hlediska správních i urbanistických vazeb náleží k Radvanicím. S centrem Radvanic, kde se nachází veškerá občanská vybavenost lokální úrovně jako je základní a mateřská škola, obchody s potravinami či obecní úřad, je oblast propojena ulicemi Na Hrázkách a Těšínská. Vzdálenost do centra je na hraně pěší dostupnosti a činí přes 1 kilometr. V bezprostřední blízkosti se de facto žádná občanská vybavenost nenachází. Lokalita je navíc od centra obce oddělena fyzickou i psychologickou bariérou v podobě Fryštátské ulice, silnice I. třídy spojující Ostravu a Karvinou. Na Fryštátské ulici se též nachází nejbližší zastávka městské hromadné dopravy se spojením do centra Ostravy.

V řešené lokalitě se nenacházejí zvláště chráněná území ani kulturní památky. Dle platného ÚPO se jedná o plochu představovou se způsobem využití „Plochy bydlení v rodinných domech“.

Hodnoty:

- Archeologické naleziště [A16]

Historické objekty se v řešené ploše nevyskytují.

Provedení změn v území:

- Plocha přestavby [A1b]

Limity – přírodní faktory: Nadregionální biokoridor [A21] – dotýká se

- Místní lokální biocentrum [A21] – dotýká se
- Plocha lesa [A37a] – navazuje
- Ochranné pásmo lesa – vzdálenost 30 m od okraje lesa [A37a]
- Území ohrožená zvláštními povodněmi [A53]

V návrhu územní studie bylo projednáno na Magistrátu města Ostravy – odbor ochrany životního prostředí, že minimální vzdálenost pro umístění objektů pro bydlení od hranice lesního pozemku činí 10 metrů v jižní a západní části řešeného území, 7 metrů v severní části řešeného území.

Limity – civilizační faktory:

- Archeologické naleziště [A16]
- Území s doznělými vlivy důlní činnosti M [A61]
- Vodovodní řad [A68]
- Kanalizační řad [A70]
- Ochranné pásmo vedení VVN a VN nebo objektů na těchto vedeních [A73]
- Komunikační vedení [A82a]
- Radioreléová trasa [A82a]
- Cyklistické trasy / stezky [A106]

- Zóny ohrožení dle havarijního plánu kraje [A119]

Na základě žádosti o informaci o stavební činnosti v území, bylo odborem stavebního řádu ÚMOB Slezská Ostrava zasláno dne 18. 9. 2025 sdělení č.j. SLE/42013/25/SŘ/Lu, že v předmětné lokalitě nejsou vydány rozhodnutí, souhlas ani jiné opatření stavebního úřadu k výstavbě. Stavebnímu úřadu je pouze znám záměr revitalizace a vnitřních stavebních úprav bytových domů č.p./č.or. 600/14, ul. Vardasova (pozemek parc.č. 1930/2 v k.ú. Radvanice) a č.p./č.or. 839/5, ul. Lipinská (parc. č. 1923/2 v k. ú. Radvanice), Ostrava – Radvanice. Účelem stavebních úprav má být zvětšení obytné plochy stávajících bytů v bytových domech.

Z odpovědi Městského obvodu Radvanice a Bartovice na žádost o sdělení informací ke zpracování ÚS 78, vyplynulo doporučení o umístění převážně bytové zástavby v mezích přípustnosti územního plánu, se zachováním koeficientu zástavby a veřejné zeleně, jak je určeno v Územním plánu Ostravy pro zónu PŘ 38. Dále je uvedena informace o probíhající stavbě kanalizace, která bude celou lokalitu připojovat, a tím zruší volné výustě do řeky Lučiny.

4.2. Majetkoprávní vztahy

Převážná část pozemků v řešeném území je ve vlastnictví Asental Land, s.r.o. Na části pozemků jsou stále fyzicky umístěny stavby domů.

Území je dopravně napojeno primárně na ulici Těšínskou, která je jakožto silnice II. třídy ve vlastnictví Moravskoslezského kraje a svěřena Správě silnic Moravskoslezského kraje, přísp. org. Pozemky ostatních veřejných prostranství – ulice a park v jihovýchodním cípu území – vlastní Statutární město Ostravy a jsou ve správě Městského obvodu Radvanice a Bartovice.

V území se dále nachází čtyři původní hornické domky (dům č.p. 177, 185, 187, 262) a bytový dvojdom (č. p. 600, 839) v soukromém vlastnictví. K některým z nich přiléhají pozemky zahrad a nádvorí též v soukromém vlastnictví.

Území z vnějšku po obvodu obklopují lesní pozemky ve vlastnictví Lesů České republiky, s.p., jejichž ochranné pásmo zasahuje do řešeného území.

4.3. Environmentální aspekty

4.3.1. Geologické poměry

Území se nachází v chráněném ložiskovém území a v ploše výhradních ložisek (černé uhlí, zemní plyn).

V zájmovém území nejsou dle geoportálu ČGS ČR registrovány žádné svahové deformace. Podle mapy obecné náchylnosti svahů k sesouvání náleží oblast ke střední třídě náchylnosti, tj. oblast, kde nelze vznik svahových nestabilit vzhledem k podmínkám prostředí vyloučit. Daná lokalita dle ČGS ČR nepatří do poddolované oblasti ani se v prostoru nenachází žádná evidovaná stará důlní díla.

Na základě archivních dat a geologických map se na předmětné lokalitě vyskytuje do hloubky cca 7,0 m p. t. následující geologický profil:

- kvartér: 1) humózní hlíny
2) antropogenní navážky
3) deluviofluviální jíly a hlíny
4) fluviální a glacifluviální štěrkopísky

- neogén: 5) vápnité jíly

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj vyhláší v souladu s § 95 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí prostory v k. ú. Radvanice, ve kterých vlivem lidské činnosti, v tomto případě vlivem poddolování, dochází k posunům znemožňujícím dodržení přesnosti katastrální mapy stanovené touto vyhláškou. V těchto prostorech se nominální hodnota souřadnic objektů sejmutých z katastrální mapy může lišit vůči poloze objektu v

terénu. Při práci s katastrální mapou musí být provedena kontrola homogenity geometrického základu podrobného měření s polohopisem katastrální mapy na vybraných identických bodech.

4.3.2. Hydrogeologické poměry

Hydrogeologický průzkum byl proveden formou rešerše s cílem zhodnocení hydrogeologických podmínek oblasti a orientační posouzení možnosti zasakování srážkových vod do vhodného zeminového prostředí pro účely územní studie, kdy není znám rozsah budoucích staveb. Součástí rešerše bylo i orientační posouzení možnosti zasakování srážkových vod do vhodného zeminového prostředí. Ve smyslu ČSN P 75 9010 jsou přírodní poměry zájmového území hodnoceny jako složité.

Za podmíněčně vhodnou vrstvu k zasakování srážkových vod jsou považovány fluvialní štěrky třídy G3 G-F (štěrk s příměsí jemnozrnné zeminy), které byly ověřeny v severozápadní části předmětné oblasti. Vsakování do souvrství glacifluviálních sedimentů třídy G2-GP (jihovýchodní část) může být komplikovanější vzhledem k chaotickému charakteru sedimentace. Zároveň není vyloučeno, že polohy fluvialních štěrků mohou pod jemnozrnným deluviofluvialním pokryvem zcela chybět.

Hladina podzemní vody byla archivními sondami zastižena mezi 2,6-1,9 m p. t. a ustálila se mezi 2,6-1,8 m p. t. Je nutno v průběhu roku počítat s její oscilací v závislosti na hydrologických poměrech nedalekého toku (řeka Lučina).

Kvůli nedostatečné prozkoumanosti zájmové oblasti je nutné doplnit archivní údaje dalším průzkumem (průzkumné vrt, vsakovací zkoušky) s ohledem na uvažované projekční záměry, aby se podrobněji ověřily vlastnosti a rozsah vrstev vhodných k zasakování.

Západní polovina řešeného území je územím zvláštní povodně pod vodním dílem. Jedná se o zvláštní povodeň způsobenou případnou havárií vodního díla Žermanice na řece Lučině.

4.3.3. Dendrologické poměry

Řešené území je z hlediska zeleně tvořeno převážně porosty náletového charakteru. Tyto porosty jsou místy zanedbané, s výskytem přestárých a zdravotně oslabených dřevin a nevhodných přerostlých keřových skupin, nicméně představují potenciál pro další krajinářské zpracování. Celkově je území vhodné k revitalizaci s důrazem na citlivou selekci porostů, stabilizaci hodnotných solitérních dřevin a respektování stávajících ekologicky významných prvků tak, aby vznikla funkční, dlouhodobě udržitelná a esteticky kvalitní zeleň.

Území je po vnějším obvodu obklopeno pozemky určenými k plnění funkce lesa ve vlastnictví Lesů České republiky, s.p. Na tyto pozemky se vztahuje ochranné pásmo v rozsahu 30 metrů od hranice pozemku, které zasahuje do značné části řešeného území. Jižní pás lesa podél ulice Vardasova je v územním plánu veden jako nadregionální biokoridor a místní biocentrum, které jsou součástí územního systému ekologické stability.

4.4. Dopravní infrastruktura

Území je na své okolí dopravně napojeno ulicemi Těšínská a Na Hrázkách. Z hlediska významných dopravních tahů lze území dopravně obsloužit. K lokalitě přímo přiléhá ulice Těšínská, silnice II/479 spojující Ostravu a Havířov, která v bezprostřední blízkosti křižuje ulici Fryštátskou, silnici I/59 spojující Ostravu a Karvinou. Na Fryštátské ulici se též nachází nejbližší zastávka městské hromadné dopravy vzdálená ze středu území ~12 minut chůze se spojením nejen do centra Ostravy, ale i do Ostravy-Hrabové, Karviné nebo Orlové. Ulicí Na Hrázkách vede významná cyklotrasa „J“ spojující Koblov a Šenov.

Uliční profily ulic Na Hrázkách, Pod Kaplí, Kopcovecká a Lipinská, které tvoří základ uliční sítě v území, jsou prosté, široké ~6 metrů. Uličními profily je vedena asfaltová vozovka bez obrub šířky ~2,5-3,0 metry, kterou po obou stranách lemují zatravněné plochy.

4.5. Technická infrastruktura

V řešeném území a blízkém okolí byly zajištěny existence sítí. Zjištěn byl následující stav sítí technické infrastruktury.

Vodovod: Lokalita je napojena na veřejný vodovodní řad ve správě OVaK a.s. z ulice Na Hrázkách. Vodovod je veden primárně v profilech ulic Pod Kaplí, Kopcovecká a Lipinská.

Kanalizace: Lokalita je odkanalizována gravitačně směrem do ulice Na Hrázkách jednotným kanalizačním řadem, který je částečně ve správě OVaK a.s., částečně ve správě společnosti Heimstaden s.r.o. V ulici Na Hrázkách se nachází záměr stavby nové kanalizace s tlakovou stanicí realizovaný OVaK a.s. ve spolupráci se Statutárním městem Ostrava.

Plyn: Nízkotlaký plynovod ve správě GasNet Služby s.r.o je veden v ulici Na Hrázkách. Na plyn je připojen pouze jeden objekt v území, dům č. p. 185 v ulici Pod Kaplí.

Silnoproud: Vedení vysokého napětí ve správě ČEZ Distribuce, a.s. je přivedeno do ulice Na Hrázkách a ukončeno stožárovou trafostanicí do 52 kV. Odtud je formou nadzemního vedení nízkého napětí do 1 kV vedeno ulicemi Kopcovecká a Lipinská.

Slaboproud: Územím je vedeno podzemní sdělovací vedení ve správě Cetin a.s. a OVANET a.s.

Mikrovlnné spoje: Jihozápadní částí území prochází vedení mikrovlnných spojů ve správě T-Mobile Czech Republic a.s. Ke kolizi s mikrovlnnými spoji dochází v nadmořské výšce 269,40-279,50 m n. m. Vzhledem k výšce navrhované zástavby nedojde k dotčení.

Metan: V blízkosti lokality se nachází plochy s možnými nahodilými výstupy metanu na povrch. Řešené území není touto plochou dotčeno.

Vzhledem k technickému stavu stávajících sítí technické infrastruktury a vzhledem k rozsahu záměru přestavby území jsou všechny stávající rozvody sítí procházející napříč územím určeny k odstranění.

4.6. Shrnutí stávajícího stavu

Řešené území představuje vhodnou lokalitu pro transformaci na obytnou zástavbu. Území umožňuje komplexní urbanistické řešení bez zásadních majetkoprávních konfliktů. Pozitivně lze hodnotit zejména velikost a ucelenost lokality s potenciálem stát se kvalitní obytnou čtvrtí.

Území je v širších vztazích dopravně napojeno na své okolí. V bezprostřední blízkosti se nachází připojení na silnice spojující lokalitu s centrem Ostravy a s městy Karviná a Havířov. Podél západní hranice lokality vede významná cyklotrasa „J“ spojující Koblov a Šenov. Na hranici řešeného území se nachází připojovací body na veškerou potřebnou technickou infrastrukturu, na kterou je potenciálně možné se připojit.

Na druhou stranu bylo identifikováno několik limitů a rizik. Jedná se především o složité hydrogeologické podmínky, vyšší hladinu podzemní vody, nehomogenní geologické podloží a omezení vyplývající z ochranného pásma lesa.

Dále je nutné počítat s absencí občanské vybavenosti denní potřeby jako jsou školská zařízení či obchod s potravinami v bezprostředním okolí. Stávající občanská vybavenost se nachází ve vzdálenosti na hraně pěší dostupnosti, navíc za fyzickou a psychologickou bariérou v podobě Fryštátské ulice, z čehož lze vyvozovat budoucí závislost lokality na automobilové dopravě.

Transformace lokality vyvolává nutné demolice stávajících pozemních staveb i staveb dopravní a technické infrastruktury. Následuje potřeba realizace kompletně nové sítě dopravní a technické infrastruktury.

5. Urbanistický návrh

5.1. Zásady prostorového a funkčního uspořádání

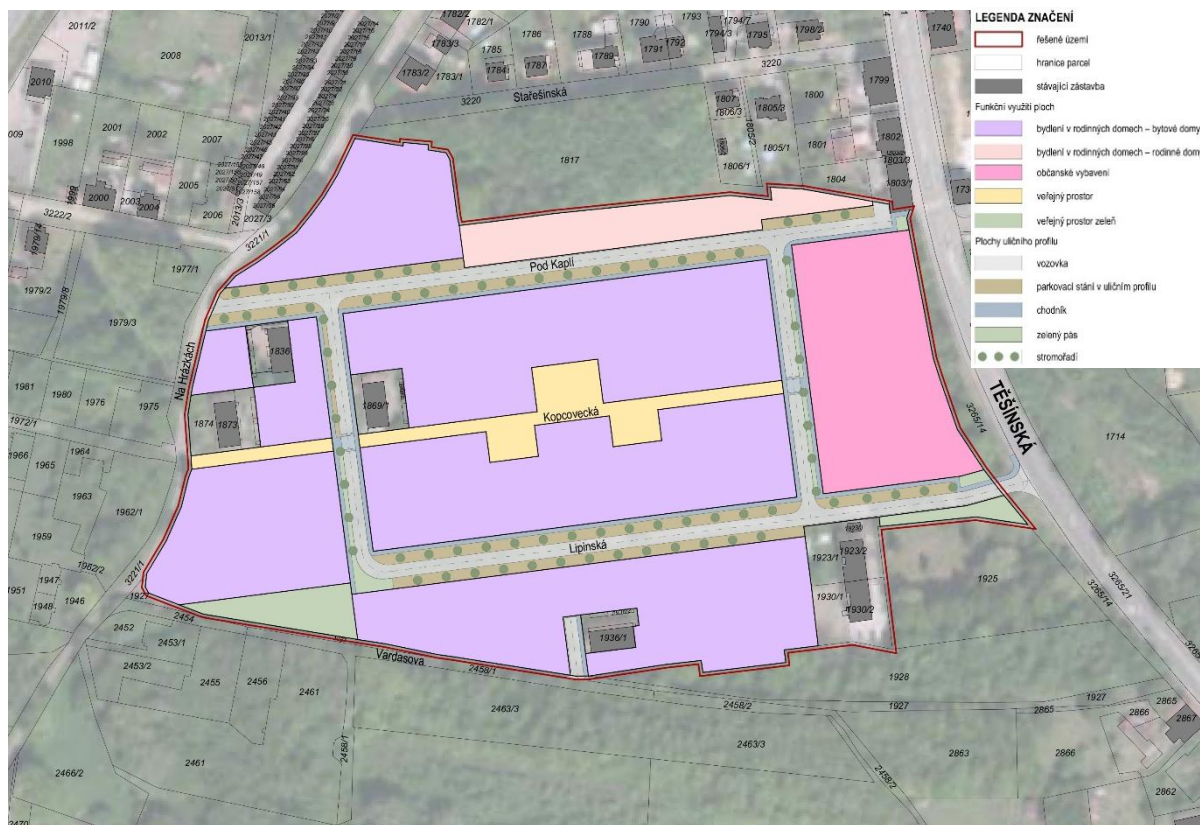
Cílem řešení bylo navrhnout optimální organizaci výstavby v území tak, aby bylo zohledněno zadání pořizovatele, požadavky objednatele, majetkoprávní vztahy, stávající zástavba, komunikace, vedení inženýrských sítí a přírodní limity území.

Kostru území tvoří síť veřejných prostranství, jejíž základ vychází z původní uliční struktury hornické kolonie, reprezentované ulicemi Pod Kaplí, Kopcovecká a Lipinská. Trasování i profil ulic reagují na současné nároky vystavěného prostředí. Původní podélný řád ulic Pod Kaplí a Lipinská je doplněn o příčné propojení, čímž vzniká vnitřní okruh umožňující efektivní obsluhu všech zastavitelných bloků.

Ulice Kopcovecká se transformuje na pěší zónu – „promenádu“ – ke které přiléhá soustava tří hlavních veřejných prostranství tvořících centrum lokality. Namísto jednoho centrálního prostoru je toto jádro rozčleněno do trojice menších veřejných prostranství. Toto řešení lépe odpovídá měřítku a heterogenní struktuře nízkopodlažní zástavby a navazuje na jemnozrnnou strukturu původní hornické kolonie.

Fragmentace centrálního prostoru zároveň podporuje příměstský až venkovský charakter lokality – místo jednoho exponovaného bodu vzniká sekvence navazujících, lidsky měřítkových míst s různou mírou intimity. Každé z prostranství může nést odlišnou funkci (např. náves, dětské hřiště a veřejné ohniště), čímž se zvyšuje variabilita využití i časová rozmanitost aktivit v průběhu dne. Prostory jsou přitom vzájemně vizuálně propojeny a společně vytvářejí soudržný celek, organicky integrovaný do struktury bytových domů.

Síť veřejných prostranství vyplňují zastavitelné stavební bloky. Do nich je navržena zástavba s převažujícím účelem využití pro bydlení v bytových a rodinných domech. Ve východní části území se předpokládá umístění občanského vybavení v podobě domova pro seniory. V území se dále doporučuje umístění drobných provozoven či služeb občanského vybavení. Ty je možné integrovat do staveb s jiným hlavním způsobem využití, např. do staveb pro bydlení. Výšková hladina bytových a rodinných domů je homogenní o maximální výšce dvou nadzemních podlaží s podkrovím a plynule kopíruje terén klesající směrem na severozápad.



Možné funkční využití zastavitelných ploch řešeného území



Možný způsob zástavby řešeného území

Výpočet kapacity území dle možného způsobu zástavby:

Označení plochy	Funkční využití	Výměra plochy [m ²]	Iz	Max. zastavěná plocha [m ²]	Navržená zastavěná plocha [m ²]	Procento zastavění	Max. počet NP	HPP nadzem. podlaží [m ²]	Počet nových BJ	Počet nových ob. / lůžek
Plocha 01	bytové domy	3 810,2	0,30	1 143,1	1 000,0	26,2	2,7	2 700,0	44	88
Plocha 02	rodinné domy	2 897,0	0,30	869,1	540,0	18,6	2,7	1 458,0	6	18
Plocha 03	bytové domy	1 884,1	0,30	565,2	500,0	26,5	2,7	1 350,0	22	44
Plocha 04	bytové domy	4 727,1	0,30	1 418,1	1 250,0	26,4	2,7	3 375,0	55	110
Plocha 05	bytové domy	9 336,9	0,30	2 801,1	2 750,0	29,5	2,7	7 425,0	121	242
Plocha 06	veřejný prostor	2 755,5	0,00	-	-	-	-	-	-	-
Plocha 07	bytové domy	8 426,8	0,30	2 528,0	2 500,0	29,7	2,7	6 750,0	110	220
Plocha 08	občanská vybavenost	6 667,6	0,30	2 000,3	1 999,2	30,0	2,7	5 397,8	-	90
Plocha 09	veřejný prostor	1 080,9	0,00	-	-	-	-	-	-	-
Plocha 10	bytové domy	8 388,3	0,30	2 516,5	2 500,0	29,8	2,7	6 750,0	110	220
Plocha 11	veřejný prostor	389,9	0,00	-	-	-	-	-	-	-
CELKEM		50 364,3		13 841,4	13 039,2			35 205,8	468	1 032
Plocha 12	kommunikace	12 251,4	0,00	-	-	-	-	-	-	-
Plocha 13	kommunikace	217,6	0,00	-	-	-	-	-	-	-

V území je možné např. umístění 468 nových bytových jednotek v bytových a rodinných domech, domov pro seniory s kapacitou 90 lůžek. Předpoklad přírůstu nových obyvatel činí 942 obyvatel.

5.2. Navržené regulativy

5.2.1. Regulační kódy

Územní studie člení řešené území na jednotlivé plochy s různým způsobem využití, kdy je každá z těchto ploch regulována individuálními pravidly vztahujícími se k prostorovým a funkčním vlastnostem budoucí zástavby. Tyto regulativy jsou pro každou z ploch definovány regulačním kódem, ten je odlišný pro stavební a nestavební bloky.

Maximální počet NP + podkroví: Regulativ definuje maximální počet nadzemních podlaží a podkroví, případně ustupujících podlaží. Regulace se nezabývá počtem podzemních podlaží, a tedy nemá vliv na celkový počet podlaží budoucí výstavby.

Nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 80 cm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 500 cm po obvodu domu. Pro účely Územního plánu Ostravy je podlaží omezeno na max. konstrukční výšku 350 cm. Do počtu nadzemních podlaží není započítáváno podkroví nebo půda. Výška stavby od terénu po horní úroveň korunních říms nebo atik, respektive výška svislých obvodových stěn, je limitována stanovenou výškovou hladinou danou násobkem počtu podlaží stanovených územním plánem (respektive násobkem konstrukčních výšek po 350 cm). Výška svislých obvodových stěn nesmí tuto výšku překročit. Nad tuto výšku mohou sahát pouze střešní a s ní svázané konstrukce (např. štítové stěny staveb výrazně obdélníkového půdorysu) vytvářející půdní nebo podkrovní prostor. Za tyto konstrukce nelze považovat další svislé obvodové stěny nesoucí konstrukci střechy navyšující výšku stanovených svislých obvodových stěn. Smyslem vymezení počtu nadzemních podlaží územním plánem není vlastní počet podlaží uvnitř stavby nebo nahrazení normami stanovených definic, ale stanovení a ochrana výškové hladiny vymezeného území. Takto je nutno postupovat v případě sporných případů.

Pro účely územního plánu se **ve svažitém terénu** posuzuje počet nadzemních podlaží vždy ke všem fasádám stavby a průběhu výšek v terénu u posuzované fasády tak, že výšková hladina vymezená pro dané území počtem nadzemních podlaží nesmí být překročena v žádném místě u žádné z fasád stavby. Smyslem vymezení počtu nadzemních podlaží územním plánem není vlastní počet podlaží uvnitř stavby nebo nahrazení normami stanovených definic, ale stanovení a ochrana výškové hladiny vymezeného území. Takto je nutno postupovat v případě sporných případů.

Podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený střešní konstrukcí krovu a dalšími s ní svázanými stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Podkroví bytového domu je pro účely územního plánu vymezeno konstrukcí střechy, která nesmí svým objemem přesáhnout roviny fiktivních střešních rovin proložených vnějšími hranami korunních říms nebo atik, respektive horní hranou svislých obvodových stěn, se sklonem k fiktivnímu hřebeni objektu pod úhlem max. 60° a min. 30°. Do tohoto objemu se nezahrnují prostory navazující na štítové stěny staveb výrazně obdélníkového půdorysu, vikýře a střešní okna. Pro pojem „střešní konstrukce“ nebo „podkroví“ není pro účely tohoto územního plánu rozhodující tvar střechy (šikmá, sedlová, pultová, mansardová, stanová, oblá apod.). V odůvodněných případech může být podkroví nahrazeno

nadstavbou (dalším nadzemním podlažím, avšak pouze v objemu ustupujícím od roviny všech fasád předmětného objektu, vyjma štítové stěny). Toto podlaží nesmí svým objemem přesáhnout roviny fiktivních střešních rovin se sklonem k fiktivnímu hřebeni objektu pod úhlem 45°, proložené vnějšími hranami korunních říms nebo atik, respektive horní hranou svislých obvodových stěn.

Maximální výška římsy: je vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrany atiky posledního plnohodnotného podlaží.

Maximální index zastavění: je dán podílem plochy zastavěné budovami a celkové plochy pozemku.

$$I_z = \frac{\sum S_z}{\sum P}$$

I_z – maximální index zastavění

S_z – plocha zastavěná budovami

P – celková plocha pozemku

5.2.2. Prostředky prostorové regulace

Plochy pro zástavbu jsou dále regulovány pomocí nástrojů prostorové regulace, které předestírají vazby a kompoziční organizaci prostoru.

Blok: je ucelená část území tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou; bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určené převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určené převážně k nestavebním účelům.

Uliční čára: vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Nad rámec vymezení uličních prostranství se tam, kde to odpovídá charakteru zástavby, zajišťuje doplňková prostupnost územím pro pěší napříč bloky, a to formou průchodů. Dělení a scelování pozemků musí odpovídat vedení uliční čáry.

Stavební čára volná: vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která může být přerušovaná stavebními mezerami. Stavební čára volná je směrem vně nepřekročitelná.

Povinnost zřídit pěší propojení pozemkem v minimálním počtu: představuje směr a minimální počet zřízení povinného veřejného propojení blokem pro pěší, případně cyklisty. Tato trasa nesmí mít charakter pozemní komunikace. Propojení nemá přesně specifikovanou polohu, konkrétně bude upřesněno v rámci podrobnější projektové dokumentace.

Stromořadí: je převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezené prostoru, zejména v uličních prostranstvích a podél cest.

5.3. Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou v rámci územní studie vymezena jako plochy přístupné bez omezení veřejnosti v souladu s § 34 zákona č. 128/200 Sb., o obcích. Veřejná prostranství jsou tvořena pozemními komunikacemi, pěšími propojeními bloky, veřejnými prostranstvími v centru lokality a zelenými plochami. Rozsah veřejných prostranství je navržen v souladu s § 15 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Návrh sítě veřejných prostranství vychází z původní uliční struktury hornické kolonie reprezentované ulicemi Pod Kaplí, Kopcovecká a Lipinská. Trasování i profil ulic reagují na současné nároky vystavěného prostředí.

Kostra veřejných prostranství je tvořena ortogonální sítí ulic organizovaných v západovýchodním a severojižním směru. Dominantní západovýchodní směr (obnovené ulice Lipinská a Pod Kaplí) propojuje území s okolní urbánní

strukturou a kříží se s ulicí Těšínskou a Na Hrázkách. Vytvořením pravoúhlé sítě vzniká v území vnitřní okruh umožňující efektivní obsluhu všech zastavitelných bloků.

Středová podélná ulice Kopcovecká se transformuje na pěší zónu – „promenádu“ – ke které přiléhá soustava tří hlavních veřejných prostranství tvořících centrum lokality. Namísto jednoho centrálního prostoru je jádro rozčleněno do trojice menších veřejných prostranství. Toto řešení lépe odpovídá měřítku a heterogenní struktuře nízkopodlažní zástavby a navazuje na jemnozrnnou strukturu původní hornické kolonie. Velikost největšího z prostranství odpovídá velikosti návsi obdobně lidnaté vesnice jako je řešená lokalita.

Fragmentace centrálního prostoru zároveň podporuje příměstský až venkovský charakter lokality – místo jednoho exponovaného bodu vzniká sekvence navazujících, lidsky měřítkových míst s různou mírou intimitity. Každé z prostranství může nést odlišnou funkci (např. náves, dětské hřiště a veřejné ohniště), čímž se zvyšuje variabilita využití i časová rozmanitost aktivit v průběhu dne. Prostory jsou přitom vzájemně vizuálně propojeny a společně vytvářejí soudržný celek, organicky integrovaný do struktury bytových domů.

Hlavní „promenádu“ doplňují zelené plochy veřejného prostranství v jižní části území. Jedná se o plochy s označením „09“ a „11“.

Plocha „09“ je z hlediska stávajícího stavu pozemkem s lesním porostem a navazuje na další lesní plochy jižně od řešeného území tvořící místní biocentrum. U plochy „09“ se v návrhu předpokládá transformace na lesopark lokálního významu sloužící pro účely rekreace obyvatel lokality tvořící plynulý přechod do lesů na jihu. Zpracovatel územní studie doporučuje pro parc. č. 1945 změnu druhu pozemku z lesního pozemku na zeleň.

Plocha „11“ přiléhá k uličnímu prostranství ul. Lipinské při výjezdu na ul. Těšínskou. Jedná se o plochu, ve které se dle dendrologického průzkumu nacházejí hodnotné vzrostlé stromy vhodné k zachování. Tato plocha se stane součástí parku na parc. č. 1925 založeného po výstavbě bytových domů č. p. 600 a 839 pravděpodobně v 50.-60. letech 20. století, který se nachází mimo území řešené územní studie.

Primární kostra veřejných prostranství je doplněna o pěší propojení napříč bloky podporující dobrou prostupnost územím (viz výkres č. E_03 Výkres urbanistického řešení a regulace zástavby – regulativ „povinnost zřídit propojení pozemkem v minimálním počtu“).

Uliční profily tvoří obousměrné vozovky, parkovací pásy, chodníky a travnaté pásy. Linie parkovacích a travnatých pásů jsou doplněny o stromořadí, která sledují kompoziční osy kostry veřejných prostranství.

5.4. Dopravní infrastruktura

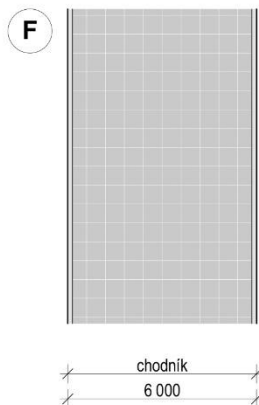
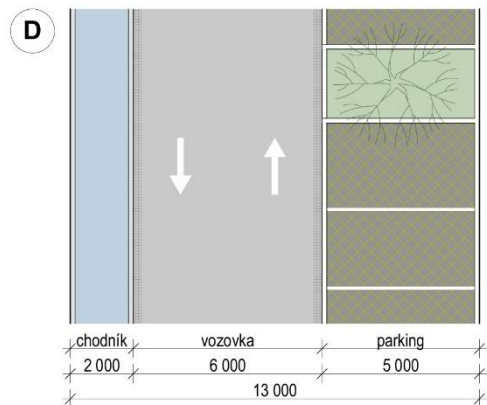
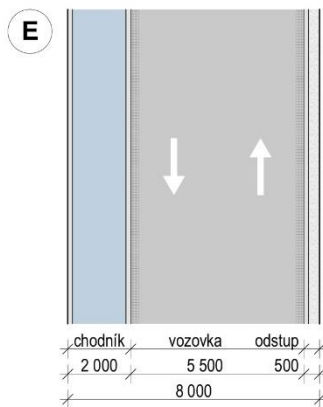
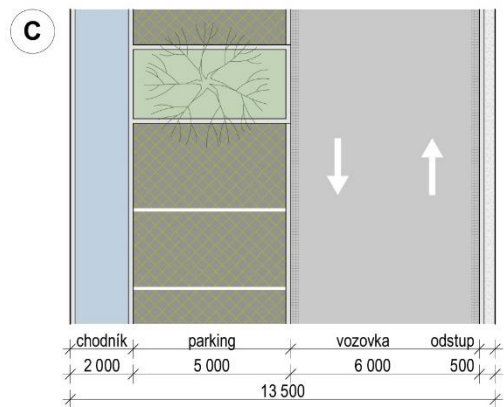
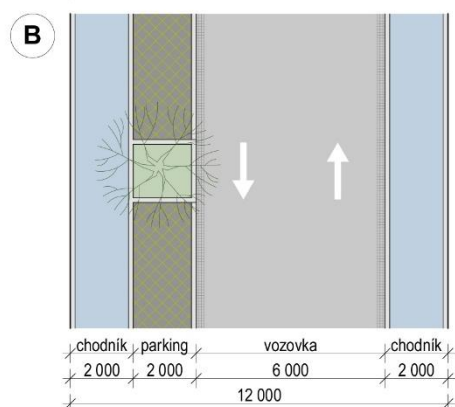
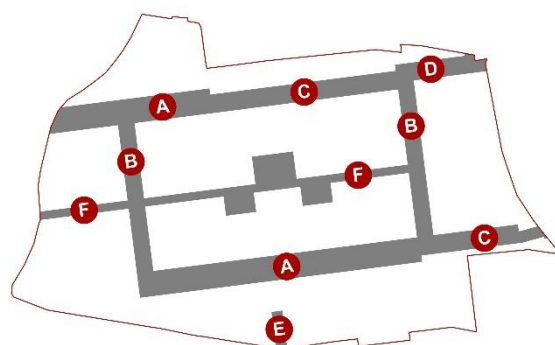
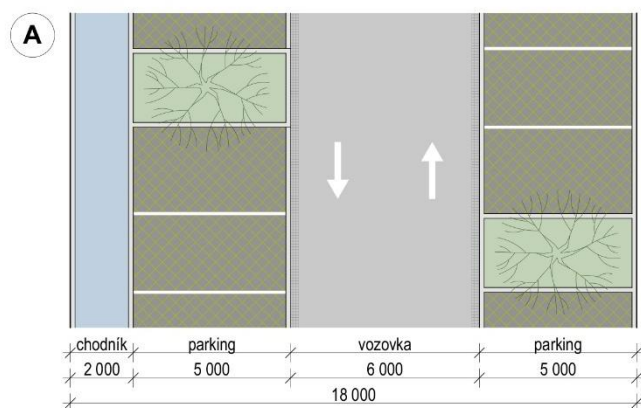
Dopravní koncepce územní studie je založena na principu zklidněného území s preferencí pěší a cyklistické dopravy, omezením rychlosti na 30 km/h a minimalizací tranzitních průjezdů. Navržený systém dopravní infrastruktury respektuje hierarchii komunikací, zajišťuje dostatečnou kapacitu pro obsluhu všech funkčních ploch a vytváří bezpečné a kvalitní prostředí pro obyvatele i uživatele území.

Návrh respektuje vyhlášku č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací, ČSN 73 6102 Křižovatky a ČSN 73 4001 – Přístupnost a bezbariérové užívání.

Napojení území a charakter komunikací:

Řešené území bude dopravně napojeno na stávající silniční síť, silnici II. třídy ul. Těšínskou a ul. Na Hrázkách prostřednictvím rekonstruovaných komunikací ulice Lipinská a ul. Pod Kaplí. Pro zajištění bezpečnosti a plynulosti silničního provozu navrhujeme na ul. Těšínské vybudovat levý odbočovací pruh pro odbočení vozidel ze směru od Bartovic do zájmového území a zároveň vybudování přípojovacího pruhu pro vozidla vyjíždějící z předmětné lokality. Vnitřní komunikační síť je navržena jako soustava obousměrných obslužných místních komunikací s šířkou mezi obrubami 6,0 m, umožňující obousměrný provoz osobních vozidel i obslužných vozidel technické a záchranné služby (IZS). Komunikační síť je doplněna o dopravně-bezpečnostní prvky (zvýšené přechody pro chodce a přejezdy pro cyklisty), které podporují režim dopravní „zóny 30“.

Uliční profily



Statická doprava:

Parkování je řešeno v souladu s normovými požadavky (ČSN 73 6110, ČSN 73 6058) a s ohledem na charakter jednotlivých funkčních ploch:

- Rodinné domy – parkování je zajištěno na vlastních pozemcích, s kapacitou minimálně 2 stání na rodinný dům.
- Bytové domy – parkování je řešeno kombinací kolmého parkování na uličních profilech a povrchových parkovacích stání v rámci pozemku.
- Domov pro seniory – parkovací kapacita pro obyvatele a personál je situována na vlastních pozemcích. V bezprostřední blízkosti hlavních vstupů budou vymezena parkovací místa pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace (ZTP) a pro krátkodobé stání (sanitní doprava, taxi).
- Návštěvnické stání – je navrženo formou kolmého parkování na uličních profilech a krátkodobého stání v prostoru veřejných prostranství.

Výpočet parkovacích stání dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu vycházející z možného způsobu zástavby:

Označení plochy	Funkční využití	Výměra plochy [m ²]	Iz	Max. zastavěná plocha [m ²]	Navržená zastavěná plocha [m ²]	Procento zastavění	Max. počet NP	HPP nadzem. podlaží [m ²]	Počet účel. jednotek na 1 stání	Počet park. stání	Umístění park. stání
Plocha 01	bytové domy	3 810,2	0,30	1 143,1	1 000,0	26,2	2,7	2 700,0	120	17	v uličním profilu
Plocha 02	rodinné domy	2 897,0	0,30	869,1	540,0	18,6	2,7	1 458,0	120	9	na vlastním pozemku
Plocha 03	bytové domy	1 884,1	0,30	565,2	500,0	26,5	2,7	1 350,0	120	8	v uličním profilu
Plocha 04	bytové domy	4 727,1	0,30	1 418,1	1 250,0	26,4	2,7	3 375,0	120	21	v uličním profilu
Plocha 05	bytové domy	9 336,9	0,30	2 801,1	2 750,0	29,5	2,7	7 425,0	120	46	v uličním profilu
Plocha 06	veřejný prostor	2 755,5	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Plocha 07	bytové domy	8 426,8	0,30	2 528,0	2 500,0	29,7	2,7	6 750,0	120	42	v uličním profilu
Plocha 08	občanská vybavenost	6 667,6	0,30	2 000,3	1 999,2	30,0	2,7	5 397,8	5	18	na vlastním pozemku
Plocha 09	veřejný prostor	1 080,9	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Plocha 10	bytové domy	8 388,3	0,30	2 516,5	2 500,0	29,8	2,7	6 750,0	120	42	v uličním profilu
Plocha 11	veřejný prostor	389,9	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
CELKEM		50 364,3		13 841,4	13 039,2			35 205,8		204	-
Plocha 12	kommunikace	12 251,4	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Plocha 13	kommunikace	217,6	0,00	-	-	-	-	-	-	-	-

Potřeba parkovacích stání v uličním profilu je 177 míst. Urbanistické řešení navrhuje 199 míst.

Pěší doprava:

Chodníky jsou vedeny podél obslužných komunikací a dále formou samostatných pěších propojení mezi obytnými celky, veřejnými prostranstvími a objekty občanské vybavenosti. Návrh respektuje zásadu krátkých a přímých tras v docházkové vzdálenosti.

Cyklistická doprava:

Samostatné cyklostezky nejsou navrhovány. S ohledem na charakter území a předpokládané zařazení do dopravní „zóny 30“ budou cyklisté využívat místní komunikace.

Veřejná doprava:

Území je koncipováno tak, aby veškeré funkční plochy byly dostupné v docházkové vzdálenosti od zastávky veřejné hromadné dopravy.

Nejbližší zastávky MHD nesou označení Fryštátská (cca 12 minut chůze), Dalimilova (cca 14 minut chůze) a Bajger (cca 9 minut chůze).

5.5. Technická infrastruktura

5.5.1. Zásobování pitnou vodou

V řešené lokalitě se v současnosti nacházejí stávající vodovodní řady a vodovodní přípojky ve správě společnosti OVaK Ostrava a.s. V rámci navrhovaného řešení se předpokládá postupné odstranění, případně přeložení stávajících vodovodních zařízení, která jsou v kolizi s navrhovanou zástavbou a novým technickým řešením území.

Po celou dobu realizace musí být zajištěno nepřerušované zásobování stávajících objektů pitnou vodou. Z tohoto důvodu nebude možné provést odstranění stávajících vodovodních řadů a přípojek jednorázově, ale bude nutné postupovat etapovitě v návaznosti na realizaci nových vodovodních rozvodů, přepojování jednotlivých objektů a postupné rušení stávajících sítí.

V rámci studie je navržen nový vodovodní řad napojený na stávající vodovod DN 200 v ulici Těšínská, který bude sloužit pro zásobování navrhované zástavby v řešeném území. Zásobování jednotlivých navrhovaných objektů pitnou vodou bude zajištěno samostatnými vodovodními přípojkami. Měření spotřeby vody bude provedeno vodoměrnou sestavou umístěnou buď uvnitř objektu, nebo mimo objekt ve vodoměrné šachtě.

Orientační potřeba vody pro řešené území je stanovena na $Q = 14,4 \text{ l/s}$, přičemž roční potřeba vody činí $Q(\text{rok}) = 36\,120 \text{ m}^3/\text{rok}$. Záměr byl předběžně projednán se správcem vodovodní sítě, společností OVaK Ostrava a.s.

Při návrhu tras vodovodních řadů a přípojek je nutné respektovat stávající i nově navrhovaná vodohospodářská zařízení provozovaná společností OVaK Ostrava a.s. Návrh bude zpracován v souladu s příslušnými technickými normami, zejména ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, a dále v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů. Ochranná pásma vodovodních zařízení budou respektována dle § 23 uvedeného zákona.

Hydrotechnický výpočet spotřeby vody v řešeného území

Počet napojených zařízeníových předmětů – předpoklad:

	Umyvadlo	WC	Sprcha	Vana	Dřez	Myčka	Pračka	Výlevka
Jmenovitý výtok $Q \text{ (l/s)}$	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
01	88	88	0	44	44	44	44	44
02	12	12	6	6	6	6	6	6
03	44	22	0	22	22	22	22	22
04	110	55	55	55	55	55	55	55
05	242	121	121	121	121	121	121	121
07	220	110	110	110	110	110	110	110
08	100	100	100	5	5	5	0	2
10	220	220	110	110	110	110	110	110
Počet ZP – celkem	1036	728	502	473	473	473	468	470

Výpočet:

$$Q_w = 14,44 \text{ l/s} = 55,0 \text{ m}^3/\text{h}$$

Vypočtený průtok na vodovodu pro řešenou lokalitu dle ČSN 75 5455 je $14,44 \text{ l/s}$.

Bilance potřeby vody:

Bilance potřeby vody je stanovena dle směrných čísel roční potřeby vody vyhlášky č. 120/2011 Sb., se zohledněním požadavků investora. Předpokládá se provoz 365 dní v roce.

Druh odběru	Směrné číslo roční potřeby voda na jedn.	Průměrná denní potřeba vody na jedn.	Počet osob	Předpokládané množství pitné vody
	(m ³ /rok)	(l/den)	osoby	m ³ /rok
Bytový dům	35	96	1032	36 120

Odborný odhad potřeby pitné vody:

Předpokládané roční množství	$Q_{rok} = 36\,120 \text{ m}^3/\text{rok}$
Průměrné denní množství	$Q_p = 39\,165 / 365 = 98.96 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální denní množství	$Q_{max} = 98.96 * 1,35 = 133.60 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální hodinová potřeba vody	$Q_m = 133.6 * 2,1 / 24 = 11,70 \text{ m}^3/\text{h}$

5.5.2. Kanalizace splašková

V řešené lokalitě se v současnosti nacházejí stávající kanalizační stoky a přípojky splaškové kanalizace. V rámci navrhovaného řešení se předpokládá postupné odstranění, případně přeložení stávajících kanalizačních zařízení, která jsou v kolizi s navrhovanou zástavbou a novým technickým řešením území.

Po celou dobu realizace musí být zajištěno funkční odkanalizování stávajících objektů. Z tohoto důvodu nebude možné provést odstranění stávajících kanalizačních stok a přípojek jednorázově, ale bude nutné postupovat etapovitě v návaznosti na realizaci nových kanalizačních řadů, přepojování jednotlivých objektů a postupné rušení stávajících sítí.

V rámci studie je navržena nová splašková kanalizace, která bude gravitačně zaústěna do navrhované čerpací stanice odpadních vod (ČSOV) v ulici Na Hrázkách. Nový kanalizační systém bude sloužit pro odkanalizování navrhované zástavby v řešeném území. Jednotlivé objekty budou napojeny samostatnými přípojkami splaškové kanalizace přes revizní šachty do nového kanalizačního řadu.

Orientační maximální výpočtový průtok splaškových vod z řešeného území činí $Q = 34,75 \text{ l/s}$, přičemž roční množství odváděných splaškových vod je stanoveno na $Q_{(rok)} = 36\,120 \text{ m}^3/\text{rok}$. Záměr byl předběžně projednán se správcem kanalizační sítě, společností OVaK Ostrava a.s.

Čerpací stanice odpadních vod dosud nebyla realizována, a proto bude nutné z pozice investora projednat a dohodnout technické a kapacitní podmínky jejího budoucího provozu. Dle dosud dostupných podkladů je pro řešené území uvažována kapacita čerpání pouze $3,5 \text{ l/s}$, zatímco vypočtený přítok splaškových vod do ČSOV činí $34,75 \text{ l/s}$. Tuto skutečnost bude nutné koordinovat a dále řešit v rámci navazujících stupňů projektové dokumentace ve spolupráci se správcem kanalizační sítě.

Při návrhu tras kanalizačních řadů a přípojek je nutné respektovat stávající i nově navrhovaná vodohospodářská zařízení provozovaná společností OVaK Ostrava a.s. Návrh bude zpracován v souladu s příslušnými technickými normami, zejména ČSN 73 6005 – Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, a dále v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů. Ochranná pásma vodohospodářských zařízení budou respektována dle § 23 uvedeného zákona.

Hydrotechnický výpočet navrženého odtoku odpadních vod z řešeného území

Počet napojených zařízovacích předmětů – předpoklad:

	Umyvadlo	WC	Sprcha	Vana	Dřez	Myčka	Pračka	Výlevka
Jmenovitý výtok Q (l/s)	0,5	2,0	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	2,0
01	88	88	0	44	44	44	44	44
02	12	12	6	6	6	6	6	0

03	44	22	0	22	22	22	22	22
04	110	55	55	55	55	55	55	55
05	242	121	121	121	121	121	121	121
07	220	110	110	110	110	110	110	110
08	100	100	100	5	5	5		2
10	220	220	110	110	110	110	110	110
Počet ZP – celkem	1036	728	502	473	473	473	468	470

Výpočet:

$$Q_{ww} = K \cdot \sqrt{DU}$$

$$Q_{ww} = 34.75 \text{ l/s} = 125.0 \text{ m}^3/\text{h}$$

Vypočtený odtok splaškových vod z objektu je 34.75 l/s. Kvalita vypouštěných odpadních vod odpovídá limitům kanalizačního řádu.

Hydrotechnický výpočet navrženého odtoku odpadních vod z řešeného území

Bilance odtoku splaškových vod:

Bilance potřeby vody je stanovena dle směrných čísel roční potřeby vody vyhlášky 120/2011 Sb., se zohledněním požadavků investora. Předpokládá se provoz 365 dní v roce.

Druh odběru	Směrné číslo roční potřeby voda na jedn.	Průměrná denní potřeba vody na jedn.	Počet osob	Předpokládané množství pitné vody
	(m ³ /rok)	(l/den)	osoby	m ³ /rok
Bytový dům	35	96	1119	39 165

Odborný odhad množství odpadní splaškové vody

Předpokládané roční množství	$Q_{rok} = 36\,120 \text{ m}^3/\text{rok}$
Průměrné denní množství	$Q_p = 36\,120 / 365 = 98,60 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální denní množství	$Q_{max} = 98,60 \cdot 1,35 = 133,60 \text{ m}^3/\text{den}$
Maximální hodinová potřeba vody	$Q_m = 133,60 \cdot 2,1 / 24 = 11,70 \text{ m}^3/\text{h}$

5.5.3. Kanalizace dešťová

V řešené lokalitě se doporučuje navrhnout dešťovou kanalizaci s regulovaným odtokem do vodoteče IDVT 10213604, která je přes zatrubněnou kanalizaci DN 800 zaústěna do toku Lučina. Vzhledem k nevhodným vsakovacím podmínkám v území (navážky, nepříznivé hydrogeologické poměry) se se zasakováním srážkových vod neuvažuje. Orientační množství odváděných srážkových vod činí $Q = 2905 \text{ l/s}$ (redukovaná plocha $18\,500 \text{ m}^2$), proto bude odtok z území regulován.

Regulace odtoku je řešena u jednotlivých domů pomocí retenčních nádrží s regulovaným odtokem. Tyto regulované odtoky jsou následně svedeny do centrální retenční nádrže pro celé řešené území, kde dochází k finální regulaci odtoku. Odtok z nádrže je poté přípojkou dešťové kanalizace zaústěn do vodoteče IDVT 10213604 (pravostranný přítok Lučiny v km 4,75). Tok je ve správě Lesů ČR, s.p., a nachází se v územní působnosti Povodí Odry, s.p.

Záměr byl předběžně projednán se zástupci Lesů ČR, s.p., s předběžným ústním souhlasem. V dalších stupních projektové dokumentace bude nutné návrh doplnit o konkrétní hydrotechnické výpočty a zpracovat kompletní

řešení odvádění dešťových vod z dané lokality. Následně bude dokumentace předložena Lesům ČR, s.p. k odsouhlasení.

Hydrotechnický výpočet stávajícího odtoku dešťových vod z řešeného území:

Jedná se o orientační propočet odtoku dešťových vod. Přesnější výpočet je nutno provést v dalších stupních PD.

Výpočet množství dešťových vod (dle normy ČSN 75 6101):

Při hydrotechnickém výpočtu množství dešťových vod pro projekční záměr výstavby byla použita intenzita 15minutového deště dle srážkoměrné stanice Ostrava-Vítkovice – 157 l/s ha pro periodicitu $p=0.5$ (dle ČSN 75 6101).

Pro výpočet množství dešťové vody odtékající ze zpevněných ploch byl použit vztah:

$$Q = \psi * S_s * q_s$$

kde je Q průtok dešťových vod v l/s
 ψ součinitel odtoku
 S_s plocha povodí kanalizačního řadu v ha
 q_s intenzita směrodatného deště uvažované periodicity p v l/s.ha
 (pro oblast Ostrava 157 l/s.ha pro periodicitu 0,5)

Druhy plochy	Plocha m ²	Odtokový součinitel ψ	Redukovaná plocha m ²
01	1000	0,05	50,0
02	750	0,05	37,5
03	500	0,05	25,0
04	1250	0,05	62,5
05	2750	0,05	137,5
07	2 500	0,05	125,0
08	2 000	0,05	100,0
10	2 500	0,05	125,0
Zpevněné plochy	7500	0,05	375,0
Součet redukovaných ploch A_r :			4412,5

- Odvodňovaná plocha redukovaná 4412,5 m²
 $Q_s = 662,5 * 0,0157 = \mathbf{69,30 \text{ l/s}}$

Hydrotechnický výpočet navrženého odtoku dešťových vod z řešeného území:

Jedná se o orientační propočet odtoku dešťových vod. Přesnější výpočet je nutno provést v dalších stupních PD.

Výpočet množství dešťových vod (dle normy ČSN 75 6101):

Při hydrotechnickém výpočtu množství dešťových vod pro projekční záměr výstavby byla použita intenzita 15minutového deště dle srážkoměrné stanice Ostrava-Vítkovice – 157 l/s ha pro periodicitu $p=0.5$ (dle ČSN 75 6101).

Pro výpočet množství dešťové vody odtékající ze zpevněných ploch byl použit vztah:

$$Q = \psi * S_s * q_s$$

kde je Q průtok dešťových vod v l/s

- ψ součinitel odtoku
 S_s plocha povodí kanalizačního řádu v ha
 q_s intenzita směrodatného deště uvažované periodicity p v l/s.ha
 (pro oblast Ostrava 157 l/s.ha pro periodicitu 0,5)

Druhy plochy	Plocha m ²	Odtokový součinitel ψ	Redukovaná plocha m ²
01	1000	1,0	1000
02	750	1,0	750
03	500	1,0	500
04	1250	1,0	1250
05	2750	1,0	2750
07	2500	1,0	2500
08	2000	1,0	2000
10	2500	1,0	2500
Zpevněné plochy	7500	0,7	5250
Součet redukovaných ploch Ar:			18 500

- Odvodňovaná plocha redukovaná 18 500 m²

$$Q_s = 18\,500 \cdot 0,0157 = \mathbf{290,45 \text{ l/s}}$$

Roční množství odváděných dešťových vod

Výpočet množství srážkových vod odváděných do kanalizace je proveden podle vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) příloha č. 16 (vzorec pro výpočet množství srážkových vod odváděných do kanalizace):

Odtokové součinitele podle druhu plochy:

- a)** Plocha A - těžce propustné zpevněné plochy, zastavěné plochy například střechy s nepropustnou horní vrstvou, asfaltové a betonové plochy, dlažby se zálivkou spár, zámkové dlažby:
v případě možnosti odtoku do kanalizace odtokový součinitel: 0,9.
- b)** Plocha B - půdorysná plocha vegetační střechy s mocností souvrství od 5 cm do 10 cm, umožňující částečné zadržování srážkových vod:
v případě možnosti odtoku do kanalizace odtokový součinitel: 0,6**
- c)** Plocha C - propustné zpevněné plochy, například upravené zpevněné štěrkové plochy, dlažby se širšími spárami vyplněnými materiálem umožňujícím zasakování:
v případě možnosti odtoku do kanalizace odtokový součinitel: 0,4.
- d)** Plocha D - půdorysná plocha vegetační střechy s mocností souvrství od 11 do 30 cm, umožňující částečné zadržování srážkových vod:
v případě možnosti odtoku do kanalizace odtokový součinitel: 0,3**.
- e)** Plocha E - půdorysná plocha vegetační střechy s mocností souvrství od 31 cm umožňující částečné zadržování srážkových vod:

v případě možnosti odtoku do kanalizace odtokový součinitel: 0,1**.

- f)** Plocha F - plochy kryté vegetací, zatravněné plochy, například sady, hřiště, zahrady, komunikace ze zatravněvaných a vsakovacích tvárnic:

v případě možnosti odtoku do kanalizace odtokový součinitel: 0,05.

Dlouhodobý srážkový normál I_{pr} = 811mm/rok = 0,811m/rok

Druhy plochy	Plocha m ²	Odtokový součinitel	Redukovaná plocha m ²
01	1000	0,9	900
02	750	0,9	675
03	500	0,9	450
04	1250	0,9	1125
05	2750	0,9	2475
07	2500	0,9	2250
08	2000	0,9	1800
10	2500	0,9	2250
Zpevněné plochy	7500	0,9	6750
Součet redukovaných ploch Ar:			18675

Výpočet množství srážkových vod odváděných do kanalizace:

Q_{rok}, déšť = Ar * I_{pr} = 18675*0,811 = **15 145,5 m³/rok-1**

Celkové množství odváděných vod ze zpevněných ploch do jednotného kanalizačního řadu bude 15 145,0 m³/rok.

5.5.4. Zásobování plynem

V blízkosti řešené lokality se nachází stávající plynovodní síť (VTL, STL a NTL). Předpokládá se, že zdrojem tepelné energie pro objekty v řešené lokalitě bude stávající NTL plynovod ve správě společnosti GasNet Služby, s.r.o. Plyn z této sítě bude využíván jak pro vytápění, tak pro ohřev teplé vody (TV).

Na základě předběžných výpočtů byla stanovena potřeba tepelného příkonu:

- pro vytápění: 3 200,0 MWh/rok
- pro ohřev teplé vody: 1 100,0 MWh/rok
- celková požadovaná kapacita: 4 300,0 MWh/rok

Roční spotřeba pro navržené objekty – zemní plyn pro vytápění a TV:

$$10,55 \text{ kWh} = 1 \text{ m}^3$$

$$Q_{\max 1} = 4\,300,0 \cdot 1000 / 10,55 = 409\,524 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Tyto hodnoty slouží jako podklad pro posouzení, zda je možné řešenou lokalitu na stávající plynovodní síť napojit a zda má tato síť dostatečnou kapacitu pro pokrytí navrhovaného odběru.

Konečné vyhodnocení možnosti napojení a stanovení konkrétních podmínek připojení bude provedeno na základě vyjádření správce distribuční sítě v navazujících stupních projektové dokumentace.

Dle předběžného vyjádření společnosti GasNet, s.r.o. je v rámci plánované rekonstrukce distribuční soustavy uvažováno s přetlakováním stávajícího úseku plynovodu v prostoru křižovatky Na Hrázkách, Kopcovecká z NTL na STL hladinu. Realizace této rekonstrukce je předběžně plánována v letech 2028–2029, přičemž projektová příprava stavby již v současnosti probíhá. Tato plánovaná úprava distribuční soustavy představuje předpoklad pro budoucí kapacitní zajištění odběru zemního plynu v řešeném území.

5.5.5. Zásobování elektrickou energií

Předmětem této části dokumentace je koncepční návrh systému zásobování elektrickou energií v řešeném území, zahrnující vedení vysokého (VN) a nízkého napětí (NN) a transformaci napěťové hladiny. Návrh je zpracován v návaznosti na etapizaci výstavby a respektuje požadavky platných technických norem a legislativy, zejména:

- ČSN EN IEC 61936-1 – Elektrické instalace nad AC 1 kV – Část 1: AC
- ČSN EN 62271-202 – Vysokonapěťová spínací a řídicí zařízení – Distribuční trafostanice VN/NN
- ČSN EN 50160 ed. 3 – Charakteristiky napětí elektrické energie dodávané z veřejných distribučních sítí
- ČSN 33 2000-5-52 ed. 2 – Elektrické instalace nízkého napětí – Výběr a stavba elektrických zařízení – Elektrická vedení
- ČSN 33 2130 – Elektroinstalace – Vnitřní elektrické rozvody
- ČSN 73 6005 – Prostorová úprava vedení technického vybavení (souběhy a křížení sítí)

Zásobování elektrickou energií – VN/NN:

V řešeném území se nachází distribuční soustavy dvou provozovatelů. Sít' společnosti Veolia Energie je vedena v severní části oblasti, kde aktuálně probíhá vyjadřování k možnosti napájení řešené lokality.

Z pohledu ČEZ Distribuce, a.s. je v území situována trafostanice napojená z hladiny VN (do 35 kV), ve které dochází k transformaci na hladinu NN; v tomto místě se předpokládá napojení řešeného území a následné vytvoření páteřních rozvodů NN vedených převážně v trasách komunikací.

V rámci koncepčního řešení je navržen systém pěti distribučních transformačních stanic (TS) 22/0,4 kV, přičemž každá bude osazena dvojicí transformátorů. Celkové trasování vedení VN je navrženo jako páteřní kabelová trasa vedená od stávající trafostanice v blízkosti záměru podél hlavního dopravního koridoru lokality, s postupným napojením jednotlivých stanic v souladu s etapizací výstavby:

- Trafostanice TS1 bude umístěna v prostoru Etapy 3 jako kioskový typ osazený minimálně 2× transformátorem 630 kVA. Předpokládá se, že stanice bude rovněž plnit funkci malé předávací trafostanice pro dané území, a to dle výsledného stanoviska příslušného distributora.
- Trafostanice TS2 bude napojena v průběhu Etapy 1 a zajistí zásobování části Etapy 4, Etapy 2b a části Etapy 3.
- Trafostanice TS3 bude primárně zásobovat přibližně polovinu Etapy 2a.
- Trafostanice TS4 bude zásobovat jižní část Etapy 4
- Trafostanice TS5 bude zásobovat druhou polovinu Etapy 2a; její výkon bude rovněž dimenzován na případné připojení plánovaného domova pro seniory.

Všechny trafostanice budou po dokončení stavby předány do majetku příslušného provozovatele distribuční sítě. Jejich detailní projekční řešení, včetně návrhu rozvaděčů VN a NN, uzemnění a ochrany před úrazem elektrickým proudem dle PNE 33 0000-1, bude předmětem navazující projektové dokumentace (DSP/DPS).

Na základě orientačního návrhu zatížení byla stanovena potřebná kapacita pro napájení zájmového území na úrovni cca 6 382 kW, tj. přibližně 9 305 A na hladině NN bez uplatnění soudobosti. Tato hodnota představuje maximální teoretický požadavek a slouží jako podklad pro posouzení kapacitních možností distribuční soustavy. Pro vlastní technický návrh distribuční sítě a dimenzování trafostanic bude v navazujících stupních dokumentace uplatněna odpovídající soudobost zatížení s ohledem na charakter zástavby a požadavky příslušného distributora. Veškeré kabelové trasy VN i NN budou provedeny jako podzemní vedení v souladu s ČSN 73 6005. Dimenzování kabelů a stanovení ochranných pásem dle § 46 zákona č. 458/2000 Sb., v platném znění, budou upřesněny ve spolupráci s distributorem v navazující projektové dokumentaci.

Veřejné osvětlení:

Součástí studie je rovněž koncepční návrh sítě veřejného osvětlení (VO), jehož parametry a technické řešení

respektují standardy Statutárního města Ostravy, Radvanice, a odpovídají příslušným technickým normám, zejména:

- ČSN EN 13201-1 až 5 – Silniční osvětlení
- ČSN 33 2000-7-714 ed. 2 – Elektrické instalace nízkého napětí – Osvětlovací zařízení veřejného osvětlení
- ČSN EN 60598-2-3 – Svítidla pro veřejné osvětlení

Napojení soustavy VO na stávající síť bude zajištěno prostřednictvím tří nových rozvodných pilířů (R.VO). Navrhované větve VO mají celkovou délku přibližně 460 m (větev 1) a 350 m (větev 2). Pro osvětlení komunikací jsou navrženy stožáry s instalační výškou max. 6 m s LED svítidly s příkonem okolo 32 W/ks; celkový počet svítidel je přibližně 39 kusů. Návrh optických parametrů svítidel bude zajišťovat plnou shodu s požadavky výše uvedených norem na osvětlenost, rovnoměrnost a omezení oslnění. Soustava VO bude vybavena systémem stmívání a dálkového řízení dle standardu SMO – Radvanice a Bartovice, umožňujícím plynulou regulaci výkonu v závislosti na denní době a optimalizaci provozních nákladů.

Výpočty světelně-technických parametrů a podrobný návrh VO budou doloženy v samostatném protokolu v rámci navazující projektové dokumentace. Přesné rozmístění stožárů a volba svítidel budou upřesněny v koordinaci se správcem komunikace a správcem VO.

Zásobování slaboproudými rozvody:

Předmětem této části je koncepční návrh sítě elektronických komunikací pro řešené území. Návrh respektuje požadavky platných technických norem, legislativy a standardů provozovatele, zejména:

- Zákon č. 127/2005 Sb. – o elektronických komunikacích, v platném znění
- Vyhláška č. 268/2009 Sb. – o technických požadavcích na stavby, §34 odst. 4 (povinnost umožnit vstup sítě elektronických komunikací do budovy a provedení vnitřních rozvodů až ke koncovým bodům sítě)
- ČSN EN 50173-1 ed. 3 – Informační technologie – Univerzální kabelážní systémy – Obecné požadavky
- ČSN EN 50173-4 ed. 2 – Informační technologie – Univerzální kabelážní systémy – Obytné prostory (rozvody FTTH v bytových domech)
- ČSN EN 50174-2 ed. 3 – Informační technologie – Instalace kabelových rozvodů – Plánování a postupy výstavby
- ČSN EN 60794-1-1 – Optické kabely – Kmenová specifikace – Obecně
- ČSN 73 6005 – Prostorová úprava vedení technického vybavení (souběhy a křížení sítí)

V území se nacházejí sítě elektronických komunikací dvou provozovatelů – společností CETIN a.s. a OVANET a.s. Na základě dosavadní komunikace v rámci přípravy záměru společnost OVANET, a.s. neprojevila zájem o realizaci zasíťování řešeného území. Dle jejich vyjádření je činnost společnosti primárně zaměřena na zákazníky z řad municipalit a v omezené míře na firemní sektor; obdobných developerských projektů se standardně neúčastní.

Optická síť – FTTH: Společnost CETIN a.s. deklarovala připravenost zajistit zasíťování celého řešeného území. Uvažuje se s realizací optické komunikační sítě technologií FTTH (Fiber To The Home) v souladu s ČSN EN 50173-4 ed. 2, včetně možnosti participace na investičních nákladech za předpokladu výhradního provozování infrastruktury. V rámci předběžných jednání byly ze strany CETIN definovány napojovací body pro řešené území, které budou dále rozpracovány v navazujících stupních projektové dokumentace.

Páteřní optická trasa bude realizována jako přípolož s trasami veřejného osvětlení v souladu s ČSN 73 6005, čímž bude dosažena efektivní koordinace výkopových prací a minimalizace zásahu do veřejného prostoru. V průběhu Etapy 1 bude provedena páteřní trasa procházející hlavním komunikačním koridorem lokality; na krajích komunikace budou osazeny přípravné napojovací body (datové uzly) pro připojení navazujících etap a bytových domů bez nutnosti opakovaného zásahu do veřejné infrastruktury. Optická síť bude rozvedena až do jednotlivých bytových jednotek v souladu s vyhláškou č. 268/2009 Sb., kde budou instalovány optické konvertory (ONT/ONU) pro napojení na strukturovanou kabeláž bytu dle ČSN EN 50173-1 ed. 3. Celkové dimenzování tras, způsob uložení a podrobné trasování budou upřesněny v navazujících stupních projektové dokumentace v součinnosti se společností CETIN a.s.

5.6. Modrozelená infrastruktura

V území jsou navržena opatření tzv. modrozelené infrastruktury. Cílem opatření je zejména zadržení a znovuvyužití srážkových vod, zvýšení retenční a akumulační schopnosti území, zmírnění efektu městského tepelného ostrova v letních měsících a zvýšení kvality a obytnosti veřejných prostranství v lokalitě.

Výchozí podmínky:

Z hlediska stávajícího stavu se v území nenachází opatření, která by zajišťovala koncepční hospodaření se srážkovými vodami. V území se nachází pouze jednotná kanalizace nevyhovujícího technického stavu.

V území byl proveden hydrogeologický průzkum formou rešerše s cílem zhodnocení hydrogeologických podmínek oblasti a orientační posouzení možnosti zasakování srážkových vod do vhodného zeminového prostředí pro účely územní studie, kdy není znám rozsah budoucích staveb. Součástí rešerše bylo i orientační posouzení možnosti zasakování srážkových vod do vhodného zeminového prostředí. Ve smyslu ČSN P 75 9010 jsou přírodní poměry zájmového území hodnoceny jako složité.

Za podmíněčně vhodnou vrstvu k zasakování srážkových vod jsou považovány fluvialní štěrky třídy G3 G-F (štěrk s příměsí jemnozrnné zeminy), které byly ověřeny v severozápadní části předmětné oblasti. Vsakování do souvrství glacifluviálních sedimentů třídy G2-GP (jihovýchodní část) může být komplikovanější vzhledem k chaotickému charakteru sedimentace. Zároveň není vyloučeno, že polohy fluvialních štěrků mohou pod jemnozrnným deluviofluvialním pokryvem zcela chybět.

Hladina podzemní vody byla archivními sondami zastižena mezi 2,6-1,9 m p. t. a ustálila se mezi 2,6-1,8 m p. t. Je nutno v průběhu roku počítat s její oscilací v závislosti na hydrologických poměrech nedalekého toku (řeka Lučina).

Řešené území je z hlediska zeleně tvořeno převážně porosty náletového charakteru. Tyto porosty jsou místy zanedbané, s výskytem přestárých a zdravotně oslabených dřevin a nevhodných přerostlých keřových skupin, nicméně představují potenciál pro další krajinářské zpracování. Celkově je území vhodné k revitalizaci s důrazem na citlivou selekci porostů, stabilizaci hodnotných solitérních dřevin a respektování stávajících ekologicky významných prvků tak, aby vznikla funkční, dlouhodobě udržitelná a esteticky kvalitní zeleň.

Území je po vnějším obvodu obklopeno pozemky určenými k plnění funkce lesa ve vlastnictví Lesů České republiky, s.p. Jižní pás lesa podél ulice Vardasova je v územním plánu veden jako nadregionální biokoridor a místní biocentrum, které jsou součástí územního systému ekologické stability.

Koncepce hospodaření s dešťovými vodami:

Vsakovací podmínky v území byly vyhodnoceny jako složité, až nevhodné pro vsakování srážkových vod. V řešené lokalitě se proto doporučuje navrhnout dešťovou kanalizaci s regulovaným odtokem do vodoteče IDVT 10213604, která je přes zatrubněnou kanalizaci DN 800 zaústěna do toku Lučina. Dešťové vody budou zachytávány v retenčních nádržích a až zpětně nevyužité vody budou odvedeny do vodoteče.

Orientační množství odváděných srážkových vod činí $Q = 2905 \text{ l/s}$ (redukovaná plocha $18\,500 \text{ m}^2$), proto bude odtok z území regulován.

Regulace odtoku je řešena u jednotlivých domů pomocí retenčních nádrží s regulovaným odtokem. Tyto regulované odtoky jsou následně svedeny do centrální retenční nádrže pro celé řešené území, kde dochází k finální regulaci odtoku. Odtok z nádrže je poté přípojkou dešťové kanalizace zaústěn do vodoteče IDVT 10213604 (pravostranný přítok Lučiny v km 4,75). Tok je ve správě Lesů ČR, s.p., a nachází se v územní působnosti Povodí Odry, s.p.

Záměr byl předběžně projednán se zástupci Lesů ČR, s.p., s předběžným ústním souhlasem. V dalších stupních projektové dokumentace bude nutné návrh doplnit o konkrétní hydrotechnické výpočty a zpracovat kompletní řešení odvádění dešťových vod z dané lokality. Následně bude dokumentace předložena Lesům ČR, s.p. k odsouhlasení.

Koncepce zeleně:

V uličních prostorech jsou v pásu parkovacích stání navržena stromořadí tvořená listnatými stromy. Smyslem je zlepšení mikroklimatických podmínek v území, zejména snižováním teploty vzduchu prostřednictvím stínění a evapotranspirace. Stromořadí dále zachycují prachové částice a další znečišťující látky, snižují účinky větru a přispívají ke zlepšení kvality ovzduší.

Z urbanistického hlediska stromořadí spoluvytvářejí charakter veřejného prostoru, zvyšují estetickou hodnotu ulic, podporují orientaci v území a vytvářejí příjemnější prostředí pro pěší a cyklistickou dopravu. Současně představují biotop a migrační koridor pro řadu druhů živočichů, čímž podporují biodiverzitu v zastavěném území.

Do systému sídelní zeleně jsou zahrnuty rovněž soukromé zahrady u rodinných a bytových domů, které doplňují veřejnou zeleň a významně se podílejí na ekologických a mikroklimatických funkcích území.

5.7. Odpadové hospodářství

Stávající systém sběru a svozu: Služby v oblasti odpadového hospodářství a provoz sběrných dvorů poskytuje na území městského obvodu Radvanice a Bartovice společnost OZO Ostrava s.r.o., ve které je jediným společníkem s vlastnickou účastí 100 % Statutární město Ostrava.

Sběr a svoz směsného komunálního odpadu se řídí podle obecně závazné vyhlášky města č. 12/2021, o stanovení systému odpadového hospodářství.

Každý je povinen odpad nebo movitou věc, které předává do obecního systému, odkládat na místa určená městem v souladu s povinnostmi stanovenými pro daný druh, kategorii nebo materiál odpadu nebo movitých věcí zákonem o odpadech a výše zmíněnou vyhláškou. Osoby předávající komunální odpad na místa určená obcí jsou povinny odděleně soustřeďovat následující složky:

- a) biologické odpady rostlinného původu,
- b) papír,
- c) plasty včetně PET lahví, nápojových kartonů a kovových obalů,
- d) sklo,
- e) kovy,
- f) nebezpečné odpady,
- g) objemné odpady,
- h) jedlé oleje a tuky,
- i) oděvy a textil,
- j) směsný komunální odpad.

Směsným komunálním odpadem se rozumí zbylý komunální odpad po stanoveném vytrídění dle uvedených kategorií.

Papír, plasty, sklo, kovy, biologické odpady rostlinného původu, jedlé oleje a tuky, textil se soustřeďují do zvláštních sběrných nádob, kterými jsou sběrné nádoby, kontejnery, zvony, podzemní a polopodzemní kontejnery. Soustřeďování nebezpečných složek komunálního odpadu je prováděno pouze ve sběrných dvorech s obsluhou, která nebezpečné odpady převezme a uloží do určených prostředků.

Vyhodnocení produkce odpadů:

Složka odpadu	průměrně kg odpadu / rok / osoba	počet obyvatel v území	kg odpadu / rok
Směsný komunální odpad	121	1060	128 260
Biologický odpad	85	1060	90 100
Papír a lepenka	40	1060	42 400
Plast	27	1060	28 620
Sklo	25	1060	26 500
Kovy	18	1060	19 080
Nebezpečné odpady	10	1060	10 600
Objemný odpad	65	1060	68 900
Jedlé oleje a tuky	3	1060	3 180
CELKEM	394	-	417 640

Navrhovaný systém třídění a svozu: V řešeném území se předpokládá stejný systém sběru a svozu odpadu jako ve zbytku města, respektive v Radvanicích. Sběr a svoz bude zajišťovat společnost OZO Ostrava s.r.o.

Ve veřejném prostranství budou zřízena minimálně čtyři stanoviště, „hnízda“, sběrných nádob na směsný a tříděný komunální odpad. Preferovány jsou podzemní nebo polopodzemní kontejnery. Ty budou dále doplněny o odpadkové koše umístěné na veřejných prostranstvích sloužící pro odkládání drobného směsného komunálního odpadu.

Každý rodinný dům bude mít vlastní modro-žlutou popelnici na tříděný odpad dle pilotního projektu realizovaného v městském obvodu Radvanice a Bartovice s novým způsobem třídění odpadu „single stream“.

Požadavky na dopravní obslužnost: V rámci dopravního řešení bylo celé území prověřeno na průjezd vozidla typu KO 2N+1, které odpovídá parametrům svozového vozidla komunálního odpadu. Všechny navrhované místní komunikace průjezdu vyhověly, což znamená, že všechny pozemky je možné obsloužit z hlediska sběru a svozu komunálního odpadu.

5.8. Etapizace výstavby

Řešené území v Ostravě Radvanicích odpovídá záměru projektu sídelního celku nad 5 hektarů, který podléhá zjišťovacímu řízení u Krajského úřadu Moravskoslezského kraje. Toto řízení nelze etapizovat.

Následovat bude výstavba organizována do pěti etap. Pořadí etap je určeno možnostmi napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, přírodními limity a majetkoprávními vztahy.

Etapa 1

- Vybudování páteřní sítě uličních prostranství a související technické infrastruktury.
- Realizace nových křižovatek:
 - ul. Těšínská × Lipinská,
 - ul. Pod Kaplí × Na Hrázkách,
 - ul. Kopcovecká × Na Hrázkách.
- Realizace sítě technické infrastruktury včetně přípojek:
 - vodovod – napojení na řad v ul. Těšínská,
 - splašková kanalizace – napojení na čerpací šachtu v ul. Na Hrázkách,
 - dešťová kanalizace – odvedení do centrální retenční nádrže v ul. Na Hrázkách s následným vypouštěním do řeky Lučiny,
 - plynovod – napojení v ul. Na Hrázkách,
 - elektrická energie (VN) – napojení v ul. Na Hrázkách (bude upřesněno), včetně realizace transformačních stanic v řešeném území,
 - elektronické komunikace (optické kabely) – napojení v ul. Lipinská,
 - veřejné osvětlení.
- Realizace parkovacích stání ve veřejném prostranství (eventuálně lze realizovat postupně s bytovými domy).

Etapa 2a

- Výstavba bytových domů a domova pro seniory v plochách mimo ochranné pásmo PUPFL a bez zapojení dotčených vlastníků sousedních nemovitostí.

Etapa 2b

- Výstavba bytových domů a plochách mimo ochranné pásmo PUPFL, ale se zapojením dotčených vlastníků sousedních nemovitostí.

Etapa 3

- Výstavba bytových a rodinných domů v plochách dotčených ochranným pásmem PUPFL (30 m) a bez zapojení dotčených vlastníků sousedních nemovitostí.

Etapa 4

- Výstavba bytových domů v plochách dotčených ochranným pásmem PUPFL (30 m), se zapojením dotčených vlastníků sousedních nemovitostí; část zástavby je situována ve svahově exponovaném území s předpokladem náročnějšího zakládání staveb a v blízkosti ploch vymezených pro prvky ÚSES.

6. Závěr

Územní studie US 78 „Ostrava Radvanice“ prověřila možnosti transformace řešeného území bývalé hornické kolonie na novou obytnou lokalitu s převahou bytových a rodinných domů a s doplněním občanské vybavenosti v podobě domova pro seniory. Návrh respektuje platný Územní plán Ostravy, charakter navazující nízkopodlažní zástavby i historickou stopu území, zejména původní uliční strukturu ulic Pod Kaplí, Kopcovecká a Lipinská.

Urbanistická koncepce vytváří ucelenou obytnou čtvrť se zklidněnou dopravou, jasně vymezenými veřejnými prostranstvími a prostupnou pěší strukturou. Těžištěm návrhu je přeměna ulice Kopcovecká na pěší promenádu doplněnou trojicí menších veřejných prostranství, která odpovídají měřítku lokality a podporují komunitní charakter bydlení. Navržená zástavba zachovává nízkopodlažní výškovou hladinu a přiměřené prostorové měřítko.

Studie zároveň prověřila dopravní napojení, potřeby statické dopravy, napojení na technickou infrastrukturu, koncepci hospodaření s dešťovými vodami, odpadové hospodářství a etapizaci výstavby. Lokalita je z hlediska širších vztahů dobře dopravně dostupná, vyžaduje však vybudování nové vnitřní dopravní a technické infrastruktury a koordinaci s plánovanými investicemi správců sítí. Významnou složkou návrhu je také modrozelená infrastruktura, která podporuje retenci vody v krajině a zvyšuje ekologickou stabilitu a mikroklimatickou kvalitu území.

Za hlavní limity území byly identifikovány složité hydrogeologické podmínky, vysoká hladina podzemní vody, omezené možnosti vsakování, ochranné pásmo lesa, vazba na prvky ÚSES. Tyto skutečnosti nebrání využití území pro navrženou zástavbu, ale musí být podrobně prověřeny a technicky vyřešeny v dalších stupních projektové dokumentace.

Územní studie tak stanovuje základní koncepční, prostorové a technické podmínky pro postupnou přeměnu dnes málo využitého území na obytnou lokalitu s kvalitním veřejným prostorem, přiměřenou hustotou zástavby a vazbou na okolní krajinu i urbanistické struktury. Návrh může sloužit jako kvalifikovaný podklad pro rozhodování v území a pro navazující projektovou přípravu.

V červnu 2026 vypracoval

Atelier38 s.r.o.



LEGENDA ZNAČENÍ

- řešené území
- hranice parcel
- stávající zástavba
- Občanská vybavenost
- městská zeleň
- zdravotnické a sociální služby
- sportovní zařízení
- veřejná správa
- obchody s potravinami
- školská zařízení
- stravovací a ubytovací služby
- kultura
- Dopravní obslužnost
- silnice I. třídy
- silnice II. třídy
- zastávka autobusu / trolejbusu
- cyklostezka
- cyklotrasa
- vstup a jezd do řešeného území
- vstup do řešeného území

FUNKČNÍ VYUŽITÍ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

- A

Městská zeleň
- A.1

Park s dětským hřištěm
- A.2

Park Šporovnice s DiscGolfovým hřištěm
- B

Zdravotnické a sociální služby
- B.1

Hlavní báňská záchraná stanice
- B.2

Moje lékárna
- B.3

Zubní lékař
- B.4

Lékárna Herbana Benu
- C

Sportovní zařízení
- C.1

TJ Sokol Radvanice-Bartovice
- C.2

Piraňa Paintball, Exit Game Arena
- C.3

Koupark
- C.4

Fešifitness
- C.5

TJ Baník Radvanice – oddíl kopané
- C.6

Dětské dopravní hřiště Dalimilova
- D

Veřejná správa
- D.1

Úřad městského obvodu, městská policie, sbor dobrovolných hasičů
- D.2

Pošta
- D.3

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, územní pracoviště Ostrava
- E

Obchody s potravinami
- E.1

Penny Market
- E.2

Hruška
- F

Školská zařízení
- F.1

Mateřská škola Ostrava-Radvanice, Těšínská
- F.2

Základní škola Ostrava-Radvanice, Vrchlického 5
- F.3

Základní škola Ostrava-Radvanice, Vrchlického 5
- G

Stravovací a ubytovací služby
- G.1

Naša Harenda
- G.2

Restaurace Slezský dvůr
- G.3

Restaurace a penzion Magda
- G.4

Restaurace U Břenků
- G.5

Hotel Taurus
- H

Kultura
- H.1

Knihovna města Ostravy
- H.2

Bývalý Důl Ludvík

atelier38

ARCHITEKTURA · URBANISMUS

ATELIER 38 s.r.o.

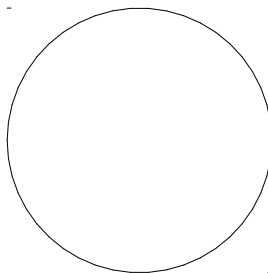
Porážková 1424/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČO: 25858343 | DIČ: CZ25858343

SOUŘADNÝ SYSTÉM - JTSK

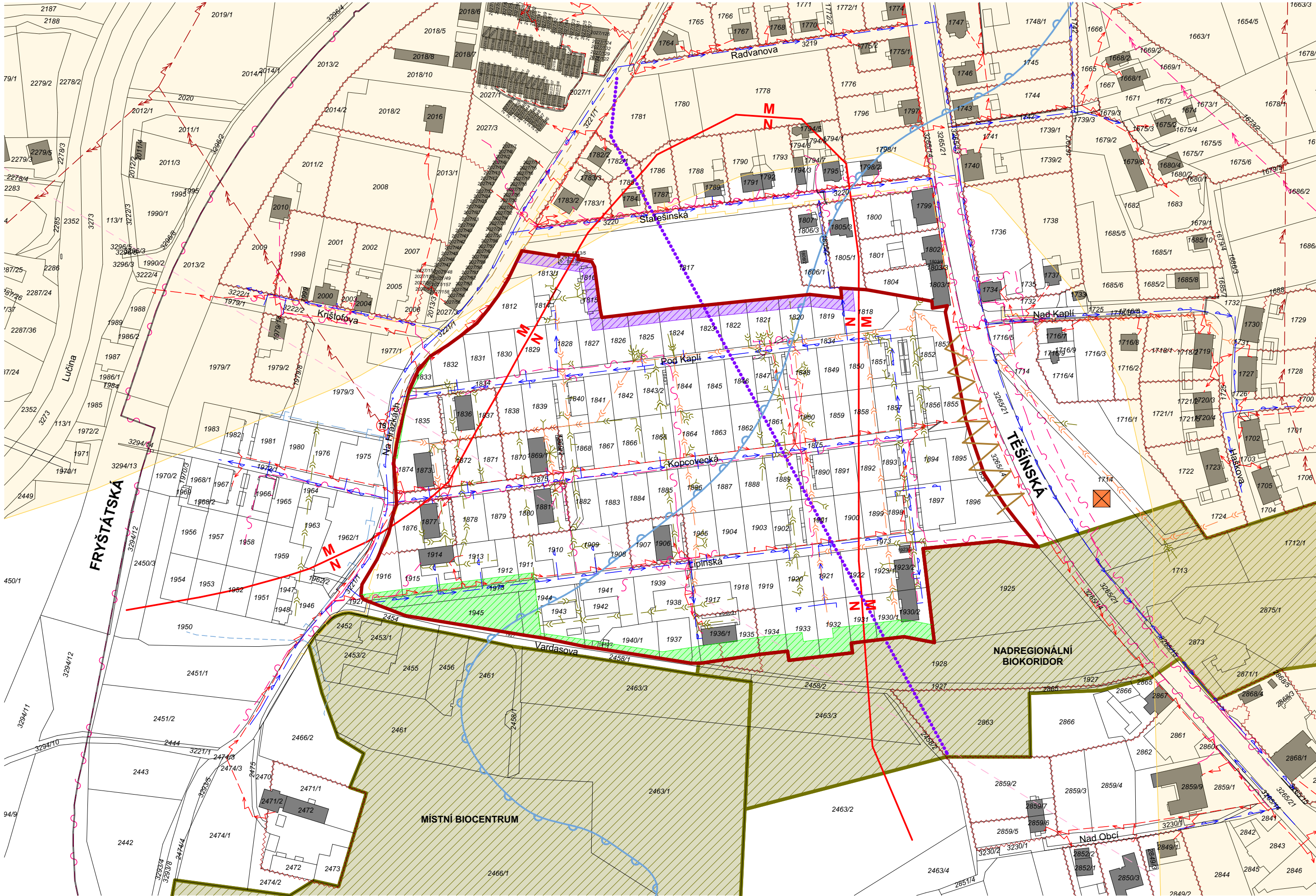
VÝŠKOVÝ SYSTÉM - Bpv

Autoři:	Ing. arch. Alžběta Varyš Majnušová, Ing. arch. Tomáš Bindr
Zodp. projektant:	Ing. arch. Tomáš Bindr – autorizovaný urbanista, č. autorizace ČKA 04050
Zpracovatel částí PD:	ATELIER 38 s.r.o., Porážková 1424/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava IČO: 25858343 DIČ: CZ25858343
Vypracovala:	Ing. arch. Alžběta Varyš Majnušová
Kontroloval:	Ing. arch. Tomáš Bindr



ÚS 78 "Ostrava Radvanice"

Investor:	Development Alfa s.r.o., Revoluční 655/1, 11000 Praha, IČO: 24008192	Zakázkové číslo:	A3826004
Místo:	Radvanice [715018], Moravskoslezský kraj ulice Těšínská, Na Hrázkách, Pod Kaplí, Kopcovecká, Lipinská, Vardasova	Stupeň:	územní studie
Stavební objekt:	–	Datum:	06 / 2026
Část PD:	GRAFICKÁ ČÁST	Měřítko:	1:5000
Název výkresu:	ŠÍŘŠÍ VZTAHY	Č.V.:	E_01



LEGENDA ZNAČENÍ

řešené území

hranice parcel

stávající zástavba

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

minimální vzdálenost pro umístění objektů pro bydlení od hranice lesního pozemku (10 m)

minimální vzdálenost pro umístění objektů pro bydlení od hranice lesního pozemku (7 m)

územní systém ekologické stability

archeologická naleziště

staré zátěže v území a kontaminované plochy

M

území s doznělými vlivy důlní činnosti (M)

N

území neovlivněné důlní činností (N)

území ohrožená zvláštními povodněmi

prudký svah

oplocení

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

území s možnými nahodilými výstupy metanu na povrch (DIAMO, s.p.)

nadzemní vedení VN do 35 kV (ČEZ Distribuce, a.s.)

nadzemní vedení VN 6 až 22 kV (Veolia Průmyslové služby ČR, a.s.)

nadzemní vedení NN 1 kV (ČEZ Distribuce, a.s.)

podzemní vedení NN do 1 kV (ČEZ Distribuce, a.s.)

TS

stanice do 52 kV – stožárová (ČEZ Distribuce, a.s.)

plynovod NTL (GasNet Služby s.r.o.)

kanalizace jednotná (OVaK a.s.)

kanalizace jednotná (Heimstaden s.r.o.)

záměr stavby – kanalizace (OVaK a.s.)

PP Lučiny v km 4,75, IDVT: 10213604 (ř. km 0-0,22 Povodí Odry, s.p.; ř. km 0,22-1,295 Lesy

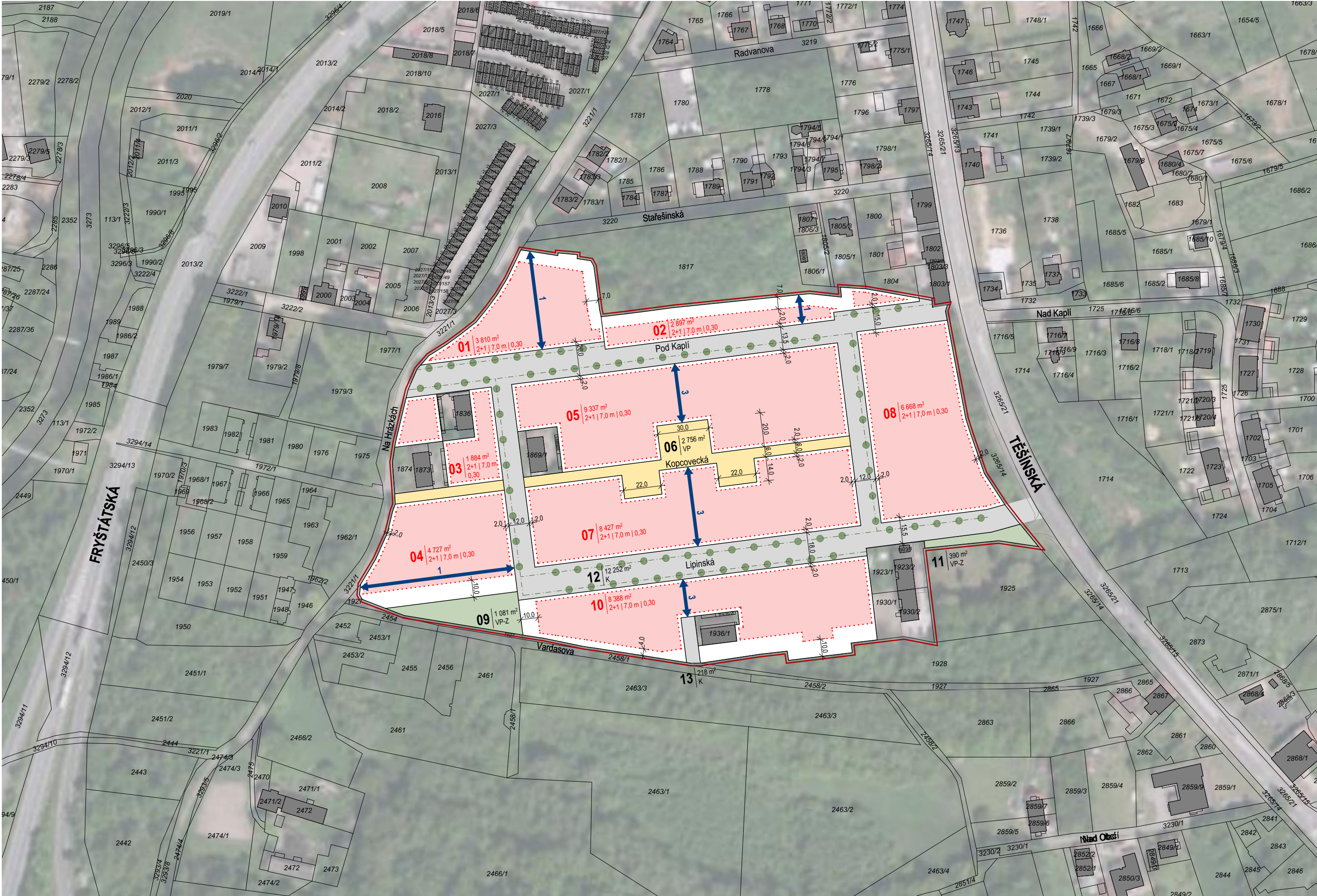
zatrubněný potok (vlastník a správce neznámý)

vodovod (OVaK a.s.)

podzemní sdělovací vedení (Cetin a.s., OVANET a.s.)

mikrovlnné spoje (T-Mobile Czech Republic a.s.)

atelier38 ARCHITEKTURA · URBANISMUS	ATELIER 38 s.r.o. Porážková 1424/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava IČO: 25858343 DIČ: CZ25858343	SOUŘADNÝ SYSTÉM - JTSK VÝŠKOVÝ SYSTÉM - Bpv
Autoři:	Ing. arch. Alžběta Varyš Majnušová, Ing. arch. Tomáš Bindr	
Zodp. projektant:	Ing. arch. Tomáš Bindr – autorizovaný urbanista, č. autorizace ČKA 04050	
Zpracovatel části PD:	ATELIER 38 s.r.o., Porážková 1424/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava IČO: 25858343 DIČ: CZ25858343	
Vypracovala:	Ing. arch. Alžběta Varyš Majnušová	
Kontroloval:	Ing. arch. Tomáš Bindr	
ÚS 78 "Ostrava Radvanice"		
Investor:	Development Alfa s.r.o., Revoluční 655/1, 11000 Praha, IČO: 24008192	Zakázkové číslo: A3826004
Místo:	Radvanice [715018], Moravskoslezský kraj ulice Těšínská, Na Hrázkách, Pod Kaplí, Kopcovecká, Lipinská, Vardasova	Stupeň: územní studie
Stavební objekt:	–	Datum: 06 / 2026
Část PD:	GRAFICKÁ ČÁST	Měřítko: 1:2000
Název výkresu:	STÁVAJÍCÍ STAV, LIMITY V ÚZEMÍ	Č.v.: E_02



LEGENDA ZNAČENÍ

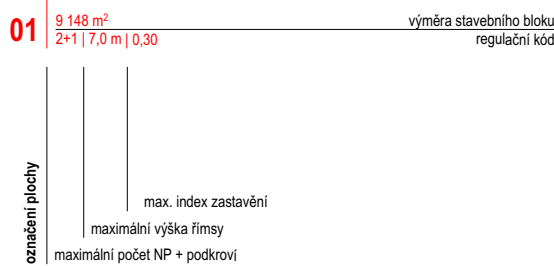
Stávající

- stávající zástavba
- hranice parcel

Navrhované

- řešené území
- uliční čára
- stavební čára – volná
- povinnost zřídit pěší propojení pozemkem v minimálním počtu
- stromořadí
- plocha pro výstavbu – způsob využití dle ÚPO
- VP – veřejný prostor
- VP-Z – veřejný prostor zeleň
- K – komunikace

Prostorové regulace stavebních bloků



Prostorové regulace nestavebních bloků a ploch



atelier38
ARCHITEKTURA · URBANISMUS

ATELIER 38 s.r.o.
Porážková 1424/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČO: 25858343 | DIČ: CZ25858343

SOUŘADNÝ SYSTÉM - JTSK
VÝŠKOVÝ SYSTÉM - Bpv

Autoři: Ing. arch. Alžběta Varyš Majnušová, Ing. arch. Tomáš Bindr

Zodp. projektant: Ing. arch. Tomáš Bindr – autorizovaný urbanista,
č. autorizace ČKA 04050

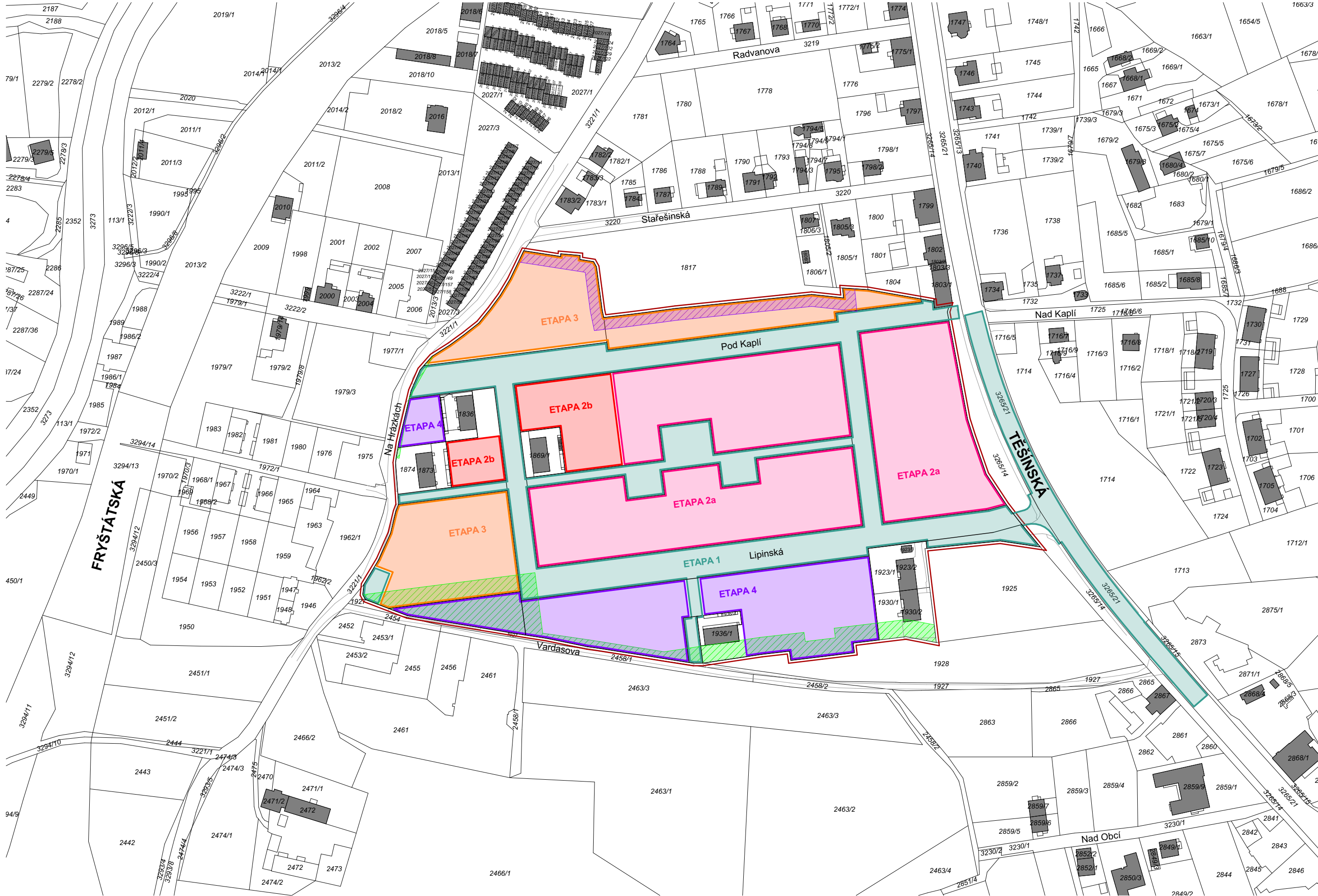
Zpracovatel části PD: ATELIER 38 s.r.o., Porážková 1424/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČO: 25858343 | DIČ: CZ25858343

Vypracovala: Ing. arch. Alžběta Varyš Majnušová

Kontroloval: Ing. arch. Tomáš Bindr

ÚS 78 "Ostrava Radvanice"

Investor:	Development Alfa s.r.o., Revoluční 655/1, 11000 Praha, IČO: 24008192	Zakázkové číslo:	A3826004
Místo:	Radvanice [715018], Moravskoslezský kraj ulice Těšínská, Na Hrázích, Pod Kaplí, Kopcovcecká, Lipinská, Vardasova	Stupeň:	územní studie
Stavební objekt:	–	Datum:	06 / 2026
Část PD:	GRAFICKÁ ČÁST	Měřítko:	1:2000
Název výkresu:	VÝKRES URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ A REGULACE ZÁSTAVBY	Č.v.:	E_03



LEGENDA ZNAČENÍ

- řešené území
- hranice parcel
- stávající zástavba

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- minimální vzdálenost pro umístění objektů pro bydlení od hranice lesního pozemku (10 m)
- minimální vzdálenost pro umístění objektů pro bydlení od hranice lesního pozemku (7 m)

ETAPIZACE VÝSTAVBY

- etapa 1
- etapa 2a
- etapa 2b
- etapa 3
- etapa 4

atelier38

ARCHITEKTURA · URBANISMUS

ATELIER 38 s.r.o.

Porážková 1424/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČO: 25858343 | DIČ: CZ25858343

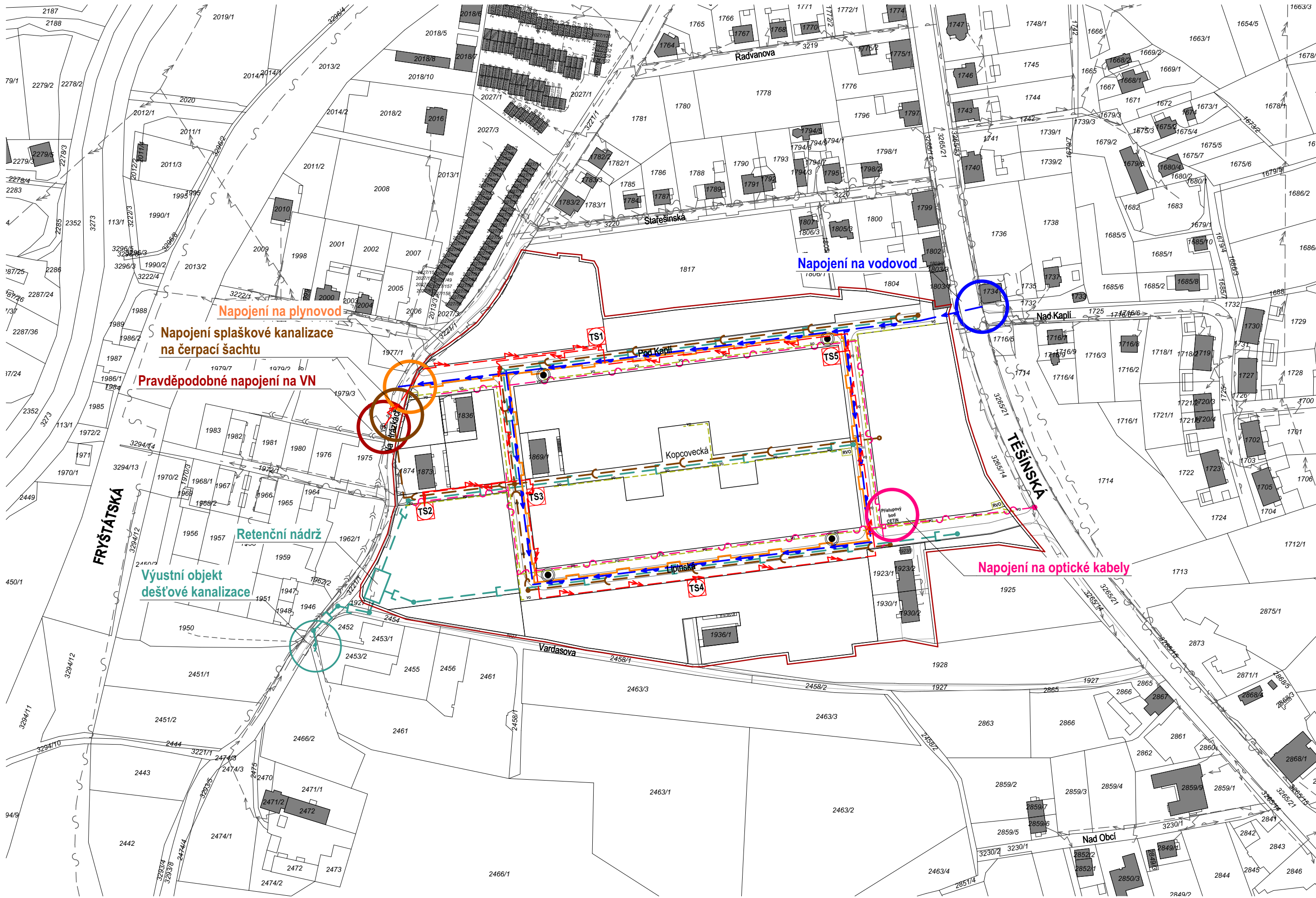
SOUŘADNÝ SYSTÉM - JTSK

VÝŠKOVÝ SYSTÉM - Bpv

Autoři:	Ing. arch. Alžběta Varyš Majnušová, Ing. arch. Tomáš Bindr
Zodp. projektant:	Ing. arch. Tomáš Bindr – autorizovaný urbanista, č. autorizace ČKA 04050
Zpracovatel části PD:	ATELIER 38 s.r.o., Porážková 1424/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava IČO: 25858343 DIČ: CZ25858343
Vypracovala:	Ing. arch. Alžběta Varyš Majnušová
Kontroloval:	Ing. arch. Tomáš Bindr

ÚS 78 "Ostrava Radvanice"

Investor:	Development Alfa s.r.o., Revoluční 655/1, 11000 Praha, IČO: 24008192	Zakázkové číslo:	A3826004
Místo:	Radvanice [715018], Moravskoslezský kraj ulice Těšínská, Na Hrázkách, Pod Kaplí, Kopcovcecká, Lipinská, Vardasova	Stupeň:	územní studie
Stavební objekt:	–	Datum:	06 / 2026
Část PD:	GRAFICKÁ ČÁST	Měřítko:	1:2000
Název výkresu:	VÝKRES ETAPIZACE	Č.V.:	E_04



LEGENDA ZNAČENÍ

Stávající		Navrhované sítě TI	
	stávající zástavba		vodovodní řad
Stávající sítě TI			splaškový kanalizační řad
	nadzemní vedení VN do 35 kV (ČEZ Distribuce, a.s.) nadzemní vedení VN 6 až 22 kV (Veolia Pr. služby ČR, a.s.)		dešťový kanalizační řad
	nadzemní vedení NN 1 kV (ČEZ Distribuce, a.s.)		plynovodní NTL řad
	stanice do 52 kV – stožárová (ČEZ Distribuce, a.s.)		podzemní vedení VN
	plynovod NTL (GasNet Služby s.r.o.)		transformační stanice
	záměr stavby – kanalizace (OVAk a.s.)		podzemní vedení pro VO
	vodovod (OVAk a.s.)		podzemní slaboproudé vedení
	podzemní sdělovací vedení (Cetin a.s., OVANET a.s.)		sběrné místo pro kontejnery
	zatrubněný potok (vlasník a správce neznámý)		
	PP Lučiny v km 4,75, IDVT: 10213604 (ř. km 0-0,22 Povodí Odry, s.p.; ř. km 0,22-1,295 Lesy ČR, s.p.)		

atelier38 ARCHITEKTURA · URBANISMUS		SOUŘADNÝ SYSTÉM - JTSK VÝŠKOVÝ SYSTÉM - Bpv	
Autoři:		Ing. arch. Alžběta Varyš Majnušová, Ing. arch. Tomáš Bindr	
Zodp. projektant:		Ing. arch. Tomáš Bindr – autorizovaný urbanista, č. autorizace ČKA 04050	
Zpracovatel části PD:		ATELIER 38 s.r.o., Porážková 1424/20, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava IČO: 25858343 DIČ: CZ25858343	
Vypracovala:		Ing. arch. Alžběta Varyš Majnušová	
Kontroloval:		Ing. arch. Tomáš Bindr	

ÚS 78 "Ostrava Radvanice"

Investor:	Development Alfa s.r.o., Revoluční 655/1, 11000 Praha, IČO: 24008192	Zakázkové číslo:	A3826004
Místo:	Radvanice [715018], Moravskoslezský kraj ulice Těšínská, Na Hrázkách, Pod Kaplí, Kopcovecká, Lipinská, Vardasova	Stupeň:	územní studie
Stavební objekt:	–	Datum:	06 / 2026
Část PD:	GRAFICKÁ ČÁST	Měřítko:	1:2000
Název výkresu:	VÝKRES ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	Č.v.:	E_05

Projednáání projektu

Zakázka:	A3826_004
Název akce:	ÚS 78 „Ostrava Radvanice“
Stupeň dokumentace:	Územní studie
Objednatel:	Development Alfa s.r.o. Revoluční 655/1 110 00 Praha 1
Datum jednání:	29/05/2026

Společnost:	Zástupce:	Spojení:	Přítomen:
MMO – Odbor územního plánování a stavebního řádu	Ing. arch. Elen Malchárková	elen.malcharkova@ostrava.cz +420 599 443 450	ano
Development Alfa s.r.o.	MgA. Petr Macek	petr.macek@maverick.cz +420 735 733 042	ano
ATELIER 38 s.r.o.	Ing. arch. Alžběta Varyš Majnušová	alzbeta.varys.majnusova@atelier38.cz +420 607 833 937	ano
ATELIER 38 s.r.o.	Ing. arch. Tomáš Bindr	tomas.bindr@atelier38.cz +420 608 452 495	ano

Podrobná zpráva o jednotlivých projednávaných bodech programu:

Záznam číslo:	Text:	Úkol – zodpovídá:	Termín:
1.	Pro transparentnost zápisů budou použity zkratky takto: Magistrát města Ostravy: Odbor územního plánování a stavebního řádu: Development Alfa s.r.o.: ATELIER 38 s.r.o.:	MMO OÚPaSŘ DA A38	
2.	Na schůzce byla ze strany zhotovitele, A38, představena analytická část územní studie a projednána návrhová část.		
3.	Analytická část obsahovala tyto výkresy: - Širší vztahy, M 1:10000, - Stávající stav, M 1:2000, - Fotodokumentace, - Historický vývoj, M 1:5000, - Původní zástavba – kapacity, M 1:2000, - Územní plán, M 1:2000, - Doprava, M 1:2000, - Občanská vybavenost, M 1:5000, - Technická infrastruktura, M 1:2000, - Majetkoprávní vztahy, M 1:2000,		

	▪ Podlažnost a tvar střech, M 1:2000, ▪ Limity, vazby, bariéry, M 1:2000.		
4.	V rámci návrhové části bylo dojednáno: ▪ Návrh vymezení veřejných prostranství je dle pořizovatele územního plánu, tj. MMO – OÚPaSŘ, v souladu s § 15 odst. (5) Vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění. → Zhotovitel územní studie, A38, zpracuje popis, vazby na okolí a způsob využití veřejných prostranství do textové části. ▪ Výpočet potřeby parkovací stání je v souladu s platnou legislativou, zejména s Přílohou č. 1 Vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. → Zhotovitel územní studie, A38, doloží výpočet do textové části.		

Zápis zapsala a rozeslala: 29/05/2026



Alžběta Varyš Majnušová – ATELIER 38 s.r.o.

Příloha:

- Bez příloh

Vaše značka:

Ze dne: 05.06.2026

Č. j.: SMO/396222/26/OŽP/JK

Sp. zn.: S-SMO/396221/26/OŽP/2

Atelier 38 s.r.o. (IČO 25858343)

Porážková 1424/20

702 00 Ostrava (DS)

Vyřizuje: Mgr. Martin Jašík

Telefon: 599 443 399

E-mail: martin.jasik@ostrava.cz

Datum: 8.6.2026

Stanovisko - ÚS 78 Ostrava - Radvanice

Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí (dále jen MMO OOŽP) obdržel dne 5. června 2026 žádost právnické osoby: Atelier 38 s.r.o., IČO 25858343, se sídlem Porážková 1424/20, 702 00 Ostrava, o stanovisko ke zpracované územní studii: **Územní studie č. ÚS 78 – 3/2025, Ostrava – Radvanice, PŘ38.**

MMO OOŽP sděluje, že nemá k předložené územní studii žádné připomínky a vydává **kladné stanovisko**.

Ing. Bc. Pavel Valerián, Ph.D., MBA
vedoucí odboru
ochrany životního prostředí
-podepsáno elektronicky-

Na vědomí

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/395297/26/OD/Bře

Sp. zn.: S-SMO/395131/26/OD/2

Vyřizuje: Ing. Magda Březinová

Telefon: 599 442 338

E-mail: magda.brezinova@ostrava.cz

Datum: 8.6.2026

Vyjádření k územní studii lokality bývalé hornické kolonie v Ostravě-Radvanicích (tzv. Lipinské kolonie).

MMO, odboru dopravy byla doručena žádost spol. PROINK, s. r. o., Starobělská 1133/5, 700 30 Ostrava o vydání vyjádření k územní studii lokality bývalé hornické kolonie v Ostravě-Radvanicích (tzv. Lipinské kolonie).

Odbor dopravy Magistrátu města Ostravy, jako úřad obce s rozšířenou působností, který vykonává působnost silničního správního úřadu ve věcech silnic II. a II. třídy (dále v textu jen „úřad“), místně příslušný úřad podle § 1 zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a ust. § 12 vyhlášky č. 346/2020 Sb., o stanovení správních obvodů obcí s rozšířenou působností, území obvodů hlavního města Prahy a příslušnosti některých obcí do jiného okresu a věcně příslušný dle ustanovení § 40 odst. 4 písmena a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále v textu jen „silniční zákon“) a dle obecně závazné vyhlášky, Statutu města Ostravy č. 10/2022, čl. 23 ve znění pozdějších změn a doplňků vydává následující vyjádření:

k záměru nemáme zásadní připomínky.

Upozorňujeme na následující:

V navazující části povolovacího procesu bude PD bude obsahovat:

- řešení napojení území na silnici II/479, ulice Těšínská, včetně její úpravy - odbočovací a připojovací pruh,
- návrh statické dopravy pomocí výpočtu potřeby parkovacích stání dle ČSN 73 6110, ČSN 73 6058, výpočet musí být v souladu s Nařízením č. 17/2024 o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Ostravě (ostravské stavební předpisy), parkovací místa pak budou navržena dle tohoto výpočtu, přičemž musí být umístěna na pozemcích investora.

Ing. Magda Březinová
vedoucí oddělení silnic, mostů, rozvoje a organizace dopravy

-podepsáno elektronicky-

Alžběta Varyš Majnušová

Od: Boháč Aleš <ales.bohac@ostrava.cz>
Odesláno: středa 3. června 2026 17:53
Komu: Alžběta Varyš Majnušová
Kopie: 'Petr Macek'; 'Tomáš Bindr'
Předmět: Re: ÚS 78 "Ostrava Radvanice" / podklad pro projednání
Přílohy: image001.jpg

Vážená paní Ing. arch. Varyš Majnušová,

děkujeme za zaslání územní studie ÚS 78 „Ostrava Radvanice“. Rada městského obvodu Radvanice a Bartovice se touto studií zabývala na své schůzi ve středu 3.6.2026.

S navrženou studií souhlasíme bez připomínek.

Projednány byly všechny zásadní otázky.

Lokalita bývalé hornické kolonie je v blízkosti centra a občanské vybavenosti městského obvodu. V místě jsou k dispozici inženýrské sítě a kanalizace.

Výstavba nových bytů na území Lipiny přinese zásadní ekonomické, urbanistické i sociální výhody. Vyřeší neutěšený stav staré zástavby, zhodnotí a stabilizuje městský rozpočet a oživí danou lokalitu.

Pozitivem bude mimo jiné zlepšení vzhledu obvodu a adekvátní reakce na poptávku po kvalitním bydlení, což pomůže udržet mladé rodiny a kvalifikované pracovníky v regionu.

S pozdravem

Aleš Boháč

Zápis

Název	Představení rozpracované ÚS Ostrava Radvanice
Datum	02.04.2026
Místo	on-line MS Teams
Účastníci:	Ateliér 38, s.r.o.: Alžběta Varyš Majnušová, Tomáš Bindr MAPPA: Markéta Opělová, Pavel Řihák, Josef Laža

Zástupci A38 představili dosavadní vývoj územní studie v lokalitě bývalé kolonie dolu Ludvík. Územní studie vyplývá z požadavku Územního plánu Ostrava pod označením ÚS 78.

Zadavatelem a investorem je Maverick Group, osoba rizikového kapitálu, s.r.o., současným majitelem pozemků je Asental Land s.r.o. Vlastníkem pozemku u krajské silnice (ulice Těšínská) je SMO.

Studie A38 počítá:

- S řádkovou výstavbou bytových domů 2NP+1, s předpokládaným osídlením cca 1 100 obyv., tj. hustota 142 obyv./ha.
- S hlavním napojením motorové dopravy na ul. Těšínská (již předjednáno s PČR).
- Se sekundárním napojením ulic na ul. Na Hrázkách mj. pro zachování propojení mezi ulicí a stávajícími rodinnými domy.
- S obnovením ulice Pod Kaplí a Lipinská jako zóny 30 s kolmými parkovacími stáními v počtu dle platné vyhlášky (již předjednáno s PČR).
- S ulicí Kopcovecká jako s ulicí pouze pro pěší provoz.
- Předpokládaný termín předložení ÚS do zastupitelstva obvodu je červen 2026.

Dle MAPPA je navržená intenzita výstavby i co se týče předpokládané hustoty obyvatelstva vhodná. Stejně tak navržená struktura veřejných prostranství a jejich rozsah je odpovídající.

V rámci diskuse bylo za MAPPA doporučeno:

- Provéřit dopady nové výstavby na ul. Na Hrázkách, tak aby vzhledem k nárůstu dopravy ulice nebyla nadměrně zatížena průjezdy motorovými vozidly a dál zůstala atraktivní pro použití pěších a lidí na kole, vč. využívání pro cyklistické propojení Radvanice – Šenov – Havířov.
- Předloženým návrhem zástavby území vznikne nevyužitelný svah ve správě obvodu na východní straně podél ul. Těšínská. Tím vznikne bariéra, nepříjemné místo vyžadující pouze údržbu a lokalita nebude provázána s ulicí, která tvoří historickou osu Radvanic a Bartovic.

MAPPA doporučuje prověřit možnost doplnění ulice vhodným typem zástavby, která by uměle využila svahu tak, aby zástavby směrem k uličním prostranstvím měla minimálně dvě nadzemní podlaží plus ustoupené podlaží. Směrem do vnitrobloku by zástavba mohla využít výškového rozdílu pro větší intenzitu výstavby.

Směrem do ulice Těšínská by mohlo vzniknout nové hlavní veřejné prostranství (např. formou předprostoru, či parteru uzpůsobeného pro občanskou vybavenost). Vzhledem k nutné úpravě

křižovatky Těšínská x Lipinská by bylo možné upravit ulici Těšínská v delším úseku a upravit charakter ulice z krajské silnice na více ulici městskou.

- Propojit ulici Lipinská s ul. Vargasová pro lepší pěší prostupnost územím.
- Křižovatku Těšínská x Lipinská upravit se zachováním minimálně vyhrazeného jízdního pruhu pro cyklisty.
- V navržené zóně Tempo 30 pracovat se zvýšenými křižovatkovými plochami, na vjezdech s příčnými zvýšenými prahy a jinými prvky vhodnými pro dodržování nejvyšší dovolené rychlosti.
- V rámci zamezení nechtěného zvýšení intenzit individuální motorové dopravy na ul. Na Hrázkách pracovat úpravou prostoru místní komunikace v křižovatce Fryštátská x Na Hrázkách.

Zapsal:

Josef Laža

02.04.2026