

Územně plánovací dokumentace:



REGULAČNÍ PLÁN V LOKALITĚ ORIENT

Pořizovatel:

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY - ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA



Stupeň:

NÁVRH

Zhotovitel:

**HUTNÍ
PROJEKT**
FRÝDEK-MÍSTEK
HUTNÍ PROJEKT Frýdek-Místek, a.s.
www.hpfm.cz

Č. zakázky:

6692-912-000

Datum:

Květen 2010

Zastupitelstvo města Ostravy, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění později vydaných předpisů (dále jen stavební zákon), v souladu s ustanovením § 62 odst. 1 téhož zákona a podle § 171 a následných zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, formou opatření obecné povahy

v y d á v á

regulační plán v lokalitě Orient v Moravské Ostravě,

který je v souladu s ustanovením § 61 a následných stavebního zákona a § 19 odst. 1 a přílohou č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a obsahuje:

I. Obsah regulačního plánu

- I. A textovou část regulačního plánu v lokalitě Orient,
- I. B grafickou část regulačního plánu v lokalitě Orient.

II. Obsah odůvodnění regulačního plánu

- II. A textová část odůvodnění regulačního plánu v lokalitě Orient
- II.B grafickou část odůvodnění regulačního plánu v lokalitě Orient.

Toto opatření obecné povahy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Ostravy č.
ze dne

I. A TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU V LOKALITĚ ORIENT

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

I. A.1. Textová část – úplný rozsah regulačního plánu v lokalitě Orient

- I. A.1.1. Úvod, základní údaje,
- I. A.1.2. Vymezení řešené plochy,
- I. A.1.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- I. A.1.4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,

- I. A.1.5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- I. A.1.6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- I. A.1.7. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
- I. A.1.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
- I. A.1.9. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
- I. A.1.10. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- I. A.1.11. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

I. A.1.1 Úvod, základní údaje

Zastupitelstvo města Ostravy schválilo dne 28. 5. 2008 usnesením č. 1099/18 pořízení regulačního plánu v Moravské Ostravě v lokalitě Českobratrská – Poděbradova.

Dne 24. 9. 2008 bylo Zastupitelstvem města Ostravy schváleno zadání Regulačního plánu v lokalitě Orient v Moravské Ostravě.

Pořizovatel: MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY

Útvar hlavního architekta, oddělení územního plánování

Prokešovo náměstí 8

729 30 Ostrava

Zhotovitel: HUTNÍ PROJEKT Frýdek-Místek a.s.

28. října 1495

738 04 Frýdek-Místek

Vypracoval: Ing. arch. Rostislav Čajánek

Autorizovaný inženýr:

Ing. arch. Pavel Tomáš, 01 215 Typ A – autorizace bez specifikace oboru

Spolupráce: Ing. arch. Petr Májek

Nezvalovo náměstí 847/5

708 00 Ostrava – Poruba

Hlavní důvody pro pořízení regulačního plánu

Platný Územní plán města Ostravy v současnosti definuje pro řešené území funkci „Jádrové území“ včetně příslušných funkčních regulativů. Na území byl zpracován Územní plán zóny Poděbradova z roku 1996, který detailněji rozpracovával funkční a prostorové využití tohoto území. Prostorové řešení územního plánu zóny, zejména s ohledem na majetkové vztahy v území, je po více než 13 letech platnosti překonáno. Z důvodu rozšíření komunikace na ul. Českobratrské je nutné nově definovat uliční čáru. Naopak na ulici Poděbradova stávající uliční čára lépe vyhovuje dnešním potřebám, což bylo v rozporu s územním plánem zóny (územní plán zóny již není účinný). Nově je definován rozsah obslužné komunikace z ulice Janáčkovy dovnitř bloku.

Na nároží ulic Poděbradova a Českobratrská bude regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí pro umístění stavebního objektu, včetně příslušné dopravní a technické infrastruktury, a pro koordinaci a urbanistického začlenění řešeného záměru vůči okolí je nový regulační plán zpracován na celý městský blok.

Hlavní cíle řešení regulačního plánu

- nově definovat stavební čáru bloku vůči veřejnému prostoru města,
- vyčlenit část bloku pro obslužnou komunikaci dovnitř bloku,
- část pozemku bloku na nároží ulic Poděbradova – Českobratrská definovat podrobněji, aby regulační plán plnohodnotně nahradil územní rozhodnutí pro umístění stavby objektu, včetně příslušné dopravní a technické infrastruktury.

I. A.1.2. Vymezení řešené plochy

Regulačním plánem je řešena plocha jednoho bloku městské blokové zástavby v katastrálním území Moravská Ostrava. Plocha je vymezena ulicemi: Českobratrskou, Poděbradovou, Nádražní a Janáčkovou; rozsah plochy je 1,65 ha.

I. A.1.3. Podmínky pro vymezení a využití pozemků

V řešeném území bloku jsou vymezeny tyto plochy:

- Plocha vymezená k zástavbě

Využití plochy: - zástavba obytná, občanská vybavenost, administrativa, parkovací objekty,

- příslušné komunikace pro obsluhu, zásobování, odvoz odpadků,
 - manipulační plochy,
 - parkování,
 - vnitrobloková zeleň (nízká, střední, vysoká, popínavá),
 - chodníky a pěší plochy.
- Plocha přístupové komunikace a dvora
- Využití plochy:- vozovka,
- parkovací stání,
 - chodníky,
 - doprovodná zeleň nízká, vysoká,
 - zásobování, obsluha, odvoz odpadků,
 - vjezdy do objektů,
 - doplňkové stavby ke stavbám hlavním max. do výšky 4,0 m nad původním terénem.

I. A.1.4. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Stavbou dopravní infrastruktury je přístupová komunikace od ulice Janáčkovy dovnitř bloku. Její umístění je dáno stávajícím připojením na ulici Janáčkovu u objektu Janáčkova 6 a prodloužením severním směrem k objektům u Českobratrské ulice.

Technická infrastruktura

Stavby technické infrastruktury budou umístěny ve stávajících komunikacích a chodnících, které lemují zástavbu bloku (Českobratrská, Poděbradova, Nádražní, Janáčkova) a dále v přístupové komunikaci od ulice Janáčkovy dovnitř bloku.

Zásobování vodou

Vodovodní řady pro napojení zástavby bloku se nachází v ulicích Poděbradova, Českobratrská, Nádražní a Janáčkova. Na ulici Poděbradova je stávající vodovodní řad DN 250, který probíhá kolem západního okraje řešeného území.

Na ulici Českobratrská je stávající vodovodní řad DN 50 pro zásobování domů pitnou vodou na pozemcích p.č. 778/2 a 779/1 k.ú. Moravská Ostrava.

Na ulici Nádražní probíhá vodovodní síť DN 200. Na toto rameno je na ulici Janáčkova napojen vodovodní řad DN 150 a DN 100, který je dále napojen - zokruhován na vodovodní řad na Poděbradově ulici.

Kanalizace

Kanalizační řady pro napojení zástavby bloku se nachází v ulicích Poděbradova, Českobratrská, Nádražní a Janáčkova. Na ulici Poděbradova je stávající kanalizační řad DN 700. Na tento páteřní rozvod je napojena nově vybudovaná kanalizace DN 600, DN 400 a DN 300 na Českobratrské ulici. Podél řešeného bloku na ulici Nádražní je stávající kanalizační řad DN 750.

Kanalizační řad DN 600 na Janáčkově ulici je sveden do kanalizačního řadu na ulici Poděbradova.

Zásobování elektrickou energií

Na ulici Českobratrské se nachází stávající větev NN do 1kV, která zásobovala stávající domy na pozemcích p.č. 778/2 a 779/1. Ty jsou určeny k demolici a počítá se s odstraněním také této větve el. sítě. Na Poděbradově ulici na pozemcích p.č. 773/2 vše k.ú. Moravská Ostrava jsou distribuční rozvaděče NN, které zásobují celé řešené území bloku ulic Poděbradovy, Janáčkovy, Nádražní a Českobratrské.

Páteřní rozvod vedení sítě VN 22 kV je v chodníku ulice Poděbradovy.

Zásobování plynem

Českobratrskou ulicí prochází NTL DN 500 (protlakem), který dále pokračuje ulicí Poděbradovou podél řešeného bloku, a jsou z něj také napojeny stávající domy řešeného území na této ulici a na ulici Janáčkově. Podél uliční fronty na ulici Nádražní vede v chodníku NTL DN 200 a jsou z něj napojeny stávající domy řešeného bloku. Na ulici Janáčkově je dům na pozemku p.č. 780/2 zásoben plynem z vedení v ulici Musorgského.

Domy na pozemcích p.č. 785 a 799 k.ú. Moravská Ostrava na ulici Janáčkově jsou napojeny na vedení plynu jdoucí z ulice Nádražní.

Telekomunikace

Stávající domy řešeného území jsou napojeny na stávající existující telekomunikační síť.

Zásobování teplem

Lokální vytápění stávajících objektů je realizováno ze stávajících rozvodů médií. Správce sítě Dalkia Česká republika, a.s., Divize Ostrava se rozhodl zrealizovat vedení teplovodu v rámci stávající stavby kolektoru na Poděbradově ulici.

Z tohoto páteřního rozvodu bude možné zásobit teplem objekty na ulicích Poděbradova, Janáčkova, Českobratrská a Nádražní.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení na Českobratrské ulici je řešeno úpravou stávajícího osvětlení na straně Janáčkovy konzervatoře. Nové veřejné osvětlení je navrženo na příjezdové vnitroblokové komunikaci napojené na Janáčkovu ulici. Dva nové stožáry veřejného osvětlení jsou napojeny na stávající vedení na Janáčkově ulici.

Veřejné osvětlení na ulici Poděbradově, Nádražní a Janáčkově zůstává beze změn.

Trolejové vedení

Bude zachováno stávající vedení trolejí. Bude změněno uchycení nosných lan ze sloupů trolejového vedení na fasádu navrhované budovy. Na protější straně Poděbradovy ulice je navržen nový sloup trolejového vedení, na který budou převěšena lana z rušeného trakčního sloupu v místě nově navrhované administrativní budovy.

Občanské vybavení

Stavby občanského vybavení (samostatná zařízení - provozy), spadající do veřejné infrastruktury, nejsou v řešeném území umístěny.

Veřejné prostranství

V řešeném území nejsou umístěny žádné stavby veřejného prostranství ve smyslu § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na užívání území, v platném znění.

I. A.1.5. Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešené území je součástí Městské památkové zóny Moravská Ostrava. V rámci památkové zóny jsou plochy obvodové zástavby bloku zařazeny jako část A - určující její charakter. Plochy uvnitř bloku jsou zařazeny jako část B - dotvářející její charakter.

Objekty Nádražní č. 39 a č. 41 jsou zařazeny jako objekty dotvářející charakter zóny.

Objekt č. p. 1026, Nádražní 41 je zapsán v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod rejstříkovým číslem 50827.

Na řešené území se vztahují ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, z kterého mimo jiné vyplývá, že veškerá činnost, která by mohla vést k poškození nemovitých kulturních památek a jejich bezprostředního okolí je nepřipustná. Řešené území je nutné považovat za území s archeologickými nálezy, tj. stavebníci jsou povinni oznámit již od doby přípravy stavby záměr provádět stavební činnost Archeologickému ústavu Akademie věd ČR a jemu nebo oprávněné organizaci umožnit provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum (§ 22 odst. 2 zákona o státní památkové péči).

Objekty na nároží Nádražní a Janáčkovy ulice vytváří malý soubor obytných budov s vybaveností v parteru, který uzavírá vnitřní dvorek bez druhotné zástavby s bohatou vysokou zelení. Hodnotou tohoto souboru je jednotný způsob zástavby a vyčlenění klidového obytného vnitrobloku v kontrastu k rušné městské ulici.

Hodnoty souboru budou v rámci stanovených regulací respektovány včetně významu plochy zeleně ve vnitroblokovém prostoru.

Charakter území je dán principem městské blokové zástavby, která vytváří uliční prostory s různorodou výškově členitou zástavbou. Úpravy bloku v rámci stanovených regulací budou navazovat a zvýrazňovat charakter městské blokové zástavby.

Podmínky pro prostorové uspořádání staveb

Výšková regulace objektů se v řešeném území regulačního plánu stanovuje takto:

- a. Je nezbytné chránit nemovitou kulturní památku - dům č.p. 1026 (ulice Nádražní č.o. 41, na pozemku parc. č. 797 k.ú. Moravská Ostrava), tj. zachovat zejména hmotovou skladbu (hmotové řešení) stavby včetně počtu podlaží. Nástavba a přístavba nemovité kulturní památky jsou nepřipustné.
- b. Celková výška případné stavby nad upraveným terénem na pozemku parc. č.796/1 k.ú. Moravská Ostrava na ulici Nádražní přiléhající k výše uvedené nemovité

kulturní památce nesmí překročit výšku hřebene střechy nad upraveným terénem hlavní budovy (nikoliv arkýře) samotné nemovité kulturní památky.

- c. U domů: č.p. 1553, ulice Nádražní č.o. 45, na pozemku parc. č. 796/3; č.p. 537, ulice Nádražní č.o. 39, na pozemku parc. č. 798/2; č.p. 1797, ulice Janáčkova č.o. 4, na pozemku parc. č. 799; č.p. 1813, ulice Janáčkova č.o. 6, na pozemku parc. č. 785; č.p. 1426, ulice Janáčkova č.o. 10, na pozemku parc. č. 780/2 všechny parcely v k.ú. Moravská Ostrava, bude zachován stávající počet podlaží a výška staveb nad upraveným terénem (nástavby jsou nepřípustné).
- d. Na nároží ulic Českobratské a Poděbradovy na pozemcích parc. č. 775/1, 775/2, 776/1, 776/2, 776/3, 773/2, 774/2, 777, 778/2, 778/3, 779/1, 779/2, 779/3, 790, 791, 792/1, 793, 794 všechny v k.ú. Moravská Ostrava maximální přípustná výška korunní římsy staveb nad upraveným terénem nesmí překročit celkovou výšku (korunní římsu) nad upraveným terénem domu č.p. 1553 na pozemku parc. č. 796/3 téhož k.ú. Nad tuto korunní římsu je možné navrhnout jen jedno ustoupené poslední podlaží pod úhlem 45° do ulice (což řeší požadovaný odstup od líce fasády pro pohledový vjem dodržení základní výšky římsy). Toto objemové vymezení lze doplnit pouze architektonickými prvky a technologickými zařízeními domu jako jsou např. vikýře, slunolamy, zastřešení přístupové cesty na střechu, prvky klimatizace, pergoly a markýzy – lehké přístřešky nad vstupy a okenními otvory.
- e. Na pozemcích parc. č. 772, 771/1, 771/2, 770/1, 770/2, 770/3 a 769 všechny k.ú. Moravské Ostrava (při části ulice Poděbradova a ulice Janáčkova) je maximální přípustná výška zástavby 3 N.P.+ podkroví nebo 4 N.P.
- f. Na pozemcích p.č. 786/1, 786/3, 786/2, dále na části pozemku p.č. 784 všechny k.ú. Moravská Ostrava (rozsah dle grafické části) a na části pozemku p.č. 783 (rozsah dle grafické části) je maximální přípustná výška zástavby 4 nadzemní podlaží + podkroví nebo 5 nadzemních podlaží, přičemž celková výška staveb nad upraveným terénem nesmí překročit celkovou výšku (korunní římsu) nad upraveným terénem domu č.p. 1553 na pozemku parc. č. 796/3 k.ú. Moravská Ostrava.

Na ostatních pozemcích (vyjma výše uvedených), které jsou vymezeny jako plocha přístupové komunikace a dvora je možné realizovat doplňkové stavby ke stavbám hlavním max. do výšky 4,0m nad původním terénem.

Uvedená prostorová regulace se týká výhradně nadzemních staveb, podzemní stavby nejsou regulovány. Rozsah takto vymezených podmínek pro výškovou regulaci objektů je zobrazen v grafické části regulačního plánu na výkrese C. 101 s označením A - G, měř. 1 : 1000.

Možnost zvýraznění nároží

V rámci řešeného městského bloku se připouští možnost zvýraznění nároží Českobratrské a Poděbradovy ulice, nároží Českobratrské a Nádražní ulice a Poděbradovy a Janáčkovy ulice ustoupením od stavební čáry dovnitř bloku, členěním hlavní hmoty domu – jejím zkosením nebo prolomením a situováním vyvýšeného akcentu ve střešním podlaží.

Ustoupení přízemí domů

Podél Českobratrské ulice je přízemí ustoupeno z důvodu situování zastávkového zálivu a souběžně situovaného chodníku. Rozsah ustoupení přízemí je zobrazen v grafické části ve výkresu C.101, měř. 1 : 1000.

Stavební čára

Její poloha je nepřekročitelná směrem do uličního prostoru a vytváří současně hranici mezi veřejným a soukromým prostorem. Sleduje obvod nadzemní zástavby bloku a vymezuje prostor přístupové komunikace do vnitřní části bloku. Rozhraní do ulice Českobratrské nemusí být dokročeno, nelze je však překročit směrem ven – s výjimkou místního překročení architektonickými prvky, jako jsou arkýře, zastřešení vstupů, římsy, ryzality apod.

Nová stavební čára do ulice Českobratrské bude rovnoběžná s původní uliční čarou. Bude respektovat nový návrh zastávkového zálivu v rámci stavby "Rekonstrukce komunikace II/479 Ulice Českobratrská - III. Stavba". Stavební čára bude dále zahrnovat rovněž stavební objekt na parcele č. 793 k.ú. Moravská Ostrava. Průběh stavební čáry je zobrazen v grafické části ve výkrese C.101, měř. 1: 1000.

I. A.1.6. Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Prostorové uspořádání

Příznivé životní prostředí bude zajištěno:

- respektováním hodnot stávající zástavby a charakteru území, navázáním na určující výrazné prvky v řešeném území i v návazných uličních prostorech,
- dostavbou proluk a devastovaných ploch s odstraněnou zástavbou. Potlačí se tím prostorové a funkční závady současného stavu,

- novým využitím a úpravou nezastavěných ploch. Vyloučí se neudržované plochy a stavby, usměrní se neorganizované parkování v obytné části vnitrobloku.

Posouzení vlivu na životní prostředí

V řešeném území je navrhována administrativní budova (ČESKOBRATRSKÁ OFFICE BUILDING OSTRAVA) obsahující i občanskou vybavenost, parkoviště a garáže, která svým rozsahem spadá do ustanovení bodu 10.6., kategorie II přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Na základě výsledku provedeného zjišťovacího řízení příslušný orgán Krajský úřad Moravskoslezského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 26. 11. 2008 (čj. MSK 191706/2008) konstatuje, že tento záměr nebude dále posuzován z hlediska vlivu na životní prostředí. Tento závěr vychází mimo jiné i z posouzení, které provedl Krajský úřad MSK dle § 45 h) a i) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, konstatující, že realizace záměru nemůže mít významný vliv (přímý ani dálkový) na evropsky významné lokality ani na ptačí oblasti.

Zeleň

Využitím a úpravou hodnotné zeleně ve vhodných polohách bude posílena relaxační a ozdravná funkce vnitroblokové zeleně pro obyvatele a návštěvníky bloku. Budou uplatněny nové další formy intenzivní zeleně (střešní terasy, popínavé formy).

Ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa

V řešeném území dochází k záboru pozemků zemědělského půdního fondu (kde regulační plán nahradí územní rozhodnutí k tomuto záboru bude docházet na pozemcích parcela č. 774/2 a 777 k.ú. Moravská Ostrava) a celkově se týká čtyř pozemků s výměrou záboru 624,5 m². Problematika předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je zpracována v textové části odůvodnění opatření obecné povahy (regulačního plánu).

V prostoru řešeného území se nenachází žádné pozemky určené k plnění funkce lesa.

Nakládání s odpady

Při nakládání s odpady budou dodržena ustanovení zákona č. 185/2001 Sb. o odpadech v platném znění pozdějších úprav a jeho prováděcích předpisů zejména vyhlášky Ministerstva životního prostředí 383/2001 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady. Provozovatel bude jako původce

odpadů splňovat povinnosti původců odpadů dle § 16 zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

I. A.1.7. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Ochrana ovzduší

Pro navrhované řešení je předpokládáno, že během jedné hodiny maximálního provozu bude zaplněna celá kapacita navrhovaných parkovišť. Důvodem je využití parkoviště zejména pro vozidla zaměstnanců budov, tj. velmi intenzivní provoz v relativně krátkém časovém období.

Intenzita dopravy na ulicích zahrnutých do výpočtu byla stanovena z předpokladu, že vjezd a výjezd budou z ulice Janáčkova a vozidla přijedou (resp. odjedou) pouze z ulic Poděbradova a Janáčkova (směr ul. Porážková). Jelikož není známa směrovost vozidel, je uvažován nejméně příznivý případ, tj. maximální intenzita dopravy ze všech směrů.

V území kde regulační plán nahradí územní rozhodnutí bylo uvažováno se vzduchotechnikou, kde podzemní parkoviště bude vybaveno nuceným větráním, odpadní plyn obsahující výfukové plyny bude odváděn nad střechu objektu .

Imisní situace lokality je v převážné míře ovlivněna emisemi z velkých zdrojů znečišťování ovzduší v Ostravě, dále pak dopravou na ulicích Poděbradova, Nádražní a Českobratrská.

V oblasti je problematické překračování limitních hodnot koncentrací PM_{10} , a to jak denních, tak ročních průměrů.

Na ulici Janáčkově lze vzhledem k menší dopravní zátěži očekávat poněkud nižší imisní koncentrace znečišťujících látek. Posuzovaná oblast, která je v působnosti Stavebního úřadu Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, je uvedena ve Věstníku MŽP č. 3/2007 jako oblast se zhoršenou kvalitou ovzduší.

Vypočtené příspěvky imisních koncentrací jsou vůči stávajícímu imisnímu pozadí a imisním limitům velmi nízké a celková imisní situace se prakticky nezmění.

Ochrana před hlukem

Ochrana před hlukem vyplývá ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a jeho novely č. 274/2003 Sb. Podrobně ochranu před hlukem upravuje nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění. Dle tohoto nařízení vlády jsou stanoveny limitní hodnoty hluku a vibrací stanovené pro chráněný venkovní prostor, chráněný venkovní prostor staveb a pro chráněný vnitřní prostor staveb.

Vzhledem k charakteru využití řešeného území se nepředpokládají výrazné zdroje hluku, které by ovlivňovaly venkovní prostředí.

Na hranicích pozemků, respektive objektů staveb, které budou zdrojem hluku ve smyslu § 30 odst. 1, zákona č. 258/2000 Sb., budou dodrženy hygienické limity hluku pro chráněné venkovní prostory obytných staveb dle platných předpisů.

Liniovými zdroji hluku je v současné době automobilový provoz na veřejných komunikacích. Jedná se zejména o ulice Českobratrská a Poděbradova.

Do hlučných komunikací Českobratrská a Poděbradova nebudou orientovány fasády staveb obytných, školských, zdravotnických a pro sociální účely, které jsou chráněnými venkovními prostory staveb ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

I. A.1.8 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

Nové veřejně prospěšné stavby nejsou vymezeny. Regulačním plán převzal a respektuje veřejně prospěšnou stavbu Českobratrské ulice z Územního plánu města Ostravy.

I. A.1.9. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel

V řešené ploše regulačního plánu nejsou vymezeny žádné další veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření pro které by bylo vymezováno předkupní právo ve prospěch města, kraje nebo státu – ČR.

I. A.1.10. Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí o umístění stavby ČESKOBATRSKÁ OFFICE BUILDING OSTRAVA, která obsahuje:

- Administrativní budovu, včetně napojení na technickou infrastrukturu,
- Přístupovou komunikaci s parkováním, veřejným osvětlením, úpravou stávajícího nároží křižovatky ulic Českobratrská a Poděbradova včetně napojení na technickou infrastrukturu,
- Manipulační plochu s parkováním, areálovým osvětlením, včetně napojení na technickou infrastrukturu.

I. A.1.11. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů regulačního plánu: 126

Počet příloh grafické části: 16

I. A.2. TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU V LOKALITĚ ORIENT PODLE ROZSAHU JÍM NAHRAZOVANÝCH ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ

Regulační plán v lokalitě Orient, v souladu s § 61 odst. 2 stavebního zákona, nahrazuje územní rozhodnutí o umístění stavby, pro stavbu „ČESKOBRASTRSKÁ OFFICE BUILDING OSTRAVA“ (dále také jen CBR OBO), která sestává ze staveb:

1. Administrativní budova, včetně napojení na technickou infrastrukturu;
2. Přístupová komunikace s parkováním, veřejným osvětlením, úpravou stávajícího nároží křižovatky ulic Českobratrská a Poděbradova včetně napojení na technickou infrastrukturu;
3. Manipulační plocha s parkováním, areálovým osvětlením, včetně napojení na technickou infrastrukturu;

kteřé jsou graficky vymezeny v Hlavním výkrese C.102, měř. 1 : 500.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

- I A.2.1. Druh a účel umísťovaných staveb,
- I A.2.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
- I A.2.3. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- I A.2.4. Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území,
- I A.2.5. Podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- I A.2.6. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- I A.2.7. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- I A.2.8. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

I A.2.1. Druh a účel umísťovaných staveb

▪ Charakteristika území a stavebního pozemku

Pozemek na kterém se navrhuje stavba administrativní budovy se nachází v okrajové části městské historické rezervace, severní části lokality vymezené na východě ulicí Nádražní, na severu ulicí Českobratrskou, na jihu ulicí Janáčkovou a na západě ulicí Poděbradovou. Na sever od pozemku dominuje rozsáhlý objekt Janáčkovy konzervatoře, zbývající zástavba v okolí je převážně bytového charakteru s výškou zástavby od dvou do pěti nadzemních podlaží. V zástavbě na Českobratrské ulici převažují objekty typu velkých měšťanských domů z počátku minulého století, charakteristikou pro tuto zástavbu je výrazné vertikální členění fasád podtržené častým výskytem členěných arkýřů s přízemím využívaným ke komerčním účelům.

Okolí pozemku prochází změnami v souvislosti s rozšiřováním Českobratrské ulice a jejím napojením na dálkový okruh a s výstavbou nové autobusové a trolejbusové zastávky na této ulici.

Prostor stavby je snadno přístupný po stávajících městských komunikacích, napojení objektu na vedení a síť je možné ze stávajících rozvodů vedených v ulici Poděbradova a Českobratrská. Pozemek je rovinný, v současné době částečně zastavěný starými objekty určenými k demolici, jejichž technický stav a současné využití neodpovídají normám a představám města o využití předmětného území v centru (demolice stávajících objektů není řešena jako součást uvažovaného záměru administrativní budovy). Nezastavěná část pozemku (vedeno jako zemědělská půda) není využívána a je zarostlá náletovou zelení. Z jižní strany v ulici Poděbradova pozemek navazuje na stávající prodejní budovy firmy Canis, pro potřeby zásobování a parkování je pozemek napojen z ulice Janáčkovy z jižní strany. Součástí stavby bude provedení potřebných přeložek pro uvolnění staveniště a přípojek pro zajištění provozu nového objektu.

Na pozemku byl proveden firmou AZ Geo v listopadu 2008 inženýrsko-geologický průzkum, jehož cílem bylo:

- získání údajů nezbytných pro založení stavebních objektů (typ, druh a třídy základových konstrukcí, složitost základových poměrů, výskyt a chemismus podzemní vody),
- zatřídění a posouzení základových půd (ČSN 731001 základová půda pod plošnými základy), posouzení vrtatelnosti zemin pro piloty (příloha č.1 Katalogu 800-2) a zatřídění zemin z hlediska těžitelnosti (ČSN 733050),
- zatřídění podzemní vody z hlediska agresivity na podzemní betonové konstrukce a provedení korozního průzkumu a kvalifikace zájmového území v souladu s ČSN 038375 a ČSN EN 206-1-Beton,

- provedení radonového průzkumu ve smyslu § 6 odst.4 zákona č. 18/1997 Sb., v platném znění a § 94 vyhlášky. č. 499/2005 Sb., o radiační ochraně,
- provedení atmogeochemického průzkumu pro zjištění rozsahu nekontrolovaného výstupu metanu z podzemí na povrch.

Z vyhodnocení průzkumných prací byly stanoveny adekvátní charakteristiky a popis základových poměrů v lokalitě na pozemku včetně základních hydrogeologických poměrů.

Z uvedených skutečností je zřejmé, že pozemek svou polohou v centrální části města, svou velikostí, základovými poměry jakož i plošným a prostorovým uspořádáním plně vyhovuje pro umístění navrhované administrativní budovy s komerčním využitím přízemí.

Druhy a parcelní čísla pozemků dotčených v souvislosti s navrhovanou stavbou

Okres: CZ0806 Ostrava - město
 Obec: 554821 Ostrava
 Katastrální území: 713520 Moravská Ostrava
 Mapový list: OSTRAVA, 8-0/42

Stavební pozemek stavby CBR OBO – vymezení:

Parcelní č.	Druh pozemku	Vlastnické právo	
Výměra			
775/1	ostatní plocha	Statutární město Ostrava	30 m ²
775/2	ostatní plocha	Skanska Development, a.s.	372 m ²
776/1	ostatní plocha	Skanska Development, a.s.	336 m ²
776/2	ostatní plocha	Statutární město Ostrava	3 m ²
776/3	ostatní plocha	Skanska Development, a.s.	237 m ²
773/2	zastavěná plocha a nádvoří	Skanska Development, a.s.	256 m ²
774/2	zahrada	Skanska Development, a.s.	127 m ²
777	zahrada	Skanska Development, a.s.	282 m ²
778/2	zastavěná plocha a nádvoří	Skanska Development, a.s.	708 m ²
778/3	zastavěná plocha a nádvoří	Statutární město Ostrava	74 m ²
779/1	zastavěná plocha a nádvoří	Skanska Development, a.s.	309 m ²
779/2	zastavěná plocha a nádvoří	Skanska Development, a.s.	420 m ²
779/3	zastavěná plocha a nádvoří	Statutární město Ostrava	101 m ²
781/2	ostatní plocha	Statutární město Ostrava	43 m ²
781/3	ostatní plocha	Statutární město Ostrava	16 m ²
788/3	ostatní plocha	Skanska Development a.s.	449 m ²
3694	ostatní plocha	Statutární město Ostrava	858 m ²
Celkem			<u>4621 m²</u>

Pozemky dotčeny objekty - Přípojky a přeložky inženýrských sítí:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastnické právo
----------------	--------------	------------------

1903	zastavěná plocha a nádvoří	Statutární město Ostrava
3559/2	ostatní plocha	Statutární město Ostrava
3559/3	ostatní plocha	Statutární město Ostrava
3559/8	ostatní plocha	Statutární město Ostrava
3559/9	ostatní plocha	Statutární město Ostrava
3567/1	ostatní plocha	Statutární město Ostrava
3567/2	ostatní plocha	Moravskoslezský kraj
3568	ostatní plocha	Statutární město Ostrava
778/3	zastavěná plocha a nádvoří	Statutární město Ostrava
3694	ostatní plocha	Statutární město Ostrava
775/1	ostatní plocha	Statutární město Ostrava
3566/3	ostatní plocha	Moravskoslezský kraj
779/3	zastavěná plocha a nádvoří	Statutární město Ostrava
782	ostatní plocha	Statutární město Ostrava

Sousedící pozemky s pozemkem pro navrhovanou stavbu:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastnické právo
772	zastavěná plocha	podílové vlastnictví Jaromír Rataj ½ Jiří Rataj ½
791/1	zastavěná plocha a nádvoří	Skanska Development, a.s.
791/2	ostatní plocha	Statutární město Ostrava
790	zahrada	Skanska Development,
a.s.		
780/5	ostatní plocha	podílové vlastnictví Jaromír Rataj ½ Jiří Rataj ½

Popis stavby – architektonické řešení

Předmětem řešení je umístění stavby nového objektu administrativní budovy „Českobratrská office building Ostrava“ v prostoru ohraničeném ze západu ulicí Poděbradova, ze severní strany ulicí Českobratrská. Z východní strany je ve výhledu uvažováno s další etapou výstavby objektu tvarově i funkčně navazujícího a z jižní strany stavba navazuje na částečně zastavěný pozemek - prodejní areál Canis a stávající parkoviště.

Stavba je koncipována jako šestipodlažní administrativní monoblok ve formě jakéhosi „hřebenu“ uzavřeného směrem na sever vůči dopravnímu hluku z ulice Českobratrské a naopak otevřeného na jih bohatým prosklením a dvěma atrií s výhledem do klidného vnitrobloku. Toto řešení vytváří vhodné podmínky pro výsadbu zeleně, využití denního světla hluboko uvnitř objektu a členění fasády na menší celky. Výškou navazuje na charakter městské zástavby v okolí.

Flexibilita, přehlednost, prosvětlení, snadná orientace a dostupnost jsou nosnou myšlenkou projektu. Budova je navržena tak, aby vytvořila podmínky pro kreativní, stimulující a plošné

efektivní pracovní prostředí. Vertikální komunikace – výtahy, schodiště, instalační šachty apod. jsou umístěny v centru, což umožňuje snadné přizpůsobení individuálním požadavkům uživatelů.

Budova spočívá na soklu materiálově i skladbou otvorů odlišeném od hlavního těla budovy, okna a výlohy z kovových profilů s izolačním sklem, fasáda směrem do ulice Českobratrské je členěna třemi zcela prosklenými arkýři vytvořeny systémem strukturálního zasklení. Otevřená atria na jižní straně budou s vegetací a zelení, částečně prosklená světlíky směrem do přízemí. Jižní a západní fasáda bude opatřena na vnější straně oken slunečním zastíněním, celý objekt bude vybaven klimatizačním zařízením.

Volba použitého materiálu bude důsledně zaměřena na trvanlivost, kvalitu, snadnou údržbu a ekologickou nezávadnost.

Členění stavby na stavební objekty a zásady technického řešení

Stavba bude obsahovat následující stavební objekty: zajištění stavební jámy, přípravu území, provizoria a zabezpečení, administrativní budovu včetně garáží, přípojky vodovodní, kanalizační, plynu, VN, slaboproudu a teplovodu, komunikace a zpevněné plochy, sadové úpravy, areálové a veřejné osvětlení a přeložky NN, slaboproudu, trolejí, stabilního signalizačního zařízení a přeložky.

Zajištění stavební jámy - bude respektovat stávající podzemní vedení, sousední objekty a geologické podmínky. Zajištění svislého výkopu se provede štětovnicovými stěnami, v místě přeložky plynu a ul. Poděbradova bude betonová podzemní kotvená stěna a v návaznosti na stávající sousední budovy bude podzemní stěna odsunuta od stávajících budov, kotvení stěny bude nahrazeno vnitřním ztužením, bude provedeno zajištění stávajících základů. Výkres pažicích konstrukcí včetně příčných řezů, řešících zajištění stávajících budov je součástí grafické části odůvodnění;

Příprava území - bude vyčištěn prostor po předchozích demolicích, bude vykácena stávající náletová zeleň a provedena skrývka s odvozem na skládku;

Provizoria a zabezpečení - týká se zajištění trolejového vedení na ulici Českobratrské v prostoru navrhované budovy po dobu výstavby;

Administrativní budova včetně garáží - je navržen jednoduchý obdélníkový tvar odpovídající pozemku rozměru 87 x 36,4 m, výška 23,9 m (římsa 19,05m v úrovni 230,75 m n.m.), konstrukční systém železobetonový monolitický skelet (pravoúhlá rozteč 8,1 x 8,1m v celém půdorysu objektu), který nebude dilatován. Stavba bude mít šest nadzemních a tři podzemní podlaží, v zadní části je vjezd na rampu do garáží, které jsou umístěny ve dvou podzemních podlažích, třetí podzemní podlaží je technické zázemí (strojovny, vytápění, chlazení, vodovodní stanice). Přízemí obsahuje vstupní část s recepcí, konferenční centrum, restauraci a samostatný funkční celek prodejny. Ve 2. – 6. NP jsou kancelářské prostory s potřebným sociálním zařízením. Na střeše je prostor pro

zařízení chlazení, ventilátory a náhradní zdroj energie – všechna tato zařízení jsou zabezpečena, aby jejich provoz neobtěžoval hlukem okolní prostředí.

Založení objektu je navrhováno v kombinaci vrtaných pilot a základové desky, obvodové podzemní stěny a podlaha posledního podzemního podlaží tvoří uzavřenou betonovou vanu, která bude z vnější strany izolovaná proti podzemní vodě a radonu. Od 2.NP jsou ve dvorním traktu vytvořena dvě otevřená atria, 6. NP ustupuje po celém obvodě, v budově jsou navržena celkem 4 schodiště, která budou dle požadavku požárně bezpečnostního řešení (PBR) řešena jako úniková, 4 výtahy, které spojují 2.PP až 6.NP, jeden z nich zajíždí do 3.PP, mají nosnost 1000 kg a jeden navazující na únikovou cestu je řešen jako evakuační.

Obvodový plášť vyzděný nebo železobetonový s doplněnou tepelnou izolací, výplně otvorů – okna zasklené v kovových rámech, sklo odpovídající požadavkům tepelným, požárním, akustickým, bezpečnostním a estetickým; dveře ocelové, dřevěné nebo prosklené. S ohledem na snížení energetické náročnosti stavby jsou zvýšeny požadavky na použité konstrukce a materiály (navýšení o 20% proti ČSN 730540) a tyto musí dále splňovat požadavky stanovené PBR.

V dalším stupni PD bude řešena ochrana proti hluku včetně vnitřních a obvodových konstrukcí (zajištění provozních zařízení, použité konstrukce), osvětlení bude odpovídat požadavkům na denní a umělé osvětlení podle příslušných ČSN 730580, resp. ČSN 360450 ČSN EN 12464-1.

Vytápění v objektu bude provedeno otopnými tělesy deskovými, otopnými tělesy konvektorovými a vzduchotechnikou. Chlazení bude centrálními vzduchotechnickými jednotkami, FCÚ (fan-coil) v komerčních plochách a CB (indukční jednotka) v kancelářích. Potrubní rozvody budou provedeny z ocelových trubek bezešvých závitových a hladkých opatřeny potřebnou izolací a nátěry.

V rámci projektu zdravotně technických instalací bude řešen vnitřní rozvod vody a kanalizace. Vnitřní kanalizace bude oddílná s napojením na kanalizační přípojku svedenou do veřejné kanalizace v ulicích Českobratrské, Poděbradově a Janáčkově. Odpadní vody z kuchyně budou před napojením předčištěny v lapači tuku, odpadní vody z vnitřních parkovacích ploch budou svedeny do bezodtokové jímky na vyvážení. Zásobování vodou bude z vodovodu v ul. Poděbradova a pro zvýšení tlaku ve vodovodním systému bude navržena tlaková stanice ve 3.PP. Teplá užitková voda bude připravována centrálně ve výměňkové stanici. Pro potřeby restaurace bude proveden vnitřní plynový rozvod, který bude začínat za HUP, přípojka je navržena z ulice Poděbradovy.

Budou provedeny vnitřní silnoproudé rozvody: osvětlení, zásuvkové okruhy, rozvody pro VZT, topení a klimatizaci. Součástí PD bude i napájení slaboproudých rozvaděčů a systémů, jakož i rozvaděčů MaR. Pro elektrická zařízení, která vyžadují stálé napájení, tj. požární VZT, OTK, sprinklery, EPS, část osvětlení a další vybrané obvody bude instalován na střeše dieselagregát (cca 160kW/200kVA), ten bude využíván i při případných výpadech elektrické napájecí sítě.

K napájení bude položena nová kabelová smyčka vedení VN a bude zhotovena nová velkoodběratelská trafostanice umístěná v prostorách 1.NP a 1.PP (kabelová smyčka a část VO TS budou investicí ČEZ). Pro rozvody související s požární bezpečností budou použity kabely s požární odolností dle ČSN IEC 60331 (sprinklery, požární ventilátory, provozní klapky, nouzové osvětlení únikových schodišť a garáží, OTK, závory, vrata, systémy EPS, evakuační vrata).

Ochrana před bleskem bude hromosvodem, pro všechny systémy NN, hromosvod a slaboproud bude instalován společný zemnicí systém.

Vnitřní slaboproudé rozvody budou obsahovat: elektrickou požární signalizaci, bezpečnostní zámky na únikových cestách, základní síť telefonních rozvodů, strukturovanou síť, elektrickou zabezpečující signalizaci, nouzové volání, kamerový systém, přístupový systém, domovní videotelefon a intercom.

Přípojky vodovodu, kanalizace, plynu, VN, slaboproudu, tepla a komunikace a zpevněné plochy jsou popsány v kapitole A.2.3. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Přeložka NN - projekčně i realizačně je zajišťována ČEZ (budou zrušeny kabely v chodníku ulice Českobratrské napájející bývalé RD, nové zokruhování bude protlakem pod ulicí Nádražní a budou přeloženy distribuční rozvaděče na parcele č. 773/2 k.ú. Moravská Ostrava do rozvodny v administrativní budově.

Přeložky slaboproudu - přes zájmové území prochází 2 optické kabely (firma UPC), které byly nově přeloženy po dohodě s vlastníkem do kolektoru v ul. Poděbradova.

Přeložka plynu - vedení stávajícího NTL plynovodu na ulici Českobratrské bude přeloženo v délce cca 33 m při respektování prostorového uspořádání sítí a ochranné pásmo plynovodu (ČSN 736005).

Přeložky trolejí - stavbou nedojde k dotčení napájecích kabelů, ani k prodloužení trolejového vedení. Napájení trati je vyřešeno ve stavbě „Silnice II/479 Ostrava Českobratrská“, nové úchyty na budovu budou provedeny po dokončení konstrukce – stavby je nutno časově koordinovat.

Přeložka stabilizačního signalizačního zařízení (SSZ) - je nutno přeložit stožár SSZ č.1 ve směru Nové Karoliny a kabelové rozvody k budoucím indukčním smyčkách DVA a DKA a budoucím stožárům č. 9 a 10.

I A.2.2. Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků)

Podmínky, které jsou znázorněny v grafické části v hlavním výkrese (C.101 a C.102 výkresy v měř. 1 : 1000 a 1 : 500) jsou stanoveny těmito prvky:

Stavební čára

Její poloha je nepřekročitelná směrem do uličního prostoru a vytváří současně hranici mezi veřejným a soukromým prostorem. Sleduje obvod nadzemní zástavby bloku a vymezuje prostor přístupové komunikace do vnitřní části bloku. Rozhraní z ulice Českobratrské nemusí být dokročeno, nelze je ovšem překročit směrem ven – s výjimkou místního překročení architektonickými prvky jako jsou arkýře, zastřešení vstupů, římsy, ryzality apod.

Nová stavební čára do ulice Českobratrské bude rovnoběžná s původní uliční čarou. Bude respektovat nový návrh zastávkového zálivu v rámci stavby "Rekonstrukce komunikace II/479 Ulice Českobratrská- III. Stavba". Stavební čára bude dále zahrnovat stávající stavební objekt na parcele p.č. 793 k.ú. Moravská Ostrava. Průběh stavební čáry je zobrazen v grafické části ve výkrese C.101 a výkrese C.102 v měř. 1 : 1000 a 1 : 500.

Geodetický referenční polohový systém je JTSK.

Ustoupení přízemí domů

Podél Českobratrské ulice je přízemí ustoupeno z důvodu situování zastávkového zálivu a souběžně situovaného chodníku.

Maximální výška zástavby

Podél Českobratrské a Poděbradovy ulice je stanovena maximální výška římsy na 231,00 m n.m. Nad úroveň římsy je možné navrhnout jedno ustoupené poslední podlaží pod úhlem 45° do ulice (důvod pohledového vnímání, který musí být zajištěn), jehož maximální výška může být 236,00 m n.m. (stavba bude mít celkem 6 nadzemních podlaží). Toto objemové vymezení lze doplnit pouze architektonickými prvky a technologickými zařízeními domu jako jsou např. vikýře, slunolamy, zastřešení přístupové cesty na střechu, prvky klimatizace, pergoly a markýzy – lehké přístřešky nad vstupy a okenními otvory.

Geodetický referenční výškový systém je Balt p.v.

Možnost zvýraznění nároží

Připouští se možnost zvýraznění nároží Českobratrské a Poděbradovy ulice ustoupením od stavební čáry dovnitř bloku, členěním hlavní hmoty domu – jejím zkosením nebo prolomením a situováním vyvýšeného akcentu ve střešním podlaží. Půdorysně je rozsah výškového akcentu nároží vymezen v grafické části ve výkrese C.102, měř. 1 : 500.

Ochrana charakteru území

Řešený blok se nachází v části centra města s charakteristickou blokovou zástavbou, v současném stavu s neúplným obvodovým zastavěním výšky I. - V. N.P. a sedlovým zastřešením nad V. N.P. (nárožní dům na pozemku p.č. 785 k.ú. Moravská Ostrava).

Blokový charakter stávající zástavby bude respektován doplněním obvodové kompaktní zástavby vyrovnanější výškové hladiny.

Dovnitř bloku budou situovány plochy pro obsluhu a zeleň s možností relaxace.

Nová zástavba v řešeném území podél ulice Českobratrské, kde regulační plán nahradí územní rozhodnutí, bude řešena jednou stavbou. Její hmota do ulice Českobratrské bude architektonicky rozčleněna tak, aby při pohledu z ulice působila opticky dojmem několika stavebních objektů (3-4 objekty), aby bylo dosaženo členitosti zástavby, charakteristické pro měřítko respektovaných stávajících budov řešeného bloku na ulici Nádražní a Janáčkově. Návrh bude měřítkem hmot korespondovat s historickou blokovou zástavbou na ulici Českobratrské také za křižovatkou s ulicí Nádražní, severovýchodně od řešeného území. Hmota do Poděbradovy bude architektonicky členěna tak, aby vhodně doplnila drobnější měřítko stávající zástavby této ulice a působila dojmem několika objektů.

Na ulici Poděbradově stavba administrativní budovy CBR OBO plynule naváže na stávající stavební čáru. Navrhovaný dům bude na stávající zástavbu na Poděbradově ulici navazovat přímo štítovou zdí o půdorysné délce cca 12,5 m, ikdyž nejsou akceptována neoprávněně a nezákonně zřízena čtyři okna ve 3.NP do štítu domu čp.776, Poděbradova 46, Moravská Ostrava (na povinnost tato okna zazdít budou majitelé objektu upozorněni). Na ulici Českobratrské bude nová stavební čára rovnoběžná s původní uliční čarou. Tím bude respektován nový návrh zastávkového zálivu v rámci stavby "Rekonstrukce komunikace II/479 Ulice Českobratrská- III. Stavba". Výškově naváže nová stavba CBR OBO na stávající zástavbu výškou římsy do ulice maximálně 231,00 m n.m. Na ulici Českobratrská bude řešená novostavba zakončena štítovou zdí, aby na ní mohla plynule navázat další zástavba bez proluky - rozsah štítové zdi na Českobratrské ulici bude na celou hloubku stavební parcely, tj. cca 35 m. V případě bude-li majitel sousedního pozemku parc. .č. 791 k.ú. Moravská Ostrava shodný s majitelem stavebních pozemků navrhované stavby p.č.

779/1, 779/2 obě k.ú. Moravská Ostrava bude mít štítová zeď půdorysnou délku minimálně 15 m; mimo tento minimální rozsah štítové zdi bude pak možné umístit okna do hranice pozemku.

Řešená zástavba bude respektovat urbanistické a architektonické hodnoty této části památkové zóny, tj. souvislou zástavbu podél stavebních čar jednotlivých ulic a optické členění zástavby na menší celky, které jsou charakteristické zejména pro zástavbu ulic Nádražní a Janáčkova.

Užívání stavby osobami s omezenou schopností pohybu a orientace

Na stavbu se plně vztahuje vyhláška č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání stavby. Úpravy se týkají jak vnitřního prostoru vstupu, restaurace a obchodních prostor, tak i venkovních úprav a vymezených parkovišť (včetně podzemních podlaží) a označování mezinárodními symboly přístupnosti. Požadavky na řešení bezbarierových úprav budou podrobněji rozvedeny v dokumentaci pro stavební povolení.

I A.2.3. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Napojení na dopravní infrastrukturu

Z širšího území je příjezd k bloku pomocí komunikací Místecké, Českobratrské a Poděbradovy. Území řešeného bloku je lemováno městskými komunikacemi:

- Českobratrskou (sběrná B s hromadnou trolejbusovou a autobusovou dopravou) se zastávkou u severní strany bloku,
- Nádražní (tradiční městská třída kat. C s hromadnou tramvajovou dopravou) výhledově s omezováním automobilové dopravy,
- Poděbradovou (významná obslužná C s možností podélného parkování),
- Janáčkovou (místní obslužná C jednosměrná s podélným stáním).

Stavba ČESKOBATRSKÁ OFFICE BUILDING OSTRAVA bude připojena navrženou přístupovou obslužnou komunikací od ulice Janáčkovy k jižní straně administrativní budovy, kde je vjezd do suterénních parkovacích garáží a zásobovací místo. Podél levé strany komunikace jsou navrženy parkovací stání, po pravé straně chodník; poloměry oblouků byly prověřeny vlečnými křivkami, aby vyhovovaly průjezdu malého nákladního automobilu. Výstavba vyvolá potřebu rekonstrukce stávajících pěších komunikací podél ulic Poděbradovy a Českobratrské v bezprostředním styku na administrativní budovu.

Napojení na technickou infrastrukturu (přípojky):

Zásobování vodou

Stavba CBR OBO bude napojena přípojkou PE DN 50 na stávající vodovodní řad DN 250 umístěný v kolektoru na Poděbradové ulici, který je ve správě OVaK Ostrava,

Vodovodní přípojka bude sloužit pro zásobování pitnou vodou i požární vodou. Požární zabezpečení budovy je řešeno vnitřním sprinklerovým systémem, venkovní hydranty stávající na veřejné vodovodní síti v okolí. Maximální denní spotřeba vody $Q_{\max \text{ den}}$ je 96,22 m³.

Kanalizace

Stavba CBR OBO bude napojena do stávající veřejné jednotné kanalizace třemi kanalizačními přípojkami DN 200, a to do stoky DN 700 v ulici Poděbradova, do stoky DN 300 v ulici

Českokobratrské a dešťové vody ze zpevněných ploch a příjezdové komunikace uvnitř bloku budou svedeny do stávající jednotné kanalizace DN 600 na ulici Janáčkově.

Veškeré splaškové a střešní dešťové vody budou napojeny gravitačně, odpadní vody s obsahem tuku budou předčištěny v lapači a odpadní vody ze strojoven budou přečerpávány.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování CBR OBO bude zajištěno z Poděbradovy ulice přípojkou VN 22 kV z kabelu, který je v chodníku Poděbradovy ulice. Přípojka VN 22kV bude napojena do vlastní trafostanice umístěné v řešeném objektu. Správce sítě ČEZ Distribuce, a.s. vydal kladné stanovisko k napojení s kapacitou 600 kW.

Distribuční rozvaděče umístěné na pozemcích p.č. 773/2 k.ú. Moravská Ostrava budou v rámci stavby CBR OBO přeloženy do objektu. Přípojka VN 22 kV je objektem jiné stavby, bude řešena samostatnou dokumentací k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení.

Zásobování plynem

Zásobování CBR OBO bude zajištěno ze stávajícího vedení NTL plynovodu ocel DN 500 v ulici Poděbradova přípojkou NTL plynu PE d63.

Na nároží ulic Českokobratrská a Poděbradova je se správcem sítě RWE Distribuční služby projednána přeložka stávajícího vedení NTL DN 500, které kříží řešený stavební pozemek (také viz přeložky v předchozí kapitole).

Telekomunikace

Napojení CBR OBO na metalickou síť - je možné realizovat přípojkou optického kabelu z vedení v kolektoru v Poděbradově ulici ukončenou v telekomunikačním rozvaděči v 1.PP budovaného objektu. Napojení na telekomunikační síť je možné řešit alternativně bezdrátovým napojením (Radiokomunikace a Telefonica). Přípojky slaboproudu jsou objektem jiné stavby, budou řešeny samostatnou dokumentací k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení.

Zásobování teplem

Stavba CBR OBO bude napojena na plánovaný teplovod v Poděbradově ulici umístěný v kolektoru správcem sítě Dalkia Česká republika, a.s., Divize Ostrava. Přípojka teplovodu je objektem jiné stavby, bude řešena samostatnou dokumentací k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení.

Podrobné podmínky napojení na síť technické infrastruktury budou ověřeny a upřesněny v další fázi projektových prací; dimenze stávajících sítí a jejich kapacita jsou dostatečné.

Areálové osvětlení

Svítlidla budou napojena samostatně spínacími okruhy spínači z velína v 1.NP. Podrobnosti budou řešeny v dalším stupni projektové dokumentace s tím, že umístění svítidel nebude bránit vjezdům na pozemky.

I A.2.4. Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území

Pokud budou navrhovány změny staveb musí respektovat regulativy, stanovené tímto regulačním plánem. V této fázi řešení k takové okolnosti nedochází – není navrhována žádná změna stavby.

I A.2.5. Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Při uplatňování těchto podmínek regulačního plánu musí být postupováno dle aktuálně platných právních předpisů a norem. Níže uvedené údaje jsou stanoveny pro účel dokumentace regulačního plánu, který nahradí územní rozhodnutí, dle současných platných právních předpisů a norem.

Vodovod

Vodovodní řád je veden v kolektoru. Pro uložení a manipulaci se sítí nutno postupovat dle ČSN 73 7505 „Sdružené trasy městských vedení technického vybavení“ v platném znění.

Kanalizace

Ochranné pásmo kanalizační stoky je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu na ulici Českobratrské do průměru 500 mm včetně – 1,5 m a nad průměr 500 mm – 2,5 m. Ochranná pásma kanalizačních stok na ulici Poděbradově, Nádražní a Janáčkově jsou vymezená vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu nad průměr 500 mm – 2,5 m.

U kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Plynárenská zařízení

Ochranným pásmem plynárenského zařízení se rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od jeho půdorysu. Ochranná pásma činí u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu.

Tepelná energie

Teplovod je veden v kolektoru. Pro uložení a manipulaci se sítí nutno postupovat dle ČSN 73 7505 „Sdružené trasy městských vedení technického vybavení“ v platném znění.

Elektrizační soustava

Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do 110kV včetně a vedení řídicí, měřicí a zabezpečovací techniky činí 1m po obou stranách krajního kabelu. Kabely el. vedení jsou v chodníku Poděbradovy ulice.

Ochranné pásmo elektrické stanice

Ochranné pásmo elektrické stanice je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění.

Elektronické komunikace

Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení. Optický kabel je uložen v kolektoru. Pro projektování sítí nutno postupovat dle ČSN 73 7505 „Sdružené trasy městských vedení technického vybavení“ v platném znění.

Ochranné pásmo rádiového zařízení a rádiového směrového spoje

Parametry ochranného pásma rádiového zařízení a rádiového směrového spoje, rozsah omezení a podmínky ochrany stanoví na návrh vlastníka těchto zařízení a spojů příslušný stavební úřad v rozhodnutí vydaném podle zvláštního právního předpisu.

Ostatní

Rozhledový trojúhelník – na ploše vymezeného rozhledového trojúhelníku nesmí být žádné překážky vyšší než 0,7 m, (0,9 m) nad úrovní hran těles silnice. Rozhledový trojúhelník musí být

dodržen a bude znovu doložen a vyznačen dle platných právních předpisů v dalším stupni projektové dokumentace.

Součástí hlavního dopravního prostoru je bezpečnostní odstup za obrubníkem široký 0,5 m. Do této části hlavního dopravního prostoru se nesmí osazovat a ani do něho zasahovat žádná zařízení ani překážky s výjimkou nadobrubníkových svodidel.

Odstupy staveb

Pozemky obestavěné ze všech stran (například dvory, prostory) musí být přístupné; mají-li plochu nad 200 m², musí umožňovat příjezd a odjezd průjezdem o šířce nejméně 3,5 m a výšce nejméně 4,1 m.

Balkóny, lodžie a arkýře nesmí svým umístěním a provedením ohrožovat provoz na veřejném prostoru. Výška jejich umístění nad vozovkou a nad částí chodníku, která je bezpečnostním odstupem (0,5 m) dopravního prostoru, je nejméně 4,8 m.

Stavba, v souladu s příslušnými ustanoveními vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění později vydaných předpisů, se musí umístit tak, aby bylo umožněno její napojení na síť technické infrastruktury a pozemní komunikace umožňující dopravní obslužnost, parkování a aby byl zajištěn přístup požární techniky a možnost provedení jejího zásahu. Musí splňovat požadavky dle § 25 odst. 1 cit. vyhlášky, tedy mimo jiné i požadavky urbanistické, architektonické, životního prostředí, hygienické, státní památkové péče, požární ochrany, bezpečnosti, civilní ochrany a požadavky na osvětlení a zachování kvality prostředí. Odstupy musí umožňovat údržbu staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická a jiná vybavení či činnosti. Právě podle všech těchto kritérií bylo postupováno při vymezování stavebního pozemku a při umístění stavby CBR OBO na tomto pozemku a bylo ověřeno, že všechny tyto požadavky jsou zcela nesporně dodrženy a splněny. V této souvislosti byla zvláště posuzována architektonická úroveň stavby (vzhledem k požadavkům státní památkové péče) a návaznost v jižní části na stávající provozní budovu firmy Canis na pozemku parc. č. 772 k.ú. Moravská Ostrava, a to z hlediska založení stavby (možnost ovlivnění stability stavby) a omezení jejího užívání ve vztahu na povolení užívání - možnost ovlivnění osvětlení provozních prostorů této budovy a požárního rizika způsobovaného její dvorní částí budovy. Při posuzování bylo ověřeno, že návrh nové výstavby, nejenže nezpůsobuje problémy s užíváním předmětné provozní budovy a tuto nepoškozuje, ale zcela nesporně nezhoršuje ani kvalitu prostředí a hodnotu území, nýbrž právě tyto hodnoty výrazně posiluje. Navržené řešení reaguje i na neoprávněná a bez příslušného povolení zřízená okna ve 2.NP dvorního traktu budovy Canis (nenalezl se žádný doklad, který by o oprávnění těchto oken svědčil) a de facto i při tomto stavu je prokázáno, že pro sklady a kancelář zůstává zachována normou požadovaná míra denního osvětlení a je řešen i problém požární nebezpečného prostoru směrem k navrhované administrativní budově. Takto je naplněno ust. § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, a to i k ostatní okolní zástavbě.

Sítě technického vybavení

Podzemní vedení technického vybavení v území mají zájmová pásma, která jsou dána ČSN 736005 „Prostorové uspořádání sítí technického vybavení“ a tato norma bude při doprojektování stavby v následné dokumentaci dodržena.

Požární ochrana

Stavba bude provedena dle platných českých technických norem a právních předpisů uvedených níže v textu. Objekt bude vybaven požárně bezpečnostními zařízeními EPS – elektrickou požární signalizací, SHZ – systémem stabilního hasicího zařízení a SOZ – nuceným samočinným odvětrávacím zařízením tak, aby byla zajištěna co největší ochrana osob a majetku dle standardů platných v ČR a EU.

Konstrukční systém objektu je nehořlavý, nosné a požárně dělící konstrukce jsou konstrukčními částmi druhu DP1, vodorovné nosné konstrukce střechy jsou tvořeny konstrukčními částmi DP1. Pro zajištění požadované požární odolnosti u betonových konstrukcí bude dbáno na dostatečné krytí hlavní výztuže. Byly stanoveny požárně nebezpečné prostory objektu fy Canis, a to po fyzické prohlídce a výpočtech a z důvodu zamezení přenosu požáru budou obvodové stěny objektu CBR OBO s min. požární odolností EI 90 DP1 bez otevřených ploch, okna ze strany budovy Canis budou provedena s prokázanou požární odolností EI 90 DP1 jako neotvíravé pevné stěny (obě vyhovuje IV.SPB), čímž se řeší současný závadný stav.

Celkem se může v objektu vyskytovat 1190 osob (1070 osob v nadzemní části) pro které musí být zajištěna evakuace navrženými únikovými cestami (včetně evakuačního výtahu), které budou dostatečně osvětleny a označeny. Objekt bude rozdělen do požárních úseků s vyznačeným stupněm požární bezpečnosti.

Při zpracování dalšího stupně projektové dokumentace stavby budou splněny základní principy požární bezpečnosti staveb:

- a) stavba bude rozdělena do požárních úseků dle požadavků platných norem a předpisů (ČSN 730802, ČSN 730804, ČSN 730831 a dalších),
- b) všechny stavební konstrukce budou navrženy s požadovanou požární odolností dle stanovených stupňů požární bezpečnosti stavby jednotlivých požárních úseků, dále budou plně respektovány požadavky norem a předpisů na hořlavost stavebních konstrukcí, povrchových úprav apod., včetně požadavků z hlediska reakce na oheň, indexu šíření plamene apod.
- c) únik osob bude navržen po nechráněných únikových cestách, které budou ústít v 1. NP na volné prostranství a v ostatních podlažích do chráněných únikových cest,

- d) budou vymezeny požárně nebezpečné prostory od částí obvodových stěn, které budou považovány za požárně otevřené plochy (objekt bude vybaven systémem stabilního hasicího zařízení), v místech, kde se stavba nachází v požárně nebezpečném prostoru jiných staveb, budou obvodové stěny výplně otvorů v nich navrženy s požadovanou požární odolností (tj. včetně oken dveří apod.) ve smyslu platných ČSN,
- e) objekt bude vybaven požárně bezpečnostními zařízeními tak, že všechna podlaží budou jištěna stabilním hasicím zařízením, prostory garáží a 1. NP budou vybaveny systémem samočinného odvětrávacího zařízení a celý objekt bude vybaven systémem elektrické požární signalizace, podrobný návrh systémů požárně bezpečnostních zařízení bude řešen v dalším stupni projektové dokumentace,
- f) v rámci dalšího stupně projektové dokumentace budou splněny všechny požadavky norem a předpisů na vybavení objektu zařízením pro protipožární zásah (příjezdové komunikace, nástupní plochy, vnější a vnitřní zásahové cesty apod.),
- g) pro objekt resp. jednotlivé požární úseky budou navrženy zdroje požární vody,
- h) musí být instalováno nouzové osvětlení s vlastním zdrojem, náhradním zdrojem bude diesel agregát umístěný na střeše objektu,
- i) bude řešeno zařízení k posílení signálu vysílacího zařízení zasahujících jednotek HZS a bude zpracována realizační dokumentace stavby včetně PBR a projektu dílčích požárně bezpečnostních zařízení.

Všechna výše uvedená opatření budou navržena dle následujících norem a předpisů:

- a) zákon 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů,
- b) vyhláška 246/2001 Sb., o požární prevenci,
- c) vyhláška 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb,
- d) níže uvedených technických norem:

ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb (dále jen „PBS“)- Nevýrobní objekty

ČSN 73 0804 PBS - Výrobní objekty

ČSN 73 0831 PBS - Shromažďovací prostory

ČSN 73 0873 PBS - Zásobování požární vodou

ČSN 73 0818 PBS - Obsazení objektu osobami

ČSN 65 0201 Hořlavé kapaliny - Provozovny a sklady

ČSN 73 0843 PBS - Objekty spojů a poštovních provozů

ČSN EN 1991-1-2 Eurokód 1: Zatížení konstrukcí - Část 1 bod 2: Obecná zatížení - Zatížení konstrukcí vystavených účinkům požáru

ČSN 73 0810 PBS - Společná ustanovení

ČSN EN 13 501-1 Požární klasifikace stavebních výrobků a konstrukcí staveb - Část 1: Klasifikace podle výsledků zkoušek reakce na oheň

ČSN EN 13 501-2 Požární klasifikace stavebních výrobků a konstrukcí staveb - Část 2: Klasifikace podle výsledků zkoušek požární odolnosti kromě vzduchotechnických zařízení

ČSN EN 13 501-3 Požární klasifikace stavebních výrobků a konstrukcí staveb - Část 3: Klasifikace podle výsledků zkoušek požární odolnosti výrobků a prvků běžných provozních instalací: požárně odolná potrubí a požární klapky

ČSN EN 13 501-5 Požární klasifikace stavebních výrobků a konstrukcí staveb - Část 5: Klasifikace podle výsledků zkoušek střech vystavených vnějšímu požáru

ČSN EN 1443 Komíny - Všeobecné požadavky

ČSN EN 12391-1 Komíny - Provádění kovových komínů - Část 1: Komíny pro otevřené spotřebiče paliv

ČSN 73 4201 Komíny a kouřovody - Navrhování, provádění a připojování spotřebičů paliv

ČSN 06 1008 Požární bezpečnost tepelných zařízení

ČSN 73 0872 PBS - Ochrana staveb proti šíření požáru vzduchotechnickým zařízením

ČSN EN 1101 Textilie – Hořlavost - Záclony a závěsy - Podrobný postup pro stanovení snadnosti zapálení svisle umístěných vzorků (malý plamen)

ČSN EN 1021-2 Nábytek - Hodnocení zápalnosti čalouněného nábytku - Část 2: Zdroj zapálení - ekvivalent plamene zápalky

ČSN EN 12845 Stabilní hasicí zařízení - Sprinklerová zařízení - Navrhování, instalace a údržba

Chráněná území, ochrana zvláštních zájmů a vliv na životní prostředí

Posouzení vlivu záměru na životní prostředí

Navrhována administrativní budovy CBR OBO, která obsahuje i občanskou vybavenost, parkoviště a garáže svým rozsahem spadá do bodu 10.6., kategorie II přílohy č. 1 (skladové a obchodní komplexy včetně nákupních středisek, o celkové výměře nad 3000 m² zastavěné plochy, parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu) zákona

č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Proto byla stavba posuzována ve zjišťovacím řízení (zahájeno 27. 10. 2008), které příslušný orgán Krajský úřad Moravskoslezského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství uzavřel dne 26. 11. 2008 (čj. MSK 191706/2008) uzávěrem konstatováním, že tento záměr nebude dále posuzován z hlediska vlivu na životní prostředí. Tento závěr vychází mimo jiné i z posouzení, které provedl Krajský úřad MSK dle § 45 h) a i) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, konstatující, že realizace záměru nemůže mít významný vliv (přímý ani dálkový) na evropsky významné lokality ani na ptačí oblasti.

Všechny podmínky ze závěrů zjišťovacího řízení jsou naplňovány, když byla pořízena v lednu 2009 hluková studie (zpracoval RNDr. Suk) a dle této jsou navrženy úpravy nebo organizační opatření (pokud se týkají časově omezených opatření v průběhu provádění stavby - pilotáže).

Byly vyhodnoceny odpady vznikající při výstavbě (největší podíl činí výkopová zemina 26400m³, zpětný zásyp 1850 m³) a při provozu (běžné odpady vznikající v administrativní budově a budou prostřednictvím oprávněné osoby předávány k dalšímu využití a odstranění).

Plán výsadby ochranné zeleně bude součástí PD pro stavební povolení.

Vliv na zdraví

Ochrana proti chemickým vlivům a při práci s chemikáliemi - pracovní podmínky zaměstnanců budou splňovat požadavky nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci (od chemických látek a přípravků budou doloženy bezpečnostní listy);

Ochrana proti prachu - prašnost bude omezována důsledným dodržováním všech platných předpisů (čistota a vhodnost dopravních prostředků) a pro snížení prašnosti z provozu parkovišť a souvisejících komunikací bude zpracován plán výsadby ochranné zeleně;

Ochrana proti hluku, vibracím a záření - budou působit pouze krátkodobě po dobu výstavby, což bude řešeno ochrannými pomůckami. K ochraně proti hluku v interiéru bude požadavek na instalaci zařízení s nižší hlučností a na stavební opatření bránící šíření hluku. Možnost vzniku vibrací bude omezeno jen na denní dobu a budou krátkodobé;

Osvětlení - okenní otvory (počet, velikost, konstrukce) budou odpovídat požadavkům ČSN 730580 a umělé osvětlení bude navrženo dle výpočtu ČSN 360450.

Kácení dřevin a sadové úpravy

Kácení dřevin se regulačním plánem nestanovuje. Kácení dřevin v řešeném území bude provedeno na základě dendrologického průzkumu v rámci stavby „Demolice budov na ul. Českobratrské v Ostravě“. Povolení ke kácení dotčených dřevin vydal příslušný odbor ochrany ŽP Magistrátu města Ostravy dne 12. 2. a 4. 3. 2009 .

Ve společných prostorách a na terasách se uvažuje s mobilní zelení, střechy atrií budou řešena jako zeleň pasivní, podél přípojné komunikace budou nezpevněné plochy zatravněny a další výsadbu určí další stupeň PD.

Zemědělský půdní fond a PUPFL

Navrhovanou stavbou jsou dotčeny pozemky parc. č. 774/2 a 777 oba k.ú. Moravská Ostrava ve výměře 409 m², souhlas k odnětí pozemků ze zemědělského půdního fondu udělil příslušný orgán (zahrada) Statutární město Ostrava, odbor stavebního řádu a přestupků, dne 17. 2. 2009 pod čj. MOP 8785/2009 a stanovil následnou povinnost odvodu při povolování stavby.

Podle zpracovaného pedologického průzkumu a bilance skrývek nebude provedena skrývka ornice, neboť půda byla již v minulosti devastována.

Ve vymezeném území pro stavbu CBR OBO se nenacházejí žádné pozemky určené k plnění funkce lesa.

Chráněná ložiskové území

Územím prochází ložisko v dobývacím prostoru I.č. 20001 s názvem Přívoz a chráněné ložiskové území I.č. 144 00000 s názvem Čs. část Hornoslezské pánve. Nové stavby navrhované v řešeném území regulačního plánu musí být v souladu s platnými právními předpisy vztahujícími se k ochraně a využití nerostného bohatství a dalších zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnějších pro ochranu výhradního ložiska černého uhlí.

Stavbami řešené administrativní budovy, přístupové komunikace s parkováním, veřejným osvětlením, úpravou stávajících nároží křižovatky ulic Českobratrská a Poděbradova, manipulační plochy s parkováním, včetně napojení na technickou infrastrukturu nedojde k znemožnění nebo ztížení dobývání výše uvedeného ložiska nerostu.

Památková péče

Celé řešené území se nachází v Městské památkové zóně Moravská Ostrava a vztahují se na něj ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

Uvnitř řešeného území je nezbytné chránit nemovitou kulturní památku (odstranění stavby je ze zákona nepřípustné) - dům č.p. 1026 (ulice Nádražní č.o. 41, rejstříkové číslo Ústředního seznamu kulturních památek České republiky: 50827/8-4037, na pozemku parc. č. 797 k.ú. Moravská Ostrava), tj. zachovat architektonické, historické, estetické a jiné hodnoty, pro které byla stavba s částí pozemku prohlášena za kulturní památku. Nástavba a přístavba nemovité kulturní památky jsou nepřípustné. Bude zachováno stávající procento zastavěnosti pozemku a pozemek nebude scelován s jiným pozemkem ani rozdělen na více pozemků.

Stanovená záplavová území

Záplavová území jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. V zastavěných územích obcí a v územích určených k zástavbě podle územních plánů vymezí vodoprávní úřad na návrh správce vodního toku aktivní zónu záplavového území podle nebezpečnosti povodňových průtoků.

Pokud záplavová území nejsou určena, mohou vodoprávní a stavební úřady při své činnosti vycházet zejména z dostupných podkladů správců povodí a správců vodních toků o pravděpodobné hranici území ohroženého povodněmi.

Řešené území se nenachází v aktivní zóně záplavového území. Mimo aktivní zónu v záplavovém území může vodoprávní úřad stanovit omezující podmínky, takové podmínky však Odborem životního prostředí a zemědělství KÚ MSK při posuzování stanoveny nebyly a omezení nevydal ani vodoprávní orgán na úrovni města. Takto se postupuje i v případě, není-li aktivní zóna stanovena.

Ochrana stavby před negativními účinky vnějšího prostředí

Povodně - území stavby se nenachází v povodňové oblasti;

Sesuvy půdy - území se nenachází v oblasti sesuvů půdy;

Poddolování - staveniště se nenachází v oblasti, ve které se projevují účinky poddolování;

Seizmicita - tento vliv je řešen v souladu s požadavky EN 1998, ČSN 730036;

Radon - ochrana proti pronikání radonu bude řešena na základě provedeného radonového průzkumu (odizolovaná železobetonová vana);

Hluk - v chráněném venkovním prostoru a chráněném venkovním prostoru stavby, řešen projektem stavby;

Dešťové vody - vlastní stavba a okolní komunikace svedeny do stávající kanalizace;

Agresivní podzemní vody - ochrana řešena odpovídající hydroizolací spodní stavby, základy provedeny z betonu určeného do daného prostředí. Stupeň agresivity bude upřesněn;

Korozní agresivita prostředí - stupeň korozní agresivity atmosféry pro Ostravu (oblast A) pro vnitřní prostory C2, pro vnější prostory C4. Veškeré nadzemní konstrukce a potrubí budou opatřeny odpovídajícím ochranným nátěrem nebo povlakem;

Ochrana pře bleskem - je zabezpečeno (viz výše);

Ochrana proti vibracím a záření - stavba nebude ovlivňována vnějšími zdroji vibrací nebo záření.

Civilní obrana

V navrhovaném objektu CBR OBO budou zajištěny podmínky pro varování obyvatel (uživatelů objektu akustickým zařízením pro vyhlášení poplachu v rámci systému EPS), pro evakuaci obyvatel (po nechráněných únikových cestách, které vyústí do chráněných únikových cest a na volné prostranství) a pro ukrytí obyvatel (improvizovaným způsobem – ochrana dýchacích cest, očí, kůže apod. např. v kancelářích ve spojení s WC a sociálním zařízením).

I A.2.6. Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

Řešené území se nachází v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru K 101 (probíhající osa nivní a vodní), které se však do řešení navrhovaného využití území pro účel dostavby nikterak neprojeví. Území se nachází na okraji městského centra.

Regulace řešeného městského bloku má za cíl řízenou dostavbu proluk, která obnoví kompaktní strukturu města. Na toto území je dostavbou bloku v plné míře umožněn návrat městských funkcí jako je bydlení, obchod, drobná výroba a administrativa s nezbytným zázemím. Tyto funkce jsou ve stávajícím městském bloku obsaženy. Novým návrhem nedojde k podstatným změnám vlivu na nadregionální biokoridor K 101 a budou nadále respektovány podmínky jeho ochranného pásma.

I A.2.7. Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

I. etapou je stavba ČESKOBRATRSKÁ OFFICE BUILDING OSTRAVA, obsahující vlastní administrativní budovy, přístupovou komunikaci s parkováním, veřejným osvětlením, úpravou stávajícího nároží křižovatky ulic Českobratrská a Poděbradova a manipulační plochu s parkováním, včetně napojení na technickou infrastrukturu. Graficky vyznačeno ve výkresu C.104 v měř. 1 : 1000.

I A.2.8. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Nejsou vymezeny.

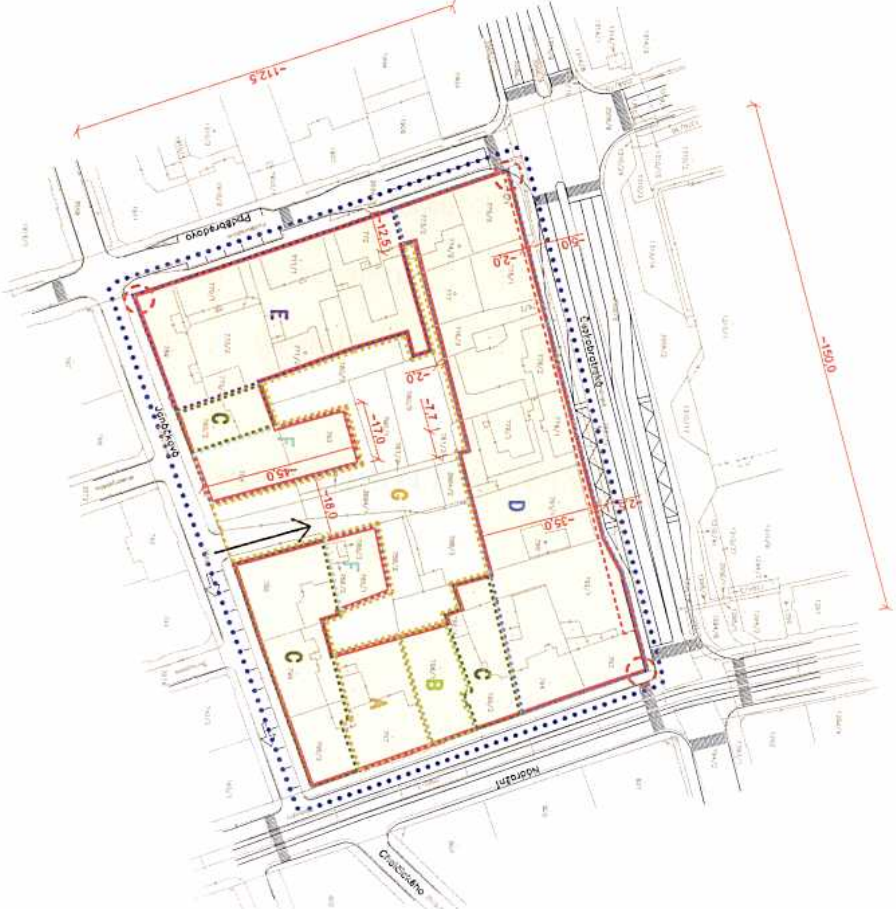
I.B. GRAFICKÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU V LOKALITĚ ORIENT

C.101 - Hlavní výkres I. – řešené území 1 : 1000

C.102 - Hlavní výkres II. – řešené stavby 1 : 500

C.103 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 1000

C.104 - Výkres pořadí změn v území 1 : 1000



- LEGENDA**
- HRANICE ÚZEMÍ REGULAČNHO PLÁNU
 - STAVEBNÁ ČARÁ – NEPŘEKROČITELNÁ DO ULIČNÍHO A DVOŘNÍHO PROSTORU
 - ÚSTUPEK PRÍZEMÍ DOMU
 - KOMUNIKAČNÉ NAPŮJENÍ BLOKU NA ULIČNÍ SÍŤ
 - PLOCHA PRÍSTUPNÉHO KOMUNIKACE A DVORA
 - PLOCHA VÝSTUPNÝCH K ZASTAVĚ
 - NÁVRH MOŽNOSTI ÚSTUPNÍ DO STAVEBNÍ ČARÝ A ZVÝŠENÍ VÝŠKOVÝCH AKCENTŮ, ČLENĚNÍ HLAVNÍ HMOTY DOMU, ZKROŠENÍ
 - NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA
 - NEMOVITÁ OBČANSKÁ STAVBA
 - VÝŠKA ZASTAVBY MAX. DO VÝŠKY HŘEŠENÉ STŘECHY
 - NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA NA POZEMKU P.Č. 78/2
 - STAVEBNÍ STABILIZOVANÉ ÚZEMÍ
 - NEMOVITÁ VÝŠKOVÁ OBČANSKÁ STAVBA
 - VÝŠKA HLAVNÍ HMOTY DO ULICE MAX. 231,0 M N.M.
 - 1 ÚSTUPEK POZEMNÍ PROJEKT POD DLEH 45° DO ULICE
 - CELKOVÁ VÝŠKA ZASTAVBY MAX. 3.N.P. + PODKROVÍ NEBO 4.N.P.
 - CELKOVÁ VÝŠKA ZASTAVBY MAX. 231,0 M N.M., 1.N.P. + PODKROVÍ NEBO 3.N.P.
 - ZPŮSOB PLOCH, ZELEŇ, DOPĚLNÉ STAVBY DO VÝŠKY 4,0 M NAD PŮVODNÍM TERÉNEM



01 Úprava posudek souhlasí na základě Valného shromáždění 07/2009
02 Rozšíření hlavního výkresu na dva listy 02/2010
03 Aktualizace listů výkresu 02/2010

**MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY,
ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA**

HUTNÍ PROJEKT FRYDEK-MÍSTEK, a.s.
28. října 162, 702 00 Ostrava-Město, IČ: 452 538 871 IČ: 452 538 871
E-mail: info@hpm.cz

**NÁVRH REGULAČNÍHO PLÁNU
V LOKALITĚ ORIENT**

**HLAVNÍ VÝKRES I
- ŘEŠENÉ ÚZEMÍ**



0 10 20 M

PROJEKTANT	Ing. arch. Pavel Tondl
PROJEKTOVATEL	Ing. arch. Rostislav Čajánek
ZAKÁZATEL	HUTNÍ PROJEKT FRYDEK-MÍSTEK, a.s.
ADRESA	28. října 162, 702 00 Ostrava-Město, IČ: 452 538 871 IČ: 452 538 871
PROJEKTANT	Ing. arch. Petr Mělek
PROJEKTOVATEL	Ing. arch. Rostislav Čajánek
PROJEKTANT	Ing. arch. Rostislav Čajánek
PROJEKTOVATEL	Ing. arch. Rostislav Čajánek

PROJEKTANT	Ing. arch. Rostislav Čajánek
PROJEKTOVATEL	Ing. arch. Rostislav Čajánek
PROJEKTANT	Ing. arch. Rostislav Čajánek
PROJEKTOVATEL	Ing. arch. Rostislav Čajánek

C.101
Revize 03



REKZE
01 Analýza katastru nemovitostí 06/2009
02 Doplnění objektu vymezených k asanaci 02/2010
03 Analýza katastru nemovitostí 05/2010

POŘIZOVATEL
MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY,
ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA

Podlepis: Město 8, 729 30 Ostrava

PROJEKTANT
HUTNÍ PROJEKT Frydek-Místek, a.s.
28. října 168, 728 04 Frydek-Místek, IČ: +02 558 877 11, Fax: +02 558 877 77
E-mail: kty@hpn.cz

KLASIFIKACE
NÁVRH REGULAČNÍHO PLÁNU
V LOKALITĚ ORIENT

VÝKRES
VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH
STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ



0 10 20 M

ROZMĚRY
PRŮŘEZ



ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing. arch. Pavel Tomáš
HP
Ing. arch. Rostislav Čajánek
PRŮŘEZ
Ing. arch. Petr Májek
Ing. arch. Rostislav Čajánek
DATUM
05/2010
ČÍSLO DOKUMENTU
HP4-6-82838c
MĚŘITVO
1:100
ČÍSLO DOKUMENTU
HP4-6-82838c

LEGENDA
..... HRANICE OZEMÍ REGULAČNÍHO PLÁNU
OBJEKTY VYMEZENÉ K ASANACI

C
RP
C.103
Revize 03



01 Aktualizace katastru nemovitostí 05/2009
02 Aktualizace katastru nemovitostí 02/2010
03 Aktualizace katastru nemovitostí 05/2010

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY,
ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA

Prosklápení č. 173/30 Ostrava

PROJEKTANT

HUTNÍ PROJEKT Frydek-Místek, a.s.

28. října 1925, 728 04 Frydek-Místek, Tř. +420 558 877 111, Tř. +420 558 877 277
E-mail: hpf@hpf.cz

KACE

NÁVRH REGULAČNÍHO PLÁNU
V LOKALITĚ ORIENT

VÝKRES

VÝKRES POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ



0 10 20 M

RAZNO

PRŮE

EXPOZITIVNÍ PROJEKTANT
Ing. arch. Pavel Tomáš
PR
Ing. arch. Rostislav Čajánek
PRACOVNÍ ÚČETNÍ DOVEDNOST
HUTNÍ PROJEKT Frydek-Místek, a.s.
28. října 1925, 728 04 Frydek-Místek, Tř. +420 558 877 111, Tř. +420 558 877 277
E-mail: hpf@hpf.cz
VÝKRESOVÁ
Ing. arch. Petr Májek
Ing. arch. Rostislav Čajánek
DATUM
15.05.2010
ČÍSLO DOKUMENTU
1:1000
ČÍSLO DOKUMENTU
HP4-62838c

DOVEDNOST
ČÍSLO
DOVEDNOST
STUPĚN
ČÍSLO VÝKRESU

C

RP

C.104

KOORDINACE

REGULAČNÍ PLÁN

Revize 03

ODŮVODNĚNÍ

regulačního plánu v lokalitě Orient v Moravské Ostravě

skládá se z textové a grafické části a obsahuje v souladu s přílohou č. 11 k vyhlášce č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, náležitosti vyplývající ze správního řádu a náležitosti, které jsou uvedeny v ust. § 68 odst. 1 stavebního zákona.

II. A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V LOKALITĚ ORIENT

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

- II. A.1 Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- II. A.2 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje, se zásadami územního rozvoje kraje a souladu s územním plánem,
- II. A.3 Údaje o splnění zadání regulačního plánu,
- II. A.4 Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
- II. A. 5 Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
- II.A. 6 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- II. A. 7 Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- II. A. 8 Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob,
- II. A. 9 Rozhodnutí o námitkách a odůvodnění

II. A. 1 Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

Pořizovatel: MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY

Útvar hlavního architekta, oddělení územního plánování

Prokešovo náměstí 8

729 30 Ostrava

Zhotovitel: HUTNÍ PROJEKT Frýdek-Místek a.s.

28. října 1495

738 04 Frýdek-Místek

Autorizovaný inženýr:

Ing. arch. Pavel Tomáš - 01 215 Typ A – autorizace bez specifikace oboru

Regulační plán v lokalitě Orient byl pořízen z podnětu Magistrátu města Ostravy (MMO) – Útvaru hlavního architekta. O pořízení rozhodlo Zastupitelstvo města Ostravy (dále ZMO) na zasedání dne 28. 5. 2008 a návrh zadání zpracoval a projednal MMO – Útvar hlavního architekta. ZMO schválilo zadání regulačního plánu v lokalitě Orient usnesením č. 1237/20-1405/20 dne 24. 9. 2008.

Na dané území byla v srpnu 2008 zpracována Ing. arch. Májkem „Studie k regulačnímu plánu, lokalita Českobratrská – Poděbradova“, která prověřila možné způsoby územně plánovací regulace řešeného městského bloku. Studie obsahuje vedle nástinu regulačního plánu a odůvodnění regulačního plánu dle stavebního zákona i průzkum stávajícího stavu a prověření prostorových vazeb zamýšleného stavebního objektu v části území, kde regulační plán nahradí územní rozhodnutí.

Studie prověřila prostorové limity daného území, které byly následně zapracovány do zákresu regulačního plánu. Návrh regulačního plánu byl projednán dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Společné jednání se konalo 18. 12. 2008 a veřejné jednání dne 31. 3. 2009, když návrh dokumentace byl řádně vyložen k nahlédnutí od 27. 2. 2009. Výsledkem řízení o návrhu regulačního plánu byl požadavek na jeho úpravu, která byla podstatná a z tohoto důvodu byl takto upravený návrh znovu projednán na opakovaném veřejném projednání, když předtím byl rovněž vyložen na dobu 30-ti dnů ode dne 24. 7. 2009. Po projednání bylo provedeno vyhodnocení a na jeho základě byl návrh

regulačního plánu znovu doplněn a opakovaně předložen do veřejného projednání. Oznámení bylo provedeno veřejnou vyhláškou ze dne 8. 3. 2010 a návrh Regulačního plánu v lokalitě Orient v Moravské Ostravě (dále někdy jen RP) byl vyložen k veřejnému nahlédnutí od 25. 3. – 23. 4. 2010, kdy se konalo ústní jednání. Po celou tuto dobu byly v souladu s ust. § 67 odst. 2 stavebního zákona základní informace o RP umístěny na dotčené ploše řešené touto dokumentací.

II. A. 2 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje, se zásadami územního rozvoje kraje a souladu s územním plánem

Z hlediska širších vazeb je pro území Ostravy závazná Politika územního rozvoje 2008 a doposud platný Územní plán Velkého územního celku Ostrava – Karviná (Zásady územního rozvoje MSK zatím nebyly vydány) a z těchto dokumentů pro řešenou plochu nevyplývají žádné požadavky.

Žádné požadavky rovněž nevyplývají z územně analytických podkladů města Ostravy, protože tyto jsou teprve pořizovány.

Z územního plánu města Ostravy vyplývá požadavek respektovat zařazení řešeného území do funkční plochy „Jádrové území“ a tento požadavek je řešeným regulačním plánem plně respektován.

Zadání regulačního plánu není součástí Územního plánu města Ostravy.

II. A. 3 Údaje o splnění zadání regulačního plánu

a) Vymezení řešeného území

Hranice pořizovaného regulačního plánu jsou vymezeny v souladu se zadáním. Hranice území, kde regulační plán nahradí územní rozhodnutí, byla dílčím způsobem upravena v místě příjezdové komunikace do vnitrobloku o pozemky parc.č. 781/2, 781/3 a 782, které budou vymezeny pro přístupovou komunikaci s parkováním. Z důvodu dopravní obsluhy, byl nově zahrnut do území, kde regulační plán nahradí územní rozhodnutí, také pozemek parc.č. 788/3 všechny v k.ú. Moravská Ostrava, vymezený pro manipulační plochu s parkováním.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Plochy vymezeny v souladu s Územním plánem města Ostravy, který stanovuje funkční využití „Jádrové území“. V grafické části jsou vyznačeny plochy vymezené k zástavbě bez rozlišení nové a stávající zástavby. V textu jsou pozemky vymezeny dostatečně podrobně – dle jednotlivých parcel s uvedením vlastníka pozemku a druhu pozemku.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanoví ochranu nemovité kulturní památky – domu č.p. 1026 (ulice Nádražní č.o. 41, na pozemku parc.č. 797 k.ú. Moravská Ostrava). Nutno zachovat zejména hmotovou skladbu (hmotové řešení) stavby, včetně počtu podlaží. Nástavby a přístavby nemovité kulturní památky jsou nepřípustné. Dále je nutno zachovat stávající procento zastavěnosti pozemku. Pozemek nebude zcelován s jiným pozemkem ani rozdělen na více pozemků. V grafické části (výroku) v Hlavním výkrese C.101 je vyznačen rozsah tohoto území s neměnným objemem zástavby.

Pro stavbu administrativní budovy podél ulic Českobratrská a Poděbradova, pro kterou regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí o umístění stavby, bude navrženo drobnější členění korespondující s historickou parcelací. Stavba bude členěna architektonickými prvky tak, že bude dosaženo optického dojmu několika stavebních objektů.

Detailní výšková regulace jednotlivých stavebních celků městského bloku je stanovena v části návrhu A. 1. Textová část regulačního plánu v kapitole A.1.5., dále v části A. 2. Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí v bodě A.2.2. a v grafické části v Hlavním výkrese C.102 v měř. 1 : 1000.

Výšková regulace převážné části řešeného území sleduje hledisko kompaktního městského bloku domů reflektující stávající zástavbu v území – zejména výšku římsy objektu na Nádražní ulici na parcele p.č. 796/3 k.ú. Moravské Ostrava, která je 231,09 m n.m. (dle výškového zaměření fy Bezecný – Grygarová s.r.o. ze dne 31. 3. 2008) dále výšku římsy protějšího objektu Janáčkovy konzervatoře, která je dle zaměření 229,85 m n.m. a výšku římsy historického objektu na nároží Janáčkovy ulice a vnitroblokové komunikace na parcele p.č. 785 k.ú. Moravská Ostrava, která je 231,19 m n.m. Pro stanovení výškové regulace budoucí zástavby na ulici Poděbradově byla respektována nižší výšková hladina stávající zástavby protější strany této ulice sahající maximálně do výšky římsy 228,13 m n.m. (dle výše uvedeného geodetického zaměření) u objektu na parcele parc.č. 1910/2 k.ú. Moravské Ostrava. Návrh nižší výškové hladiny dále vychází ze stávajícího stavu, kdy výšková hladina zástavby směrem k ulici Poděbradova výrazně klesá a navazuje tak na obdobně vysokou zástavbu na druhé straně téže ulice, kde se při

křižovatce ulic Janáčkova a Poděbradova nachází nemovitá kulturní památka „základní škola č.p. 959“, kterou nová zástavba v řešené lokalitě bude právě touto nižší výškovou hladinou respektovat. Pro výškovou regulaci budoucí zástavby proluky na parcele parc.č. 796/1 bylo směrodatné hledisko respektování výškové hladiny výše zmíněné nemovité kulturní památky na pozemku parc.č. 797 obě k.ú. Moravská Ostrava.

Zastavěné území na pozemcích parc.č. 780/2, 785, 799, 798/2 a 796/3 všechny k.ú. Moravská Ostrava je považováno za stavebně stabilizované území, které je určující pro charakter bloku a u níž není změna výškové hladiny žádoucí.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Městský půdorys definovaný stávajícími uličními čarami je stanovenou nepřekročitelnou stavební čarou zachován. Nově jsou zakotveny stavební čáry příjezdové komunikace do středu bloku z ulice Janáčkovy. Přestože byla lokace budoucí podoby komunikace na Českobratrské ulice změněna o zapuštění zastávkového zálivu dovnitř bloku, stavební čára navazuje v maximální možné míře na stávající blokovou zástavbu ulice Českobratrské směrem k řece Ostravici a to díky regulačnímu prvku ustoupení přízemí domu, stavební čára dalších podlaží je pak vysazena nad chodník zastávkového zálivu. Společně s výškovou regulací jsou tímto stanoveny hranice kompaktní zástavby bloku, jako platné stavební jednotky pro další regulovaný rozvoj této citlivé části městského centra.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

V části území kde regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí je navržena stavba polyfunkčního objektu Českobratrská Office Building Ostrava (CBR OBO). Tato stavba vyvolá tyto přeložky inženýrských sítí:

- přeložku plynovodu NTL DN 500, která kříží řešený stavební pozemek. Plynovod bude přeložen do chodníku. Přeložka byla se správcem sítě RWE Distribuční služby projednána a odsouhlasena;
- přeložka sítě světelných signalizačních zařízení (SSZ), která kříží řešený stavební pozemek v křižovatce Českobratrská - Poděbradova. SSZ bude přeloženo do chodníku. V rámci výstavby bude nutno přeložit stožár SSZ č. 1 ve směru od Nové Karoliny a kabelové rozvody k budoucím indukčním smyčkám DVA a DKA a budoucím stožárům č. 9 a 10, které budou součástí

stavby Komunikace II/479 – ulice Českobratrská, III. stavba (investor Správa silnic MSK).

Kabely bude nutno přeložit k obrubníku s ohledem na kolidující přeložku plynovodu DN 500 a výstavbu budovy CBR OBO.

V průběhu výstavby budovy, resp. při realizaci přeložky plynu DN 500 bude řízení dopravy na rohu ulic Poděbradovy a Českobratrské zajištěno provizorním stožárem napojeným ze stávajícího rozvodu.

Napojovací kabely budou zajištěny proti poškození. Doba provizoria bude závislá na realizaci přeložky plynu a dokončovacích pracích vlastní budovy. Podle zatím dostupných informací lze předpokládat i souběh uvedené stavby se stavbou Českobratrská III.

Přeložka byla se správcem sítě Ostravské komunikace, a.s. projednána a odsouhlasena;

- přeložka el. vedení NN protlakem na ulici Nádražní mezi budovami č.p. 39 a 48 , která zajistí zokruhování napájení domů na ulici Nádražní. Tímto bude nahrazeno vedení sloužící pro napájení bývalých bytových domů na ul. Českobratrské, které by zároveň zajišťovalo zokruhování vedení NN v území řešeného bloku. Přeložka byla správcem sítě ČEZ Distribuce, a.s. odsouhlasena. Přeložka vedení NN je objektem jiné stavby, bude řešena samostatnou dokumentací k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení;
- přeložky trolejí se týkají úprav závěsu trolejí. Napájení trati je vyřešeno ve stavbě „Silnice II/49 Ostrava Českobratrská II“ - SO 653. Touto stavbou nedojde k dotčení napájecích kabelů, ani k prodloužení trolejového vedení. Stávající trakční stožáry č. 15, 13, 11 budou nahrazeny 3 ks kotevních závěsů na osazených na budovu. Detailní ukotvení dle platných právních předpisů a norem bude řešeno v dalším stupni dokumentace. Přeložky trolejí byly projednány s Dopravním podnikem, a.s. Ostrava.

Dále je nutno zajistit přeložku trolejového vedení na ul. Českobratrské v prostoru nové budovy po dobu výstavby budovy. Stávající trakční stožáry č. 15, 13 a 11 jsou v kolizi s výstavbou budovy a přeložky plynovodu, proto budou po dobu stavby přeloženy. Stožár č. 1 bude přeložený na druhou stranu ulice Poděbradovy a umístěný s ohledem na inženýrské sítě za chodník. Řešení přeložky předpokládá omezení dopravy v pravém jízdním pruhu a posun nebo zrušení zastávky městské hromadné dopravy.

Přeložky trolejí po dobu výstavby byly projednány s Dopravním podnikem, a.s. Ostrava.

Stavba CBR OBO bude napojena na vodu, na jednotnou kanalizaci, plyn, VN, slaboproud a teplovod. Přípojky byly s příslušnými správci sítí projednány a odsouhlaseny. Podrobněji je popsáno napojení na inženýrské sítě v části A.2.3. Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a dále v následné kapitole 1.5. tohoto odůvodnění.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán nevymezuje žádné nové veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Regulační plán respektuje a přebírá vymezenou veřejně prospěšnou stavbu ulice Českobratrské z Územního plánu města Ostravy.

g) Požadavky na asanace

Regulační plán vymezuje asanace stávajících objektů na pozemcích 778/2, 779/1 - 3 vše k.ú. Moravská Ostrava – realizace není součástí stavby administrativní budovy.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V zadání stanovena podmínka, že do hlučných komunikací Českobratrská a Poděbradova nebudou orientovány nechráněné fasády s okny místností pro trvalý pobyt osob v objektech – obytných, školských, zdravotnických, resp. určených pro sociální účely, je regulačním plánem splněna. V řešeném území u hlučných komunikací Českobratrská a Poděbradova je v části regulačního plánu, který nahradí územní rozhodnutí navržen polyfunkční objekt, s převládající funkcí administrativy, dále plochy pro obchod, restauraci a případně služby městské vybavenosti. Ve zbývajících částech bloku orientované do ulic Českobratrské a Poděbradovy, v případě že zde budou navrženy

objekty pro trvalý pobyt osob – obytné, školské, zdravotnické, resp. určené pro sociální účely, budou tyto stavby muset být navrženy s chráněnými fasádami proti hluku.

Osvětlení okenními otvory musí odpovídat požadavkům stanoveným ČSN 730580 a dle provedeného posouzení bude stanoven počet oken, jejich velikost a konstrukce. Na denní osvětlení okny bude navazovat návrh umělého osvětlení v souladu s ČSN 360450 a ČSN EN 12464-1, které musí společně vytvořit vyhovující pracovní prostředí.

Ochrana a využití nerostného bohatství

Územím prochází ložisko v dobývacím prostoru I.č. 20001 s názvem Přívoz a chráněné ložiskové území I.č. 144 00000 s názvem Čs. část Hornoslezské pánve. Nové stavby navrhované v řešeném území regulačního plánu musí být v souladu s platnými právními předpisy vztahujícími se k ochraně nerostného bohatství. Při navrhování těchto staveb je třeba dbát na to aby se narušilo co nejméně využití nerostného bohatství a nebylo znemožněno nebo ztíženo dobývání výhradních ložisek nerostů, při dodržení §18 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Stavbami řešené administrativní budovy, přístupovými komunikacemi s parkováním, veřejným osvětlením, úpravou stávajících nároží křižovatky ulic Českobratrská a Poděbradova, manipulačními plochami s parkováním, včetně napojení na technickou infrastrukturu nedojde k znemožnění nebo ztížení dobývání výše uvedeného ložiska nerostu - nedochází ke střetu zájmů.

Stanovená záplavová území

Řešené území se nenachází v aktivní zóně záplavového území (aktivní zóna nebyla stanovena) a ani vodoprávní orgán nestanovil žádné omezující podmínky, které by bylo nutno řešit.

Civilní ochrana

V navrhovaném objektu CBR OBO budou zajištěny potřebné podmínky pro případné varování obyvatel – uživatelů, pro jejich evakuaci i pro případ potřeby jejich ukrytí.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí pro umístění stavby ČESKOBRASTRSKÁ OFFICE BUILDING OSTRAVA (CBR OBO) , která obsahuje:

- Administrativní budovu, včetně napojení na technickou infrastrukturu,
- Přístupovou komunikaci s parkováním, veřejným osvětlením, úpravu stávajícího nároží křižovatky ulic Českobratská a Poděbradova včetně napojení na technickou infrastrukturu,
- Manipulační plochu s parkováním, včetně napojení na technickou infrastrukturu.

j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Dle sdělení Krajského úřadu MSK vydaného v Koordinovaném stanovisku k návrhu zadání regulačního plánu lokality Českobratská – Poděbradova, č.j. MSK 121770/2008 ze dne 15. 7. 2008, nemá regulační plán významný vliv (přímý ani dálkový) na evropsky významné lokality stanovené nařízením vlády č. 132/2005 Sb. ani na ptačí oblasti dle § 45 h) a i) zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění.

Informace k posuzování vlivů stavby na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb. viz kapitola 1.5. tohoto odůvodnění.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Požadavky nejsou stanoveny, u stavby pro kterou regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí nedojde k zásahům do pozemků dalších subjektů než magistrátu (Města Ostravy) a stavebníka.

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu je v souladu se stavebním zákonem a dalšími požadovanými právními předpisy. Hlavní výkres, Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, Výkres pořadí změn v území, Koordinační výkres a Výkres předpokládaných záborů půdního fondu jsou zpracovány v měřítku 1:1000 a 1: 500.

Výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1 : 10 000. Výkresy půdorysů a řezů v odůvodnění jsou v měřítku 1 :100 a 1:250.

II. A. 4 Komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce

Širší vztahy

Řešené území se nachází v severovýchodní části užšího centra města Ostravy a je součástí Městské památkové zóny Moravská Ostrava.

Po okraji řešeného území procházejí významné městské komunikace, které jsou kromě dopravní funkce také součástí širších kompozičních záměrů realizovaných v této partii města a jsou také nositeli významných inženýrských sítí.

Řešený blok je součástí širší oblasti kompaktní blokové zástavby centra, která se v této okrajové části centra vyznačuje hustou pravoúhlou uliční sítí, neúplnou obvodovou zástavbou bloků na malých parcelách převážně nižší podlažnosti I. N.P. - V. N.P.

Řešené území bloku:

Řešený blok byl dříve intenzivně zastavěn spojitou zástavbou při ulicích a druhotnou nižší a drobnější zástavbou uvnitř bloku. Výšková hladina, zastoupení vybavenosti, architektonická kvalita a společenská úroveň klesaly od Nádražní třídy k Poděbradově ulici.

Návrh (urbanistická koncepce) regulačního plánu posiluje hodnoty, vložené dříve do půdorysného a prostorového uspořádání této části centra. Posiluje charakter blokové zástavby doplněním spojitě uliční zástavby, navazující výškou na přilehlou 5 - ti podlažní zástavbu v centru města.

Návrh respektuje objekty při Nádražní ulici na pozemcích p.č. 798/2, 796/3 obě k.ú. Moravské Ostrava jako objekty, dotvářející charakter Městské památkové zóny Moravská Ostrava. Respektuje objekt č.p. 1026 na pozemku p.č. 797 k.ú. Moravská Ostrava, zapsaný v Ústředním seznamu kulturních památek.

Doprava - širší vztahy:

Dálkový příjezd od severu a od jihu je po ulici Místecké (silnice I/56) odbočením na ulici Českobratrskou (komunikace II/479), z ní odbočením na ulici Poděbradovu a dále na ulici Janáčkovu.

Dálkový příjezd od východu a západu je po ulici Českobratrské.

Koncepce dopravní obsluhy bloku:

Větší velikost bloku umožňuje řešit obsluhu, zásobovací dopravu, odvoz odpadků, příjezdy k parkovacím garážím a parkovacím stáním zevnitř bloku mimo kapacitní nebo zklidněné komunikace na obvodu bloku.

Příjezd dovnitř bloku je přístupovou obslužnou komunikací od ulice Janáčkovy vedenou severním směrem k navrhované zástavbě podél ulice Českobratrské. Uprostřed bloku budou z této přístupové komunikace řešeny příjezdy k dvorním stranám zástavby podél ulic Nádražní a Poděbradovy.

Zastávkový záliv

Při Českobratrské ulici bude vybudován záliv pro zastávku městské hromadné dopravy podle zpracované dokumentace (platná dokumentace pro územní řízení) - Rekonstrukce komunikace Českobratrská II. a III. Etapa, která je samostatnou stavbou.

Parkování

V současné době je uvnitř bloku 184 stání. Tento vysoký počet stání, převyšující potřebu stávající zástavby bloku, vznikl tím, že parkování živelně zabralo plochy po odstranění zástavbě.

V I. etapě nové zástavby bude v bloku postavena kancelářská budova s restaurací a obchody v přízemí. Potřeby parkování této budovy jsou řešeny dle zpracované studie „OFFICE BUILDING Českobratrská, Ostrava“ ve dvou podzemních podlažích budovy a na terénu na manipulační ploše.

Potřeby stávající zástavby ve zbývajících částech bloku jsou v této etapě pokryty stávajícími parkovišti uvnitř bloku.

V dalších etapách zástavby bloku budou potřeby parkování nové zástavby kryty obdobným způsobem - na vlastním pozemku investora v parkovacích garážích a v malé míře na terénu vlastního pozemku.

Propočet parkování pro I. etapu - pro území, kde regulační plán nahradí územní rozhodnutí a pro zbývající část bloku ve stávajícím stavu.

BILANCE PRO STAVBU, PRO KTEROU REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ:

Výpočet parkovacích stání:

Výpočet je proveden dle normy ČSN 736110 s použitím tabulky 34.

Restaurace (3. skupiny).....8 - 10 (Počet účelových jednotek na 1 stání)

Jednotlivá prodejna.....50 (Počet účelových jednotek na 1 stání)

Administrativa s malou návštěvností.....35 (Počet účelových jednotek na 1 stání)

Restaurace (plocha pro hosty)..... 138,5 m²

Jednotlivá prodejna (prodejní plocha)..... 483,4 m²

Administrativa (kancelářská plocha)..... 797 + 2464,7 + 840,12 = 4101,82 m²

Zasedací místnosti (kancelářská plocha-do plochy se započítává 1/2).....448,05 + 1312,2 + 208,92 = 1969,17 m².....984,6 m²

Počítáno pro součinitel vlivu stupně automobilizace 1,0 tj. 400 vozidel/1000obyvatel.

Výpočet stání pro restauraci:

Počet stání $N_a = [O * k_a] + [P_o * k_a * k_p] = [(0,1 * 128,5/9) * 1] + [(0,9 * 128,5/9) * 1 * 0,6] = 2 + 8 = 10$ stání

Výpočet stání pro obchod:

Počet stání: $N_b = [O * k_a] + [P_o * k_a * k_p] = [(0,1 * 443,4/50) * 1] + [(0,9 * 443,4/50) * 1 * 0,6] = 1 + 5 = 6$ stání

Výpočet stání pro administrativu:

Počet stání: $N_c = [O * k_a] + [P_o * k_a * k_p] = [(0,8 * 4101,82/35) * 1] + [(0,2 * 4101,82/35) * 1 * 0,6] = 94 + 14 = 108$ stání

Výpočet stání pro zasedací místnosti:

Počet stání: $N_d = [O * k_a] + [P_o * k_a * k_p] = [(0,8 * 984,6/35) * 1] + [(0,2 * 984,6/35) * 1 * 0,6] = 23 + 6 = 29$ stání

Celkem požadovaných stání

$$N = N_a + N_b + N_c + N_d = 10 + 6 + 108 + 29 = \underline{153 \text{ stání}}$$

Celkový počet navržených stání je 165, z toho v majetku stavebníka 154 stání.

Skutečný počet stání v administrativním domě $73 + 75 = 148$ stání

Navržený počet stání venkovních v majetku investora 6 stání

Navržený počet stání venkovních v majetku města Ostravy 11 stání

BILANCE PRO ZBÝVAJÍCÍ ČÁST BLOKU (ve stávajícím stavu) parkování a odstavování:

Východně přístupové komunikace

obchodní plochy celkem 1195 m² 24 stání

kavárna plocha pro hosty 15 stání

kancelářské plochy celkem 200 m² 7 stání

celkem 46 stání

Redukce

$$N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p = 46 \times 1 \times 0,6 = 28 \text{ parkovacích stání}$$

$$\text{Byty celkem 40 bytů} = 40 \text{ odstavných stání}$$

celkem 68 stání

Západně přístupové komunikace:

obchodní plochy celkem 460 m² 10 stání

kancelářské plochy celkem 1000 m² 50 stání

celkem 60 stání

Redukce

$$N = O_o \times k_a + P_o \times k_a \times k_p = 60 \times 1 \times 0,6 = 36 \text{ parkovacích stání}$$

$$\underline{\text{Nároky zbývajících částí bloku celkem } 68 + 36 = 104 \text{ stání.}}$$

Pokrytí:

$$\text{Východně přístupové komunikace stávající počet stání} = 42 \text{ stání}$$

Západně přístupové komunikace stávající počet stání = 104 stání

Pokrytí zbývajících částí bloku celkem 146 stání.

Z propočtu vyplývá, že nároky na parkovací a odstavná stání pro I. etapu výstavby i pro zbývajících částí bloku jsou pokryty.

Parkovací stání jsou zobrazena v grafické části odůvodnění ve výkrese C.201.

Technická infrastruktura

Zásobování vodou:

Stavba CBR OBO bude napojena na stávající vodovodní řad DN 250 ve správě OVaK Ostrava na Poděbradově ulici, umístěný v kolektoru.

Pro uložení a manipulaci se sítěmi nutno postupovat dle ČSN 73 7505 Sdružené trasy městských vedení technického vybavení v platném znění.

Kanalizace

Stavba CBR OBO bude napojena na stávající jednotnou kanalizaci DN 700 na Poděbradově a DN 300 na Českobratrské ulici (v ulici se nacházejí i další stoky). Dešťové vody ze zpevněných ploch a příjezdové komunikace uvnitř bloku budou svedeny do stávající jednotné kanalizace DN 600 na Janáčkově ulici.

Ochranné pásmo kanalizační stoky je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu na ulici Českobratrské do průměru 500 mm včetně – 1,5 m a nad průměr 500 mm – 2,5 m. Ochranná pásma kanalizačních stok na ulici Poděbradově, Nádražní a Janáčkově jsou vymezená vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí na každou stranu nad průměr 500 mm – 2,5 m.

U kanalizačních stok o průměru nad 200 mm, jejichž dno je uloženo v hloubce větší než 2,5 m pod upraveným povrchem, se vzdálenosti od vnějšího líce zvyšují o 1,0 m.

Výjimku z ochranného pásma kanalizační stoky DN 700 v ulici Poděbradova udělil odbor životního prostředí MM Ostravy rozhodnutím ze dne 26. 11. 2008.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování CBR OBO bude zajištěno z Poděbradovy ulice přípojkou VN 22 kV z kabelu umístěném v chodníku Poděbradovy ulice do vlastní trafostanice umístěné

v řešeném objektu. Správce sítě ČEZ Distribuce, a.s. vydal kladné stanovisko k napojení s kapacitou 600 kW. Přípojka VN 22 kV je objektem jiné stavby, bude řešena samostatnou dokumentací k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení.

Kabely el. vedení jsou uloženy v kolektoru. Pro projektování sítí nutno postupovat dle ČSN 73 7505 Sdružené trasy městských vedení technického vybavení v platném znění.

Distribuční rozvaděče umístěné na pozemcích parc.č. 773/2 k.ú. Moravské Ostrava budou v rámci stavby CBR OBO přeloženy do objektu administrativní budovy.

Ochranné pásmo elektrické stanice - je vymezeno svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti u vestavěných elektrických stanic 1 m od obestavění.

Zásobování plynem

Zásobování CBR OBO bude zajištěno z Poděbradovy ulice přípojkou plynu ze stávajícího vedení NTL DN 500.

Na nároží ulic Českobratrská a Poděbradova je se správcem sítě RWE Distribuční služby projednána přeložka stávajícího vedení NTL DN 500, které kříží řešený stavební pozemek.

Ochranným pásmem plynárenského zařízení se rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení vymezený svislými rovinami vedenými ve vodorovné vzdálenosti od jeho půdorysu. Ochranná pásma činí u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce, 1 m na obě strany od půdorysu.

Telekomunikace

Napojení CBR OBO na metalickou síť je možné realizovat z rozvaděče na pozemku p.č. 772 k.ú. Moravská Ostrava.

Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.

Přípojku optického kabelu je možné realizovat z vedení v kolektoru v Poděbradově ulici.

Přípojky slaboproudu jsou objektem jiné stavby, budou řešeny samostatnou dokumentací k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení.

Pro projektování sítí nutno postupovat dle ČSN 73 7505 Sdružené trasy městských vedení technického vybavení v platném znění.

Napojení na telekomunikační síť je možné řešit alternativně bezdrátovým napojením (Radiokomunikace a Telefonica).

Parametry ochranného pásma rádiového zařízení a rádiového směrového spoje, rozsah omezení a podmínky ochrany stanoví na návrh vlastníka těchto zařízení a spoju vydá příslušný stavební úřad v rozhodnutí vydaném podle zvláštního právního předpisu.

Zásobování teplem

Stavba CBR OBO bude napojena na plánovaný teplovod v Poděbradově ulici umístěný v kolektoru správcem sítě Dalkia Česká republika, a.s., Divize Ostrava. Přípojka teplovodu je objektem jiné stavby, bude řešena samostatnou dokumentací k žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení.

Pro uložení a manipulaci se sítí nutno postupovat dle ČSN 73 7505 Sdružené trasy městských vedení technického vybavení v platném znění.

II. A. 5 Informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Na základě zadání regulačního plánu nebylo příslušným orgánem (KÚ MSK) stanoveno, že je nutné předmětný regulační plán v lokalitě Orient posoudit v procesu posuzování vlivů záměru na životní prostředí. Na regulačním plánem řešenou stavbou administrativní budovy, včetně veřejné infrastruktury, bylo zpracováno Oznámení o záměru dle zákona č. 100/2001 Sb., které bylo podáno u dotčeného orgánu k posouzení.

Navrhována administrativní budovy CBR OBO, která obsahuje i občanskou vybavenost, parkoviště a garáže svým rozsahem spadá do bodu 10.6., kategorie II přílohy č. 1 (skladové a obchodní komplexy včetně nákupních středisek, o celkové výměře nad 3000 m² zastavěné plochy, parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Proto byla stavba posouzena ve zjišťovacím

řízení (zahájeno 27. 10. 2008), které příslušný orgán Krajský úřad Moravskoslezského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství uzavřel dne 26. 11. 2008 (čj. MSK 191706/2008) konstatováním, že tento záměr nebude dále posuzován z hlediska vlivu na životní prostředí. Tento závěr vychází mimo jiné i z posouzení, které provedl Krajský úřad MSK zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, konstatující, že realizace záměru nemůže mít významný vliv (přímý ani dálkový) na evropsky významné lokality ani na ptačí oblasti.

Všechny podmínky ze závěrů zjišťovacího řízení jsou naplňovány, když v lednu 2009 byla pořízena hluková studie (zpracoval RNDr. Suk) a dle této jsou navrženy úpravy nebo organizační opatření (pokud se týká časově omezených opatření jsou upraveny v průběhu provádění stavby na 6 hod. v 8-mi hodinových intervalech). Po uvedení stavby do provozu se zvýšení hladiny dopravního hluku projeví v celé oblasti zvýšením o 0,5 – 1,1 dB z dopravy související s provozem administrativního centra, v nočních hodinách (pouze odjezdy posledních pracovníků) pak jen 0,5 dB. Tato zvýšení jsou zanedbatelná a nevyžadují potřebu řešení.

Byly vyhodnoceny odpady vznikající při výstavbě (největší podíl činí výkopová zemina 26400m^3 , zpětný zásyp bude cca 1850m^3), podle inženýrsko-geologického průzkumu firmy AZ Geo, nebyla zjištěna kontaminace zemin v prostoru budoucích výkopů. Kontaminace vázaná na vrstvu antropogenních navážek (souvisí s přítomností škváry) byla zjištěna na pozemcích 779/2, 788/3 a 792/1 vše k.ú. Moravská Ostrava – má odlišný vzhled a její odtěžení je snadno realizovatelné. Byly vyhodnoceny další odpady vznikající při výstavbě a následně pak při provozu (běžné odpady vznikající v administrativní budově) a tyto budou prostřednictvím oprávněné osoby předávány především k dalšímu využití a k odstranění v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb.. Tato zhodnocení budou ještě upřesněna v dalších fázích zpracování projektu stavby.

Plán výsadby ochranné zeleně bude součástí PD pro stavební povolení.

II. A. 6 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa

Vyhodnocení důsledků navrhované změny na zemědělský půdní fond bylo zpracováno podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a vyhlášky č.13/1994 MŽP, kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a podle metodického pokynu MŽP ČR OOLP/1067/96 k odnímání zemědělského půdního fondu ze dne 1.10.1996 s účinností od 1.1.1997 a zákona č. 289/1995 Sb. o lesích, vše ve znění pozdějších předpisů.

Zemědělská půda navrhovaná k záboru byla vyhodnocena podle kultur zemědělské půdy převzatých z evidence nemovitostí z Katastrálního úřadu pro moravskoslezský kraj, územní pracoviště Ostrava. Dále byla zařazena do bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) a tříd ochrany zemědělské půdy.

Výchozím podkladem pro ochranu zemědělského půdního fondu při územně plánovací činnosti jsou bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). Pětimístný kód půdně ekologických jednotek vyjadřuje:

1. místo klimatický region.
2. a 3. místo hlavní půdní jednotka – je syntetická agronomická jednotka charakterizovaná půdním typem, subtypem, substrátem a zrnitostí včetně charakteru skeletovitosti, hloubky půdního profilu a vláhového režimu v půdě.
4. místo kód kombinace sklonitosti a expozice.
5. místo kód kombinace skeletovitosti a hloubky půdy.

Pomocí tohoto pětimístného kódu se přiřazuje jednotlivým BPEJ třída ochrany zemědělské půdy (I – V) dle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Podle klimatického regionu a hlavní půdní jednotky je rovněž stanovena základní sazba odvodů při záboru zemědělské půdy ve smyslu přílohy A zákona ČNR č. 334/1992 Sb.

Do I. třídy ochrany jsou zařazeny půdy vysoce chráněné, jen výjimečně odnímatelné, a vzhledem k územnímu plánování jen výjimečně zastavitelné.

Do II. třídy ochrany jsou zařazeny půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a vzhledem k územnímu plánování jen podmíněně zastavitelné.

Do III. třídy ochrany jsou zařazeny půdy s převážně průměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu.

Do IV. třídy ochrany jsou zařazeny pozemky s převážně podprůměrnou kvalitou, s jen omezenou ochranou, využitelné pro výstavbu.

Do V. třídy ochrany jsou zařazeny půdy s velmi nízkou produkční schopností, u nichž lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití.

Řešené území leží v klimatickém regionu MT3 – mírně teplém (až teplém), vlhkém, v kódu BPEJ označeném číslicí 6.

Zemědělská půda v řešeném území je dle údajů Katastru nemovitostí charakterizována hlavní půdní jednotkou č. 43 (hnědozemě illimerizované oglejené a illimerizované půdy oglejené na sprašových hlínách; středně těžké, bez štěrku, náchylné k dočasnému zamokření).

Sklonitost terénu je v rozsahu 0 – 3°, expozice vůči světovým stranám je udávána jako všesměrná (rovina (0 – 1°).

Z hlediska skeletovosti jsou půdy charakterizovány jako bezskeletovité, tj. s celkovým obsahem skeletu do 10%.

Hloubka půdy (tzn. hloubka části půdního profilu omezená buď pevnou horninou nebo silnou skeletovitostí) je větší než 60 cm.

Půdy zařazené do prvních třídy ochrany jsou znázorněny ve výkrese odůvodnění číslo C.203 „Předpokládané zábory půdního fondu“.

Tabulka č. 1 Seznam dotčených pozemků

Číslo parcely	Katastrální území	Kultura	BPEJ	Třída ochrany	Zábor zemědělské půdy v m ²
771/2	Moravská Ostrava	zahrada	6.43.00	1	128,6
774/2	Moravská Ostrava	zahrada	6.43.00	1	124,2
777	Moravská Ostrava	zahrada	6.43.00	1	281
790	Moravská Ostrava	zahrada	6.43.00	1	93,7
				Zábor celkem v m ²	<u>624,5</u>

Navrženým řešením dochází k záboru zemědělské půdy v první třídě ochrany v celkovém rozsahu 624,5 m².

K záboru pozemků určených k plnění funkce lesa nedochází.

Zdůvodnění záboru zemědělské půdy, zařazené do I. třídy ochrany

Vymezení navržených rozvojových ploch nepředcházelo variantní posouzení lokalit na celém území města Ostravy. Tato skutečnost vyplývá ze záměru města Ostravy podpořit zastavění konkrétního území městského bloku vymezené ulicemi Českobratrská, Poděbradova, Janáčkova a Nádražní.

Půdy jsou – dle údajů Katastrálního úřadu – vysoce produkční, zařazené do I. třídy ochrany.

Realita je ovšem jiná. Řešené území je dlouhodobě součástí zastavěného území, zbytky zemědělské půdy je vhodnější spíše charakterizovat jako půdy antropogenní, s výrazným podílem navážek ve svrchním horizontu. V žádném případě nelze půdy řadit do I. třídy ochrany, spíše je vhodnější je klasifikovat jako IV-V. třídu, tedy jako půdy s velmi nízkou produkční schopností, u nichž lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití.

Zastavěním řešeného území nedojde k záboru kvalitních, vysoce produkčních půd.

II. A. 7 Vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Regulační plán je vypracován v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, především vyhláškami č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, zachovává a rozvíjí charakter území a přitom respektuje ochranu jeho architektonických a urbanistických hodnot.

Ve stavebním zákoně v § 18 a § 19 obecně formulované cíle a úkoly územního plánování jsou rozvedeny a konkretizovány v kapitolách textové části návrhu včetně vazeb a návazností. Je možno konstatovat, že všechny tyto zákonné požadavky jsou v návrhu řešení naplněny a vyjádřeny, a to především v kapitolách řešících ochranu hodnot a charakter území, zabývajících se podmínkami pro vytváření příznivého životního prostředí a při ochraně veřejného zdraví. Jsou dodrženy podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb především vymezení a návrh nové administrativní budovy CBR OBO pro kterou regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí a tato tvoří 1. etapu dostavby území.

Pro naplnění souladu s prováděcími předpisy stavebního zákona bylo nutné u stavby CBR OBO dát odpověď především na dořešení vazeb na stávající prodejní budovu firmy Canis na pozemku parc. č. 772 k.ú. Moravská Ostrava. Jednalo se o zajištění stavební jámy stavby admin. budovy tak, aby nedošlo k nežádoucímu vlivu na objekt Canis, osvětlení provozních prostorů ve 2. NP dvorního traktu a dodržení požadavků požární bezpečnosti.

Navržená úprava stavební jámy – podél příslušné strany stavební jámy budce zřízena podzemní monolitická stěna s v tl. 0,6 m ve vzdálenosti 0,5 m od stěny objektu Canis, což je znázorněno v grafické příloze tohoto odůvodnění. Způsob zajištění byl posouzen v květnu 2009 Doc. Ing. Janem Masopustem, CSc. a toto posouzení je přílohou (C 209) tohoto odůvodnění.

Výpočtem byl posouzen světelně-technický stav pracovních prostorů stávající budovy Canis za podmínek stávajícího stavu (bez provedení budovy CBR OBO) a v případě venkovní překážky tvořené stavbou uvažované budovy CBR OBO. Provedené srovnání vypočtených hodnot prokazuje, že zhoršení hodnot činitele denní osvětlenosti ve stávajících prostorách nemá podstatný vliv na podmínkyv prostorách vzhledem na jejich využívání. Dále bylo prokázáno, že po dostavbě vyhovují i obytné prostory stávajícího objektu na ul. Poděbradově. Výpočet denního osvětlení a proslunění – vliv stavby CBC na okolní objekty byl zpracován v červenci 2009 projektantkou Ing. Dluhošovou a je založen v dokladové části dokumentace u pořizovatele (tvoří součást dokumentace).

Z důvodu zamezení přenosu požáru z objektu fy Canis na objekt CBR OBO jsou obvodové stěny tohoto objektu navrženy s požární odolností 90 DP1 minimálně, bez požárně otevřených ploch, což vyhovuje požadavku pro IV. SPB, který byl maximálně stanoven pro požární úseky obou sousedních budov. Okna, která jsou navržena do kanceláří 2. – 6. NP, ve směru nad světlíkem jsou navržena jako prosklené, neotvíravé stěny EI 90 DP1. Takto jsou řešeny i požárně nebezpečné prostory od objektu fy Canis.

Pro úplnost je potřebné uvést, že tato řešení a úpravy jsou navrhované přestože nebylo žádným způsobem (úředním dokladem stavebního úřadu) prokázáno oprávnění užívat 2.NP dvorního traktu s okny na pozemky parc. č. 774/2, 777 a 776/3 vše k.ú. Moravská Ostrava.

1.5. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob

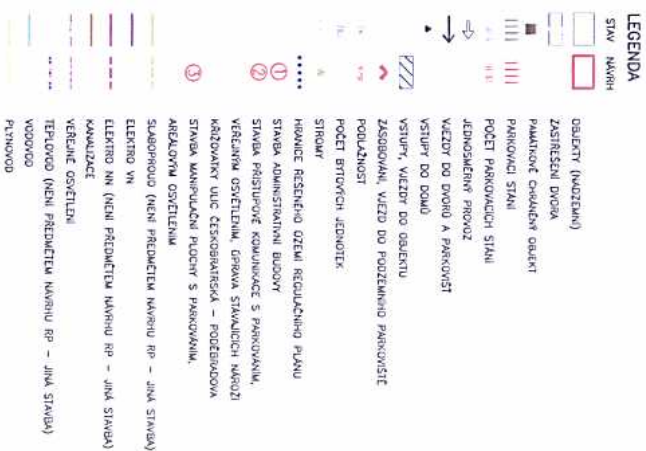
Stanoviska dotčených orgánů byla respektována. V částech, ve kterých nebylo možné připomínky zpracovat doslovně, byla zvolena vhodná forma tak, aby jejich věcný důsledek na regulační plán zůstal zachován.

Ochrana práv a právem chráněných zájmů dotčených osob jsou regulačním plánem respektovány.

Útvar hlavního architekta obdržel v průběhu projednávání návrhu regulačního plánu v lokalitě Orient při společném projednávání s dotčenými orgány, při veřejném projednávání a při opakovaném veřejném projednávání obdržel stanoviska, vyjádření a námítky níže uvedených dotčených orgánů a dalších subjektů -obdržená stanoviska jsou ofocena - naskenována a opatřena jejich vyhodnocením:

Ministerstvo dopravy - 12. 12. 2008, Obvodní báňský úřad v Ostravě – 12. 12. 2008, 5. 3. a 28. 7. 2009; Ministerstvo průmyslu a obchodu – 29. 12. 2008, Ministerstvo obrany – VÚSS Brno – 23. 12. 2008, ČR-Státní energetická inspekce, Ostrava – 19. 12. 2008 a 9. 3. 2009, Magistrát města Ostravy, odbor OŽP – 16. 1. a 20. 8. 2009, Magistrát města Ostravy, odbor dopravy - 15. 1. 2008, Ministerstvo zemědělství, pozemkový úřad Ostrava 16. 12. 2008, 2. 3. a 4. 8. 2009, Zemědělská vodohospodářská správa, oblast Odry, Ostrava - 16. 12. 2008, Ministerstvo ŽP, odbor péče o krajinu – 8. 12. 2008, 27. 2. a 9. 4. 2009, Úřad pro civilní letectví ČR – 5. 12. 2008 a 10. 3. 2009, Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor OŽPaZ (koordinované stanovisko) – 14. 1. 2009, Hasičský záchranný sbor MSK O - strava – 12. 3. 2009, Krajská hygienická stanice MSK Ostrava – 6. 3. a 4. 8. 2009, Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování, SŘ a kultury – 27. 3 a 31. 7. 2009; Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava - 16. 12. 2008, SMP Net – 23. 3. 2009, ČEZ Distribuce Děčín – 23. 3. 2009, Jiří Rataj, Okolnice 846, Ostrava a Jaromír Rataj, Bajgarova 597, Ostrava - 16. 1., 16. 3 a 19. 8. 2009 a právní zástupce za Jiří Rataje (jméno nečitelné) – při veřejném projednání dne 24. 8. 2009, RWE - 29. 3. 2010, Ministerstvo zemědělství -6. 4. 2010, ČR – Státní inspekce 7. 4 2010, Státní úřad pro jadernou bezpečnost – 19.4. 2010, MMO – Odbor ochrany životního prostředí - 26. 4. 2010, Obvodní báňský úřad v Ostravě – 4.5. 2010,

Návrh dokumentace návrhu regulačního plánu obsahuje ve spisu dále závěr zjišťovacího řízení záměru ČESKOBRATRSKÁ OFFICE BUILDING OSTRAVA vydaný Krajským úřadem, Odborem ŽPaZ Ostrava ze dne 26. 11. 2008 čj. MKS 191706/2008, rozhodnutí Magistrátu města Ostravy, odbor OŽP č. 2303/08/VH o povolení vyjimky z ochranného pásma kanalizační stoky DN 700 na ul. Poděbradova v Ostravě ze dne 26. 11. 2008 a souhlas k odnětí pozemku ze ZPF dle zákona č. 334/1992 Sb. ze dne 17. 2. 2009 vydaný odborem stavebního řádu a přestupků Úřadu MěO Moravské Ostrava a Přívoz pod čj. MOP 8758/2009.



KOORDINAČNÍ VÝKRES

DOCUMENT NO. _____ DOCUMENT NO. _____ CASE FILE NO. _____

C RP C.201 Revize 03



REVIZE

POŘIZOVATEL

MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY,
ÚTVAR HLAVNÍHO ARCHITEKTA

Prádelna ulice 1, 703 00 Ostrava

PROJEKTANT

HUTNÍ PROJEKT Frydek-Místek, a.s.
28. října 1002, 738 04 Frydek-Místek, Tř. +420 558 877 111, Fax +420 558 877 277
E-mail: hpm@hpm.cz

KACE

NÁVRH REGULAČNÍHO PLÁNU
V LOKALITĚ ORIENT

VÝKRES

VÝKRES PŘEDPOKLADANÝCH ZÁBORŮ
PŮDNÍHO FONDU



0 10 20 M

RAZNO

PRŮC

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT
Ing. arch. Pavel Tomáš
VP
Ing. arch. Rostislav Čejšek
ZPRACOVATEL ČÁSTI DOKUMENTACE
HUTNÍ PROJEKT Frydek-Místek, a.s.
28. října 1002, 738 04 Frydek-Místek, Tř. +420 558 877 111, Fax +420 558 877 277
E-mail: hpm@hpm.cz

VYPRACOVATEL

Ing. arch. Petr Málek
Ing. arch. Rostislav Čejšek

DATA

05/2008

ČÍSLO DOKUMENTU

002/917.200

HP4-82996

1:1000

ČÍSLO DOKUMENTU

HP4-82996

1:1000

DOKUMENTACE
ČÁST

DOKUMENTACE
STUPĚN

DOKUMENTACE
STUPĚN

C

RP

C.203

KOORDINACE

REGULAČNÍ PLÁN

Revize 01

LEGENDA
ZEMĚDELSKÝ PŮDNÍ FOND
I. TŘÍDA OCHRANY
HRANICE ÚZEMÍ REGULAČNÍHO PLÁNU
HRANICE PARCEL