

SKO/384458/26/KW

1.10.

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA  
MĚSTSKÝ OBVOD OSTRAVA-JIH  
OZNÁMENÍ O ZÁMĚRU PRODEJE

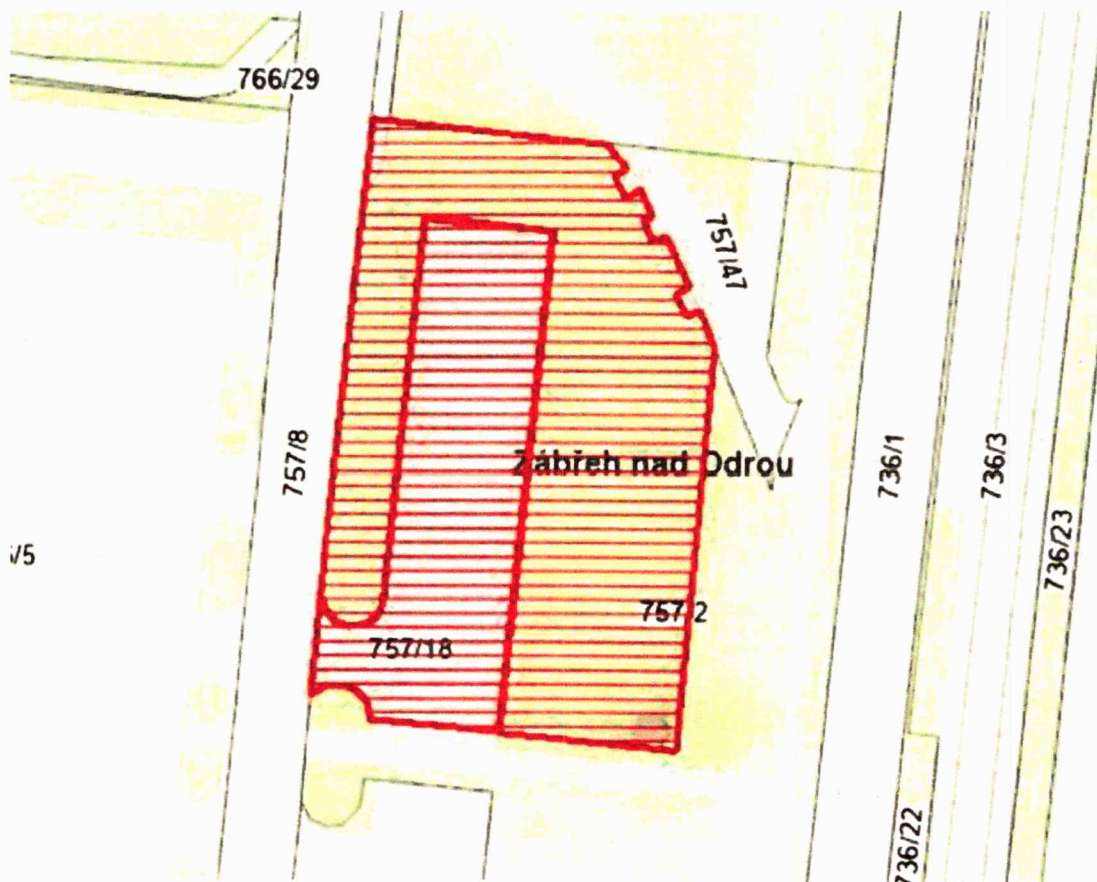
Magistrát města Ostravy odbor vnitřních věcí	
písemnost ev. č. :	1653
vyvěšena dne :	03-06-2026
sňata dne :	
za správnost :	Jana Moravcová
souběžně zveřejněna na internetu	

Zastupitelstvo města Ostravy dne 18.03.2026 usnesením č. 1870/ZM2226/29 rozhodlo o záměru města prodat

pozemek p.p.č. 757/18 o celkové výměře 683 m<sup>2</sup> a část pozemku p.p.č. 757/2 o výměře 1 416 m<sup>2</sup> oddělenou dle geometrického plánu č. 3958-376/2024 a nově označenou jako pozemek p.p.č. 757/55, vše v k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřené městskému obvodu Ostrava – Jih a zároveň si vyhrazuje právo kdykoliv tento záměr zrušit

Oznámení je zveřejněno v souladu s ust. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Územní informace



Výzvu k podání nabídek na koupi uvedených pozemků schválila Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 5615/RMOB-JIH/2226/105 ze dne 21.05.2026.

Zveřejňuje: odbor majetkový  
Zpracovala: Pavlína Kusová, tel.: 599 430 220



VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavidní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Zpř. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	Označení dílu		
												ha	m <sup>2</sup>		
757/2	59	05	ostat. pl. mehdubuční pl.	757/2	44	89	ostat. pl. mehdubuční pl.		0						
				757/55	14	16	ostat. pl. mehdubuční pl.		0	757/2	3152	14	16		
	59	05													

Seznam souřadnic (S-JTSK)  
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.o. Zábřeh nad Odrou (714305)				
705-131	474509.96	1105139.53	4	roh zdi podchodu
1736-239	474537.03	1105163.73	4	roh obruby
2513-530	474517.24	1105121.76	3	roh obruby
1	474517.88	1105165.48	3	plastový mezník
2	474513.91	1105129.88	4	hřeb

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Pavel Kazda	Jméno, příjmení: Ing. Pavel Kazda
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2621/2013	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2621/2013
	Dne: 30. června 2024 Číslo: 1158/2024	Dne: 11.07.2024 Číslo: 1158/2024
	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel: PLANGED služby s.r.o. Masná 1492/10 70200 Moravská Ostrava IČ: 05653096	Katastrální úřad souhlasí s označením parcel	Dvěřeni stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 3958-376/2024		
Okres: Ostrava-město		
Obec: Ostrava		
Kat. území: Zábřeh nad Odrou		
Mapový list: OSTRAVA 9-2/31 (DKM)		
Dosavidním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: plastový mezník, hřeb, roh obruby, roh zdi podchodu	KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava PGP-1905/2024-807 2024.07.09 15:59:29 +02'00'	

757/35

757/1

757/8

757/47

2513-530

8.78

0.76

705-131

757/18

757/55

736/1

35.80

1736-239

19.25

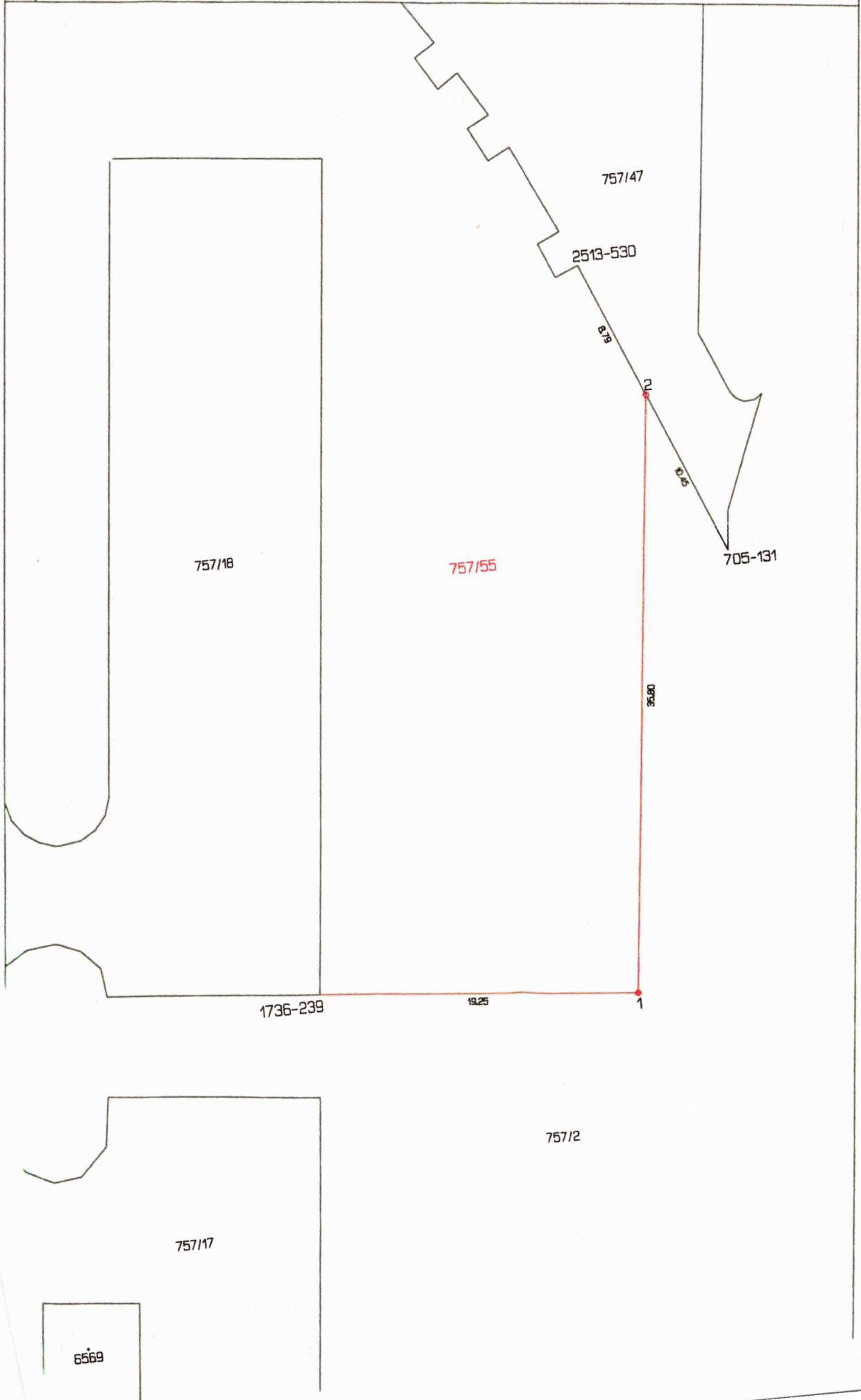
1

757/2

757/17

6569

73



## Výzva k podání nabídek na koupi pozemků na ul. Výškovická, k.ú. Zábřeh nad Odrou

### Vyhlašovatel:

Statutární město Ostrava  
Městský obvod Ostrava-Jih  
Horní 791/3  
700 30 Ostrava-Hrabůvka  
IČO 00845451  
Zastoupený starostou **Bc. Martinem Bednářem, MBA**

### I. Předmět prodeje

#### 1. Pozemky

- p.p.č. 757/18 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 683 m<sup>2</sup>
- část p.p.č. 757/2 ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 1 416 m<sup>2</sup> oddělena geometrickým plánem č. 3958-376/2024 nově označená jako p.p.č. 757/55, vše v k.ú. Zábřeh nad Odrou, celkem o výměře 2 099 m<sup>2</sup> (dále jen „Pozemky“).

#### 2. Vymezení Pozemků

Pozemky se nacházejí v městské části **Zábřeh**, na ulici **Výškovická** v rovinatém terénu v blízkosti nákupního centra Avion Shopping Park a mají přímé napojení z místní komunikace III. třídy ul. Výškovická. Na pozemku p.p.č. 757/18 ostatní plocha, ostatní komunikace se nachází zpevněná asfaltová plocha využívaná jako veřejné parkoviště, které je vedeno v pasportu komunikací. Na pozemku p.p.č. 757/2 ostatní plocha, manipulační plocha se vyskytuje travnatá plocha se vzrostlými dřevinami.

#### 3. Inženýrské sítě

Pozemky jsou dotčeny umístěním inženýrských sítí nebo jejich ochranných pásem: dešťová kanalizace, vodovodní řad, el. silové vedení pro veřejné osvětlení, elektrické vedení NN, plynovodní potrubí, telefonní a jiné spojové vedení. Přesné vedení stávajících inženýrských sítí je nezbytné ověřit u jednotlivých správců. Věcná břemena nezapsaná v katastru nemovitostí vznikla ze zákona a nemusí se jednat o jejich konečný výčet.

S převodem vlastnického práva k Pozemkům budou zřízeny služebnosti inženýrské sítě nebo jejich ochranného pásma pro vodovodní řad a zařízení veřejného osvětlení.

K Pozemkům jsou v katastru nemovitostí aktuálně zapsána tato věcná břemena:

- V3-5468/1999 pro oprávněného AML-automobilové mycí linky spol s r.o., IČO 43000495, (kanalizační přípojka)
- V-22556/2014-807 pro oprávněného ČEZ Distribuce, a.s., IČO: 24729035,
- V-5710/2021-807 pro oprávněného OVANET a.s., IČO: 25857568,

- V-15737/2022-807 pro oprávněného GasNet, s.r.o., IČ 27295567,
- V-19105/2024-807 pro oprávněného PODA s.s., IČO25816179.

#### 4. Vymezení území z hlediska územního plánu

Pozemky jsou dle územního plánu zařazeny mezi plochy s rozdílným způsobem využití – občanské vybavení, např. zdravotnická zařízení apod. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

Hlavní využití: budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území (např. velkoplošné obchody a služby, administrativa, sociální a zdravotnická zařízení – domovy důchodců, charitativní zařízení apod).

Přípustné využití: provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití, dopravní infrastruktura, technická infrastruktura apod.

Podmíněně přípustné využití: bytové domy, lázeňská a rehabilitační zařízení.

Nepřípustné využití: činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

#### 5. Regulační podmínky pro budoucí využití Pozemků

Městským ateliérem prostorového plánování a architektury (dále jen „MAPPA“) byly zpracovány regulační podmínky, které jsou přílohou č. 2 této výzvy zahrnující:

- vymezení zastavitelné plochy,
- stavební čáry,
- regulovanou výšku budovy,
- požadavky na aktivní parter,
- výsadbový pás,
- výškový akcent,
- specifické nároží.

Regulační podmínky dále stanoví zejména:

- zastavitelnou plochu cca 1 320 m<sup>2</sup> (označení B1),
- regulovanou výšku zástavby 3–12 / max. 48 m,
- trvale přístupné veřejné prostranství navazující na aktivní parter budovy.

**Uvedené regulační podmínky mají pouze doporučující charakter.**

#### 6. Účel prodeje – budoucí využití Pozemků

- občanská vybavenost a služby v souladu s územním plánem,
- budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území,
- řešení veřejného prostoru, zeleně.

#### 7. Kupní cena

Kupní cena Pozemků bude odpovídat nejméně ceně v místě a čase obvyklé stanovené znaleckým posudkem.

**Zájemce předložením nabídky garantuje, že se seznámil se všemi v této výzvě uvedenými podklady a přílohami a jím navrhovaný záměr je v souladu Územním plánem města Ostravy.**

## **II. Obsah nabídky**

**Městský obvod Ostrava-Jih vyzývá zájemce k podání nabídek za účelem koupě Pozemků na ul. Výškovická v k.ú. Zábřeh nad Odrou**

### **1. Vymezení předmětu koupě**

Zájemce ve své nabídce jednoznačně vymezí zájem nabýt Pozemky, potvrdí, že byl seznámen s rozsahem Pozemků dle příloh (vymezení území/GP, regulační podmínky) a akceptuje všechny podmínky uvedené ve výzvě.

### **2. Záměr využití území**

Zájemce předloží návrh investičního záměru, který bude obsahovat:

#### **a) Urbanistické a funkční řešení**

- popis zamýšleného využití území (např. občanská vybavenost),
- vymezení hlavní a doplňkové funkce,
- vztah záměru k okolní zástavbě, k lokalitě Avion Shopping Park a k veřejnému prostoru,
- způsob zapojení do stávající urbanistické struktury,
- řešení aktivního parteru a navazujícího veřejného prostranství.

#### **b) Architektonické řešení**

- hmotové řešení objektu,
- výškové uspořádání (počet podlaží, výška),
- řešení aktivního parteru,
- základní materiálové a architektonické pojetí,
- zohlednění regulačních podmínek MAPPA.

### **3. Grafická část nabídky**

Zájemce doloží:

- situaci stavby v širších vztazích,
- situaci na Pozemcích včetně vyznačení zastavěné části,
- řezy a pohledy,
- vizualizace návrhu (min. 2–3 pohledy),
- návrh řešení aktivního parteru a veřejného prostranství.

### **4. Kapacitní a provozní řešení**

Zájemce doloží:

- předpokládaný počet a charakter nebytových / komerčních prostor, pokud jsou navrženy,
- celkovou hrubou podlažní plochu,
- způsob využití parteru,
- způsob zásobování a obsluhy objektu.

### **5. Dopravní řešení a parkování**

Zájemce doloží:

- způsob dopravního napojení,
- řešení pěší a případně cyklistické dopravy,
- způsob řešení stávajícího chodníku a vazeb na okolní veřejná prostranství,
- počet parkovacích míst (veřejných i soukromých),
- umístění parkování (nadzemní / podzemní),
- soulad s požadavky na dopravu v území.

## 6. Harmonogram realizace

Zájemce předloží návrh časového plánu projektu, zejména:

- termín zahájení přípravy,
- předpokládaný termín podání žádosti o povolení záměru,
- předpokládaný termín zahájení stavby,
- předpokládaný termín dokončení stavby.

## 7. Nabídková cena

Zájemce uvede:

- vyšší nabízené kupní ceny v Kč/m<sup>2</sup> pozemku bez DPH. Výše kupní ceny musí minimálně odpovídat ceně v místě a čase obvyklé stanovené znaleckým posudkem, jehož zpracování zajistí vyhlášovatel. V případě, že zájemcem nabídnutá kupní cena bude nižší než cena stanovená tímto znaleckým posudkem, je zájemce povinen svou nabídku dorovnat nejméně na výši ceny uvedené ve znaleckém posudku, což zájemce bere na vědomí.

## 8. Identifikační údaje zájemce

Nabídka musí obsahovat:

- název / obchodní firmu zájemce,
- sídlo,
- IČO,
- osoby oprávněné jednat,
- kontaktní údaje (telefon, e-mail).

## 9. Prohlášení zájemce

Zájemce v nabídce uvede prohlášení, že se seznámil se všemi podklady a přílohami výzvy.

## III. Obecné informace

1. Podmínkou uzavření kupní smlouvy je shoda statutárního města Ostravy, městského obvodu Ostrava-Jih a zájemce na obsahu smluvní dokumentace a zamýšleného způsobu využití Pozemků.
2. Městský obvod Ostrava-Jih si vyhrazuje právo tuto výzvu kdykoliv zrušit.
3. Městský obvod Ostrava-Jih si vyhrazuje právo vyžádat si na základě došlých nabídek jejich doplnění od jednotlivých zájemců.
4. Městský obvod Ostrava-Jih si vyhrazuje právo nejednat po obdržení nabídek s žádným ze zájemců.
5. Náklady zájemce vynaložené na zpracování nabídky nebudou ze strany městského obvodu Ostrava-Jih hrazeny.
6. Nabídky musí být podány pouze v písemné podobě na podatelnu Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, ul. Horní 791/3, 700 30 Ostrava-Hrabůvka, v zalepené obálce čitelně označené „Pozemky na ul. Výškovická v k.ú. Zábřeh nad Odrou“ a „NEOTVÍRAT“ a zpáteční adresou. Posuzovány budou pouze nabídky doručené **ve lhůtě do 30.09.2026 do 12.00 hodin.**

7. O výzvě k podání nabídek rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 5615/RMOB-JIH/2226/105 ze dne 21.05.2026.

**Bc. Martin Bednář, MBA**  
starosta

Přílohy: vymezení území/GP (příloha č. 1)  
regulační podmínky MAPPA (příloha č. 2)

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosažitý stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Vyměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlastnictví	Vyměra dílu		Označení dílu	
										katastru nemovitostí	drvejší poz. evidenci	ha	m <sup>2</sup>		
757/2	59	05	OSTAT. PL. MNOHOÚHELNÍ PL.	757/2	44	89	OSTAT. PL. MNOHOÚHELNÍ PL.		0						
				757/55	14	16	OSTAT. PL. MNOHOÚHELNÍ PL.		0	757/2		3152		14	16
	59	05			59	05									

Seznam souřadnic (S-JTSK)  
Číslo bodu Souřadnice pro zápis do KN

	Y	X	Kód kv.	Poznámka
k.o. Zábřeh nad Odrou (714305)				
705-131	474509.96	1105139.53	4	roh zdi podchodu
1736-239	474537.03	1105163.73	4	roh obruby
2513-530	474517.24	1105121.76	3	roh obruby
1	474517.88	1105165.48	3	plastový mezník
2	474513.91	1105129.88	4	hřeb

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopla ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Pavel Kazda	Jméno, příjmení: Ing. Pavel Kazda
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2621/2013	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2621/2013
	Dne: 30. června 2024 Číslo: 1158/2024	Dne: 11.07.2024 Číslo: 1158/2024
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopla odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	
Vyhotovitel: PLANGED služby s.r.o. Masná 1492/10 70200 Moravská Ostrava IČ: 05653096	Katastrální úřad souhlasí s označením parcel.	Dověření stejnopla geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 3958-376/2024		
Okres: Ostrava-město		
Obec: Ostrava		
Kat. území: Zábřeh nad Odrou		
Mapový list: OSTRAVA 9-2/31 (DKM)	KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava PGP-1905/2024-807 2024.07.09 15:59:29 +02'00'	
Dosažitým vlastníkům pozemků bylo poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navržených nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: plastový mezník, hřeb, roh obruby, roh zdi podchodu		

757/35

757/1

757/8

757/47

2513-530

8.78

2

10.45

705-131

757/16

757/55

736/1

36.80

1736-239

19.25

1

757/2

757/17

6569

7



# Koncepční rozvaha Zábřeh – obchodní centrum

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název: Zábřeh – obchodní centrum  
Řešené parcely: 757/2, 757/18, 757/47, 757/17, 6569, 757/22 v k.ú. Zábřeh nad Odrou  
Zpracoval: Městský ateliér prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace  
Datum: srpen 2025  
Kontaktní osoba: Veronika Tomíčková, [tomickova@mappaostrava.cz](mailto:tomickova@mappaostrava.cz), tel: +420 722 938 324

## ZÁKLADNÍ INFORMACE

Cílem této konceptní rozvahy je prověřit možnosti rozvoje plochy nacházející se v Ostravě – Zábřehu, v blízkosti ulice Výškovické, a to s ohledem na záměr městského obvodu nabídnout dané území k prodeji.

Dokument obsahuje analytickou část, která vychází z dostupných dat o území a z dříve zpracovaných podkladů – zejména z Vize prostorového rozvoje města Ostravy, Územního plánu města Ostravy, Digitální technické mapy a dalších strategických a konceptních dokumentů, které se týkají řešení dané lokality.

Vzhledem k současnému stavu bylo nezbytné získat ucelenou představu o budoucím směřování celé oblasti. Z toho důvodu je součástí tohoto dokumentu rovněž stručná analýza širšího okolí Výškovické ulice a vyhodnocení jeho rozvojového potenciálu.

Závěrečná část dokumentu pak formuluje klíčové principy rozvoje přímo pro plochu určenou k prodeji, a to s cílem zajistit, aby navrhované využití odpovídalo dlouhodobé strategii města, zásadám udržitelného rozvoje a zároveň přispívalo ke zkvalitnění prostředí pro stávající obyvatele i návštěvníky území. Výsledkem je návrh prostorové regulace pro dané území.





## ŠIRŠÍ VZTAHY

Řešené území se nachází v těsné blízkosti ulice Výškovická a v současnosti je převážně zelenou plochou bez specifického využití, v části se nachází pozemní parkoviště a automýčka. Západní strana území je obklopena rozsáhlým souborem obchodních areálů, které dominují širšímu okolí. Na východě navazuje sídlištní zástavba, v jejíž struktuře se nacházejí tři střední školy.




















Jižní hranici území tvoří rychlostní komunikace Rudná, která zajišťuje výborné dopravní napojení na další části města. V pěší dostupnosti (do 5 minut) se nachází tramvajová i autobusová zastávka. Důležitou součástí pěší infrastruktury je také podchod pod ulicí Výškovická, který propojuje území s tramvajovou zastávkou a zajišťuje přímý pěší přístup.

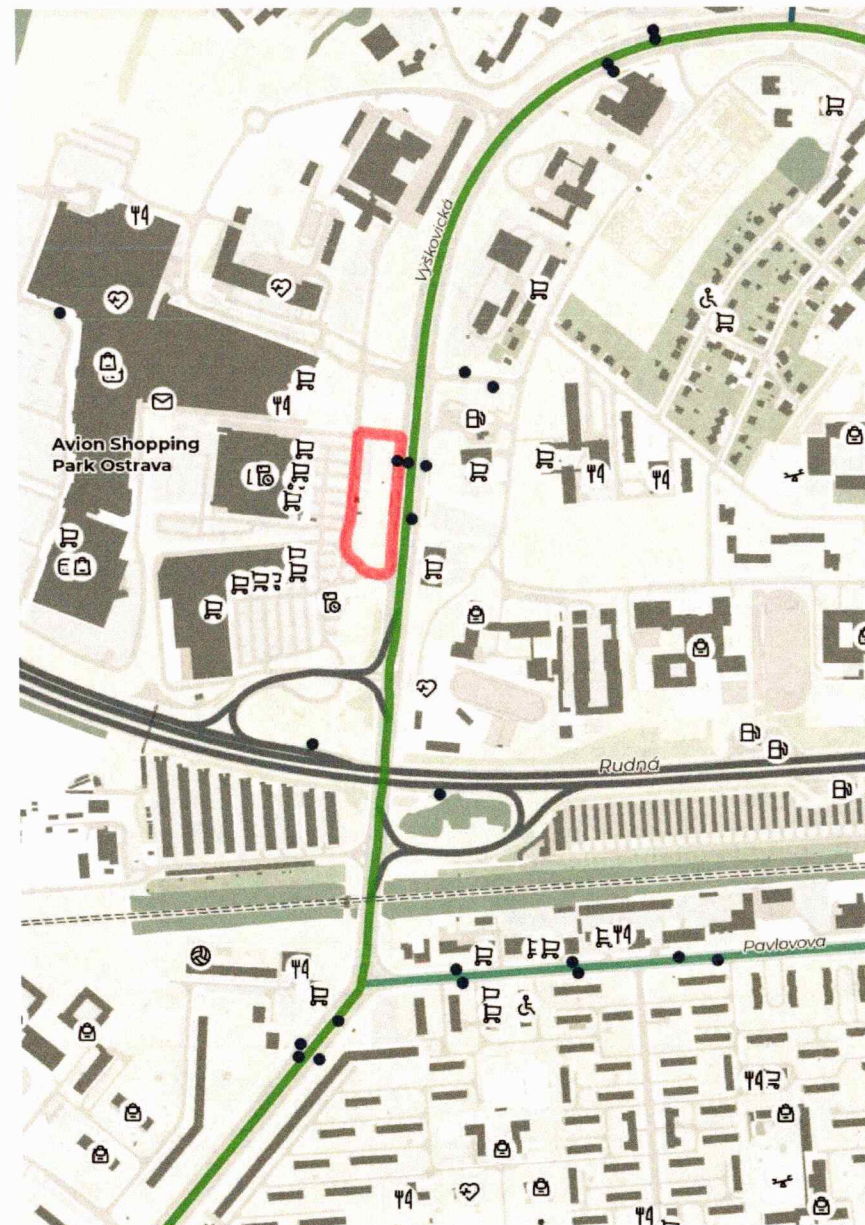
Lokalita je výrazně frekventovaná díky přítomnosti řady atraktivních cílů, zejména obchodního centra. Na základě geolokačních dat mobilních operátorů (duben 2022) navštíví oblast v průměru přibližně 6 000 osob denně během pracovního týdne, přičemž o víkendech počet návštěvníků dosahuje až 9 000. V blízkosti řešeného území, v lokalitě Středoškolská, je plánována výstavba nového obytného souboru s přibližně 240 bytovými jednotkami. Zahájení realizace se předpokládá v roce 2027.

## ŠIRŠÍ VZTAHY

M 1 : 6 000

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

-  hranice řešeného území
-  školské zařízení
-  sociální zařízení
-  zdravotnické zařízení
-  lékárna
-  sportoviště
-  dětské hřiště
-  restaurace
-  maloobchod
-  knihovna
-  pošta
-  obchodní dům
-  bankomat
-  čerpací stanice
-  zastávka MHD
-  městská třída, tvořící propojení celým městem
-  městská třída
-  významná ulice
-  rychlostní komunikace



## MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

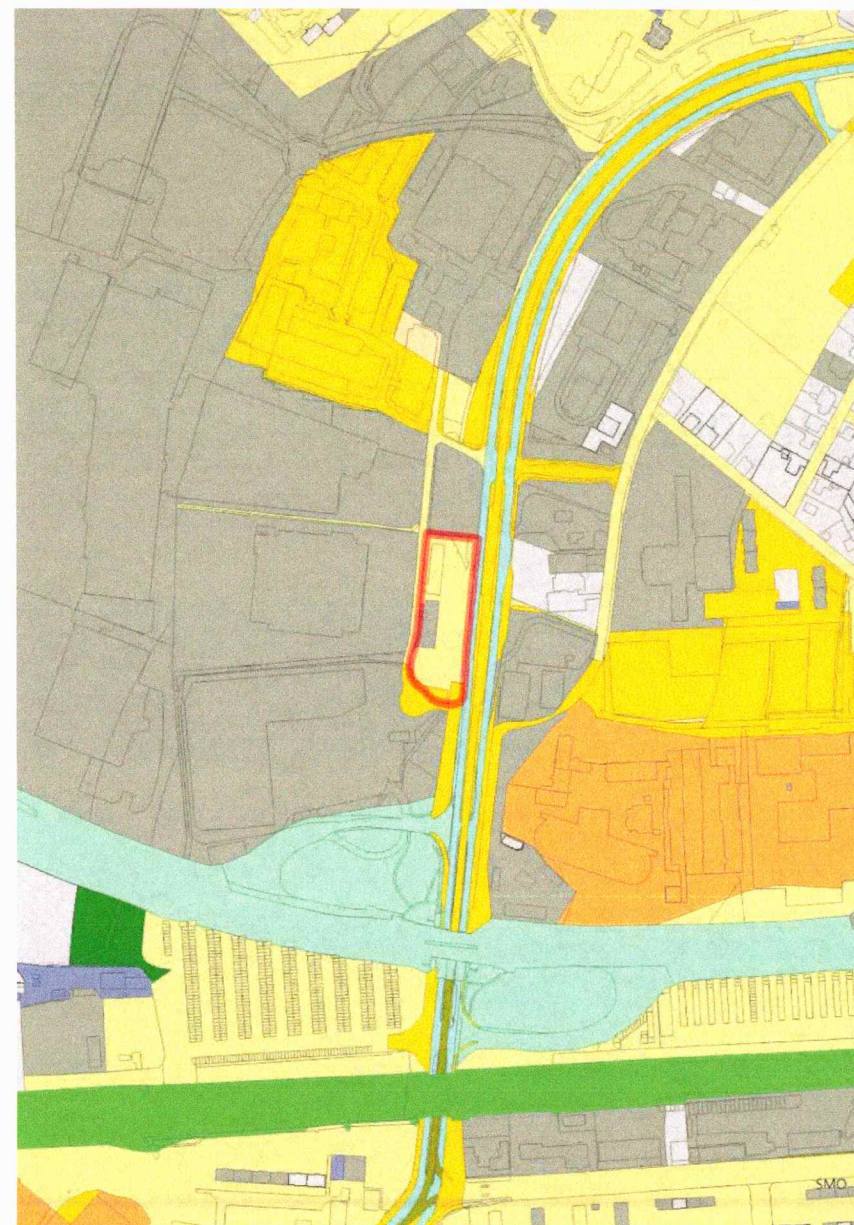
Většina řešeného území je ve vlastnictví statutárního města Ostravy a byla svěřena do správy městskému obvodu. Parcela č. 757/17, nacházející se v soukromém vlastnictví, slouží v současnosti jako automyčka. Jedná se o jednu z mála ploch v blízkosti ulice Výškovická, která je ve vlastnictví města.

### MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY M 1 : 5 000

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



- hranice řešeného území
- parcelní hranice
- Podíl menší než 100%
- Statutární město Ostrava
- SMO, svěřeno MOB
- obchodní organizace SMO
- Moravskoslezský kraj
- Česká republika
- právnické osoby
- fyzické osoby
- Státní pozemkový úřad
- Správa železnic, státní organizace
- Ředitelství silnic a dálnic ČR
- Správa silnic Moravskoslezského kraje, příspěvková organizace
- VEOLIA ČESKÁ REPUBLIKA, a.s.





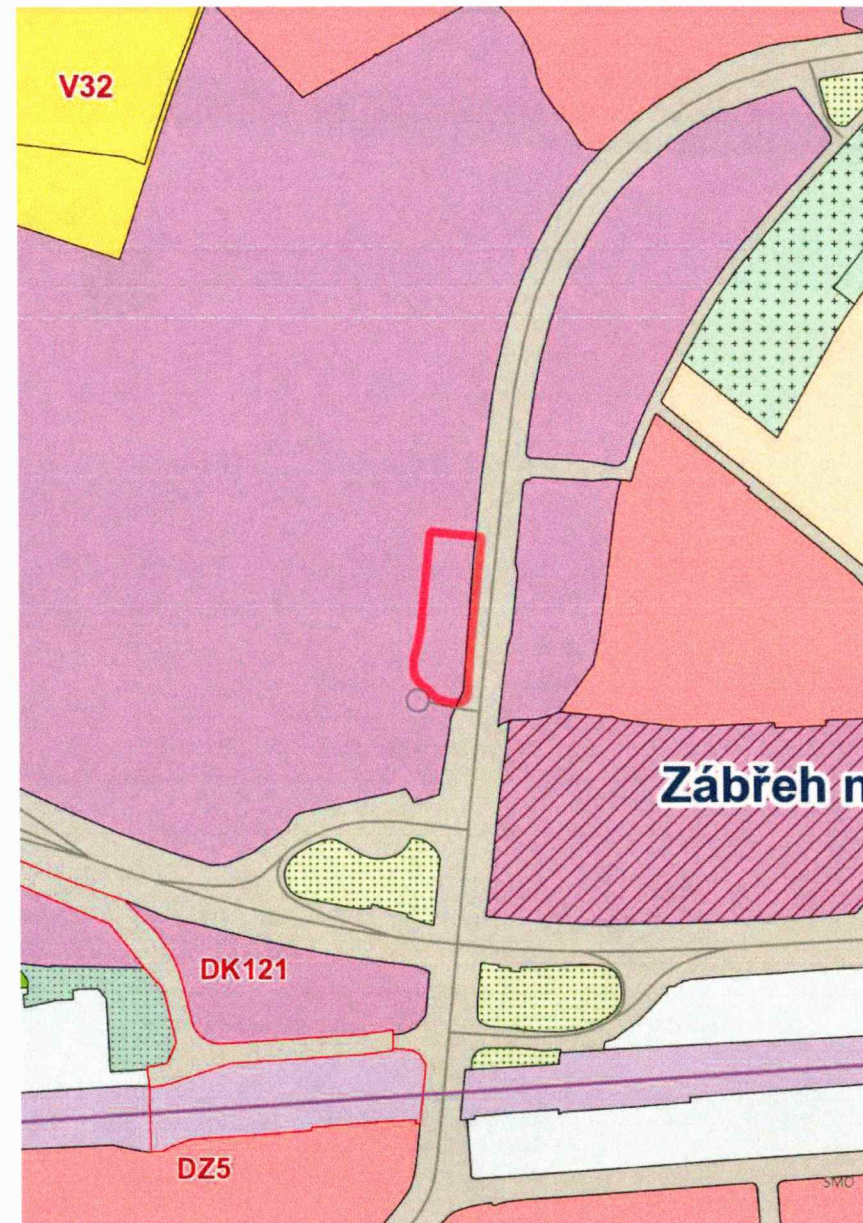
# ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA OSTRAVY

## ÚZEMNÍ PLÁN M 1:5 000

Zápis č. 301  
SMO.2025.MAPPA.2025  
Zpracoval: Městský úřad pro prostorové plánování a architekturu (MAPPA)



-  hranice řešeného území
-  bydlení v rodinných domech
-  bydlení v bytových domech
-  sport
-  občanské vybavení
-  občanské vybavení - střední a vysoké školy
-  hřbitovy
-  plochy železniční dopravy
-  plochy železniční dopravy - návrh
-  plochy pozemních komunikací (včetně tramvajových pásů)
-  plochy pozemních komunikací (včetně tramvajových pásů) - návrh
-  lehký průmysl
-  plochy technické infrastruktury
-  krajinná zelen
-  ochranná zelen





Výňatek z Územního plánu (Úplné znění po Změně č. 4):

### 3.4.3 Prostorová regulace v plochách zastavěných stabilizovaných

V plochách zastavěných stabilizovaných (článek 3.2.1) musí nově realizované budovy, přístavby a nástavby respektovat zásady prostorového uspořádání a architektonické řešení uplatněné u okolní stávající zástavby, převažujícího funkčního a urbanistického významu a musí na ně svým řešením citlivě navázat a vhodně je doplňovat.

V uliční a blokové zástavbě musí veškeré nově realizované stavby, přístavby a nástavby navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád navazujících stávajících staveb. Tato podmínka platí, i když stavební pozemek přímo nesesedí se zastavěným pozemkem (nezastavěná plocha, proluka, vybouraná proluka apod.). Tehdy bude nově navržená stavba navazovat uliční fasádou na roviny uličních fasád dalších navazujících staveb a bude tak dotvářet, případně nově vytvářet, městský uliční prostor.

Při výstavbě v plochách zastavěných stabilizovaných musí být respektován požadavek na přiměřenost velikosti stavebního pozemku vůči zastavěné ploše budovami. Maximální index zastavění nesmí překročit v plochách způsobu využití „Bydlení v rodinných domech“  $I_z=0,30$ , u ploch „Bydlení v bytových domech“ a

„Občanské vybavení“ a u ploch smíšeného způsobu využití „Plochy smíšené obytné“  $I_z=0,50$  (podmínka se nevztahuje na plochy kompaktní městské zástavby, viz grafická část – Hlavní výkres - Koncepce uspořádání krajiny a na plochy zastavované budovami občanského vybavení, u kterých není potřeba na přilehlých plochách vymezovat nezastavěná volná prostranství -např. u staveb obchodních, zdravotnických, školských, administrativních nebo kulturních a v plochách areálu vědecko-technologického parku).

Cílem této regulace je vhodně doplňovat stávající městské urbanistické struktury, doplňovat uliční fronty, dotvářet uliční městské prostory a zabránit nekoordinovaným, nahodilým urbanistickým a architektonickým řešením, která nerespektováním okolí a okolní zástavby naruší, znehodnotí, či jinak neávratně poškodí urbanistické a architektonické kvality daného území.

Dodržení podmínek stanovených těmito zásadami nemusí být výjimečně vyžadováno v těch případech, kdy se stavba nachází:

a) v území řešeném samostatnou územní studií nebo regulačním plánem, který samostatně posoudí a navrhne podmínky výstavby a prostorovou regulaci a odchýlení se od výše uvedených zásad podrobně zdůvodní.

b) v území s nekvalitní dožívající, či zdevastovanou zástavbou, postiženém např. povodněmi, kdy nelze navázat na kvalitu nebo urbanistické řešení okolí,

c) v území, kde je z urbanistických důvodů (pohledová exponovanost, dálkové průhledy, vytvoření pohledové významného prvku nebo orientačního bodu, apod.) naopak žádoucí nový přístup k prostorovému uspořádání zástavby daného území.

Jedná-li se o stavbu umístěnou v lokalitách vymezených pod body b) a c) je posuzována jako stavba v kategorii „podmíněně přípustné využití“ a odchýlení se od výše uvedených zásad musí být u takové stavby podrobně zdůvodněno.

V případech, že se plocha zastavěná stabilizovaná, nebo její část, nachází v sesuvném území, je zástavba umístěná v sesuvném území posuzována v kategorii „podmíněně přípustné využití“. Podmínkou pro umístění zástavby ve vymezeném sesuvném území je provedení a vyhodnocení geologického a hydrogeologického průzkumu, na základě kterých bude možnost umístění zástavby posouzena, a které budou podkladem pro návrh technického řešení. Umístění zástavby je možné pouze za podmínky navržení takových technických opatření, která vyloučí riziko poruch umístěvané zástavby a zároveň vyloučí negativní kumulativní a synergické působení záměru na okolní zástavbu a bezpečnost osob. Současně pro umístění takové stavby platí podmínky stanovené v části 6 Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití této textové části.



### Občanské vybavení

Slouží: občanskému vybavení v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

#### Hlavní využití:

- budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb obyvatel širšího území (např. velkoplošné obchody a služby, administrativa, úřady, soudy, kulturní, sportovní, společenská a církevní zařízení, stravování, hotely, koleje, internáty, vědeckotechnologická zařízení, výpravní budovy, nádraží, areály integrovaného záchranného systému, sociální a zdravotnická zařízení – domovy důchodců, charitativní zařízení apod.).

#### Přípustné využití:

- provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití,
- dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných zařízení, vestavěná parkovací a odstavná stání, zastávky MHD, parkovací domy, čerpací stanice PHM, servis pro osobní automobily a motocykly, plochy pro zásobování, alternativní druhy dopravy – heliport, lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura – inženýrské sítě, telekomunikační zařízení, trafostanice, rozvodny, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, nízkoemisní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. degazační stanice s kogenerační jednotkou), fotovoltaické panely jako alternativní zdroj energie, umístěné na střechách či fasádách objektů, popř. jako forma zastřešení parkovacích ploch, splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery na komunální odpad,
- veřejné prostory a veřejná zeleň, vodní plochy.

#### Podmíněně přípustné využití:

- bytové domy,
- lázeňská a rehabilitační zařízení, ústavy pro tělesně a duševně postižené, léčebny dlouhodobě nemocných, vězeňská a nápravná zařízení,
- byty majitelů a správců daného zařízení integrované do hlavního nebo provozního objektu,
- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci,
- fotovoltaické panely umístěné na terénu jako alternativní zdroj energie k zajištění výroby elektřiny pro vlastní potřebu provozu objektů v předmětných plochách, případně pro potřebu veřejného sektoru.

#### Nepřípustné využití:

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

**TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Území je výrazně zatíženo sítěmi technické infrastruktury. Podél ulice Výškovická je vedeno páteřní středotlaké plynovodní potrubí, jehož správcem je společnost Innogy Česká republika, a.s. Souběžně s ním probíhá také podzemní vodovodní řad o průměru DN 500, který spravují Ostravské vodárny a kanalizace, a.s. Území dále křížuje diagonálně vedená kanalizační stoka o dimenzi 800 mm. V prostoru se rovněž nacházejí sdělovací vedení a elektrické kabely pro veřejné osvětlení. V jižní části území, v příčném směru, prochází primární rozvod horkovodu, jehož provozovatelem je společnost Veolia Energie, a.s.

**DIGITÁLNÍ TECHNICKÁ MAPA A PŘÍBLIŽNÝ PRŮBĚH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ  
M 1:1 000**

Zřad. 001  
SMO\_2025\_MAPPA\_2025  
Zpracoval: Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA)

	hranice řešeného území
	digitální technická mapa
	vodovodní potrubí pitné vody
	plynovodní potrubí středotlaké
	silové vedení vysokého napětí
	silové vedení nízkého napětí
	elektrické silové vedení
	el. silové vedení pro veřejné osvětlení
	sdělovací vedení spojové
	kabeľovod, kabeľový, teplovodní kanál
	primární horkovodní rozvod
	kanalizační stoka, potrubí
	dešťová kanalizace



## ULICE VÝŠKOVICKÁ – STÁVAJÍCÍ STAV

S ohledem na současný stav bylo nutné vytvořit představu o budoucím vývoji celé přilehlé oblasti. Proto tento dokument obsahuje i stručnou analýzu širšího okolí Výškovické ulice a zhodnocení jeho možností dalšího rozvoje. Úsek ulice Výškovická mezi mostem přes ulici Rudná a ulicí Plzeňskou má v současnosti charakter především dopravní tepny. Jeho podobu určují zejména velkokapacitní prodejny a nízkopodlažní objekty, mezi nimiž vzniká množství nevyužitých zbytkových ploch a prostorových bariér.

### Zástavba

V nejbližším okolí se nachází transformační území s nízkopodlažní a řídké rozmístěnou zástavbou. Dominují zde velkokapacitní maloobchodní provozovny s rozsáhlými parkovišti a množstvím nevyužitých ploch mezi dopravní infrastrukturou. Většina ploch je v soukromém vlastnictví. Na toto území navazují různé typy zástavby – severněji a v okolí škol se nachází modernistická městská struktura, zatímco v blízkosti hřbitova přechází zástavba v rodinné domy, které historicky navazují na Starý Zábřeh.

### Modrozelená infrastruktura

Oblast rozvojového území v současnosti obsahuje řadu zelených ploch, jejichž kvalita i možnosti využití jsou však omezené. Často slouží spíše jako územní rezerva nebo zbytkové prostory mezi oplocenými areály.

Podle *Koncepce zeleně města Ostravy* (MAPPA, 2025) má navíc přilehlé území ohraničené ulicemi Výškovická, Ruská a Plzeňská – ležící východně od vymezeného rozvojového území – deficit v přístupnosti veřejné zeleně. To znamená, že obyvatelé zde nemají k dispozici zelené veřejné prostranství v docházkové vzdálenosti do pěti minut od svého bydliště.

To znamená, přestože se v oblasti kolem ulice Výškovická nachází mnoho zelených ploch, veřejných zelených prostranství, kde by obyvatelé Ostravy mohli trávit čas je zde nedostatek. Hlavní příčinou je roztržitost území a nejasné vymezení jednotlivých ploch, což se negativně odráží i na jejich kvalitě.

### Dopravní infrastruktura

Ulice Výškovická je důležitou dopravní osou. Uliční profil tvoří dva jízdní pruhy v každém směru a středová tramvajová trať. Většinu trasy doprovází chodník o šířce přibližně 2 metry, místy doplněný o cyklostezku (např. na mostě přes rychlostní komunikaci Rudná). Přechody jsou řešeny jak úrovně (např. vstup do obchodního centra z východu), tak mimoúrovňově – podchody (zastávka Obchodní centrum) a nadechody (např. u zastávky Karpatská).

Podle koncepce cyklistické dopravy (MAPPA, 2024) je Výškovická klasifikována jako městská třída. To znamená, že důraz je kladen na vyvážený prostor pro všechny formy dopravy – pěší, cyklistickou, individuální i veřejnou – a na větší šířku přidruženého prostoru pro pohyb a pobyt chodců i cyklistů. Městské třídy jsou rovněž charakteristické přítomností významných veřejných funkcí a obchodních aktivit. Kultivace městských tříd je také jedním z typových opatření, jak naplnit vizi strategického cíle „Propojit město uvnitř i se světem“ Strategického plánu města Ostravy.

### Technická infrastruktura

Území okolo Výškovické ulice je poměrně hustě proloženo inženýrskými sítěmi. Tyto sítě zahrnují především přípojky zásobující jednotlivé objekty, ale i páteřní vedení. Většina této technické infrastruktury je umístěna mimo zpevněné povrchy, často v zelených plochách, což komplikuje další rozvoj.



*Schéma znázorňující rozvojové území podél ulice Výškovická. Jedná se o nejbližší území vymezené souběžnými ulicemi (U studia, Horymýrova a další), které je v současnosti územní rezervou, popřípadě zastavěno nízkopodlažní zástavbou často velkokapacitními areály.*



*Pohled z křižovatky ulic Nákupní a Výškovická směrem ke Starému Zábřehu ukazuje pás nízkopodlažní zástavby podél Výškovické ulice. V prostoru se zároveň nachází řada nevyužitých a zbytkových zelených ploch, které narušují kompaktnost a soudržnost uličního prostoru, čímž vzniká dojem roztržitěné a neucelené městské třídy.*



## ULICE VÝŠKOVICKÁ – CÍLOVÝ STAV

Ulice Výškovická by měla získat charakter městské třídy, která nabídne dostatek prostoru pro všechny druhy dopravy. Území by mělo být doplněno novou zástavbou a kvalitními zelenými veřejnými prostranstvími, jež vytvoří jasně vymezené stavební i nestavební bloky a přehlednou urbanistickou strukturu. Technická infrastruktura by měla být vedena sdruženě v rámci uličního prostranství. Pro koordinovaný a systematický rozvoj je žádoucí zpracovat podrobnější koncepci transformace tohoto území.

### Zástavba

Územní rezervy a areály s nízkou městotvornou hodnotou by měly být postupně přeměňovány na kapacitní polyfunkční zástavbu s aktivním parterem. Nová výstavba by měla respektovat jednotnou stavební čáru a navazovat přímo na městskou třídu, kterou bude zároveň dotvářet. Území zároveň nabízí potenciál pro výškové stavby nebo vznik lokálních dominant. Postupná transformace městské třídy může sloužit jako impulz pro širší rozvoj této části. Hrubá podlažní plocha odhadovaná pro dané území činí přibližně 300 000 m<sup>2</sup>.

### Modrozelená infrastruktura

Městská třída nabízí dostatek prostoru pro doplnění výsadbového pásu se stromořadím po obou stranách ulice (viz příloha č. 3 – Řez ulicí Výškovická – cílový stav). Veškerá plánovaná zástavba by měla být dle prostorových možností doplněna o prvky modrozelené infrastruktury v souladu s Metodikou modrozelené infrastruktury města Ostravy. V území s nedostatkem veřejné zeleně by měla být systematicky rozvíjena síť lokálních prostranství, která podpoří každodenní pobyt obyvatel a přispěje ke zlepšení mikroklimatických podmínek. Jedním z takových prostranství je již plánované veřejné prostranství v rámci záměru Středoškolská, obdobná řešení by měla být zvažována i na dalších vhodných místech.

### Doprava

Městská třída má nabízet plnohodnotný prostor pro všechny druhy dopravy, včetně pěší, cyklistické, veřejné i individuální. Chodníky by měly být široké alespoň 2,5 metru, ideálně více než 4 metry. Pro cyklisty jsou preferovány obousměrné cyklo pruhy na obou stranách ulice o šířce minimálně 2,5 metru v přidruženém prostoru. Uliční profil o šířce minimálně 52 metrů umožňuje vyvážené prostorové řešení pro všechny dopravní režimy (viz příloha č. 3 – Řez ulicí Výškovická – cílový stav).

Komunikace vymezeny městskými třídami a významnými ulicemi jsou navrženy jako zóny zklidněné dopravy. V těchto zónách je možné snížit maximální rychlost na 30 km/h, což umožňuje sdílení prostoru mezi různými druhy dopravy bez nutnosti jejich fyzického oddělování. Tento přístup přispívá k bezpečnosti a pohodlnému pohybu všech uživatelů.

### Technická infrastruktura

V souladu s *Ostravskými stavebními předpisy* a *Strategickým plánem rozvoje města Ostravy* je klíčové podporovat koordinované umístování technické infrastruktury v území. Vedení sítí by mělo probíhat sdruženě v uličním prostranství, mimo stavební i nestavební bloky, aby byla zajištěna efektivita provozu a zároveň nebyl omezen budoucí rozvoj území.



Schéma znázorňující rozvojové území podél ulice Výškovická (čárkovaně, černě) a jeho možný rozvoj (průhledně, světle). Znárodné objemy budov jsou pouze ilustrativní a mají za cíl prověřit kapacitní a prostorové možnosti daného území. Schéma rovněž ukazuje vztah záměru k ploše určené k prodeji (červeně) k celkovému rozvoji. Zelené jsou pak znázorněny záměry navazující na řešené území, jejich realizace by měla začít v nejbližší době.



Pohled z křižovatky ulic Nákupní a Výškovická směrem ke Starému Zábřehu. Skica znázorňuje možnou proměnu charakteru ulice po doplnění nové zástavby a úpravě uličního profilu, včetně výsadby stromořadí.

## PRINCIPY ROZVOJE PRO PLOCHU, KTERÁ JE PŘEDMĚTEM PRODEJE

Kapitola obsahuje rozvojové principy, která by měly být důsledně zohledněny při navrhování nové zástavby, aby výsledné řešení odpovídalo celkové koncepci rozvoje lokality a zároveň přispívalo ke zkvalitnění vystavěného prostředí pro stávající obyvatele i návštěvníky území. Na závěr je předložen výkres prostorové regulace, jenž definuje základní pravidla pro budoucí zástavbu a přímo navazuje na uvedené principy.

### 1. Fáze

#### Členění území

V první fázi se předpokládá dostavba severní části řešeného území, tedy stavebního bloku označeného B1. Stavební čára je vymezena z východní strany ulicí Výškovická, jejíž uliční profil je navržen tak, aby odpovídal významu této komunikace jako městské třídy – tedy umožňoval dostatečný prostor pro všechny formy dopravy.

Ze západní strany stavební čára navazuje na paralelní komunikaci u obchodního centra. Stavební čára zde umožňuje realizaci chodníku o šířce 2,5 m podél zástavby, doplněného výsadbovým pásem stejné šířky. Ze severní strany stavební čára navazuje na zástavbu obchodního centra a z jižní strany vymezena peším propojením, které navazuje na podchod vedoucí k zastávkám MHD a lokalitě Středoškolská. Jedná se o klíčový pěší tah, jehož kultivace je pro řešení území zásadní.

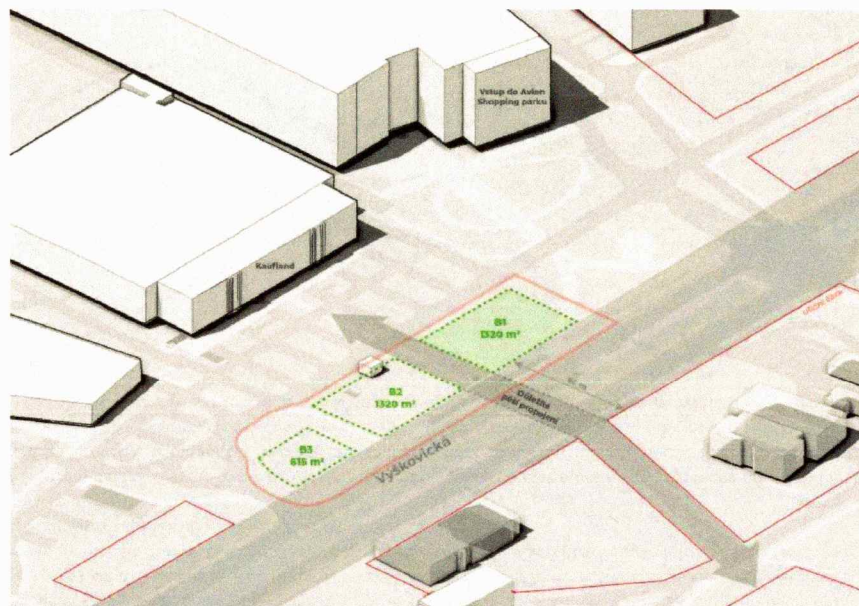


Schéma znázorňuje rozdělení řešeného území (červeně) na jednotlivé bloky. Zelené je vyznačen stavební blok určený k řešení v první fázi. Šedě jsou znázorněny prostorové vztahy, které ovlivňují určení vhodné polohy stavební čáry.

## Výšková regulace

Regulovaná výška stavební čáry – tedy výška měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy – je stanovena maximálně na 12 nadzemních podlaží. Tato výška odpovídá šířce uličního prostoru, čímž jsou zajištěny požadované odstupové vzdálenosti a není omezena budoucí možná dostavba území. Maximální výšku lze lokálně překročit, a tím vytvořit pohledovou dominantu v severovýchodním rohu stavebního bloku. Stanovená výška také odpovídá výškové hladině v území, jak je provedeno v příloze č. 4 – Řez územím.

Zároveň je stanovena minimální výška zástavby na 3 nadzemní podlaží. Tento požadavek vychází z charakteru ulice Výškovická, která má plnit funkci městské třídy. Kromě vysoké dopravní intenzity všech druhů dopravy se zde předpokládá i přítomnost kvalitních veřejných prostorů podporující společenské interakce. Z těchto důvodů je vhodné umístit do tohoto prostoru kapacitnější zástavbu s aktivním parterem, která bude odpovídat významu lokality a podpoří její městotvorný charakter.

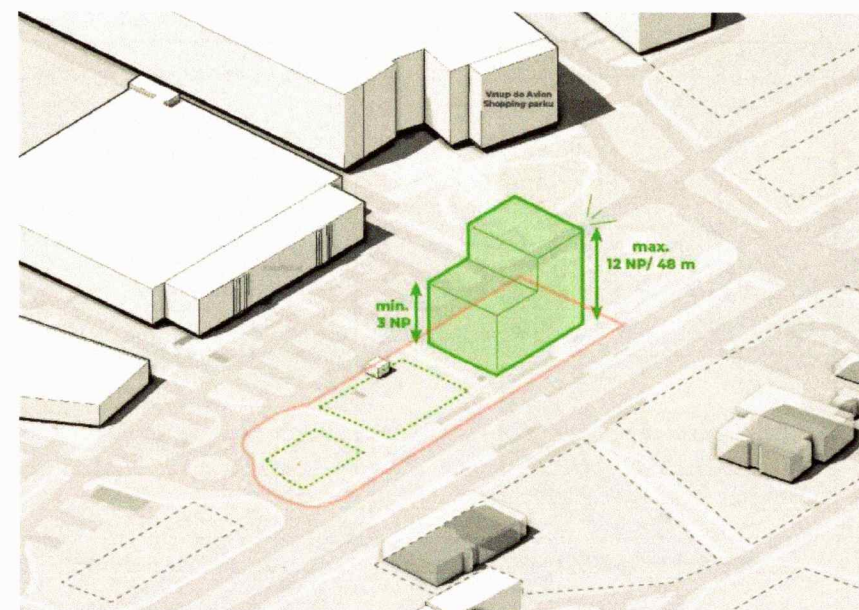


Schéma znázorňuje stanovenou výškovou regulaci v podobě minimálního a maximálního počtu nadzemních podlaží. Maximální výšku lze lokálně překročit, a tím vytvořit výškovou dominantu v severovýchodním rohu stavebního bloku.

**Aktivní parter a specifické nároží**

Požadavek na umístění aktivního parteru je ze severní strany území, v návaznosti na vstup do obchodního centra. Z jižní strany navazuje na pěší trasu vedoucí k podchodu. Aktivní parter označuje místa, ve kterých se požaduje umístit úroveň podlahy 1.NP v návaznosti na přilehlé uliční prostranství tak, aby bylo možné tyto prostory zpřístupnit z uličního prostranství.

V severovýchodní části bloku, na nároží v návaznosti na zelené veřejné prostranství při vstupu do obchodního centra, je možné ustoupit od stavební čáry dovnitř bloku až do hloubky 10 metrů. Regulativ umožňuje alternativní architektonické ztvárnění nároží (např. zaoblení, zkosení apod.), a to jak z prostorových důvodů, tak i s ohledem na stávající vedení technické infrastruktury a snahu vyhnout se jejím přeložkám.

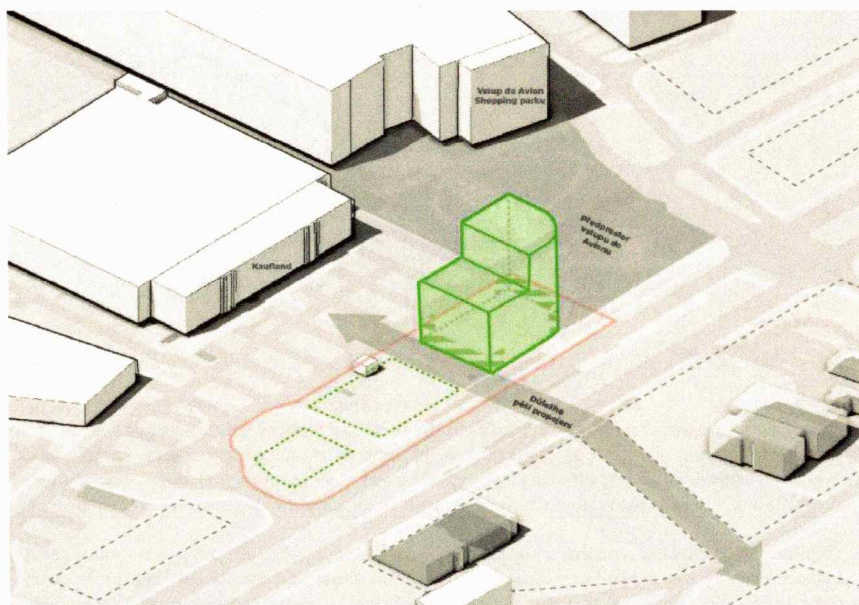


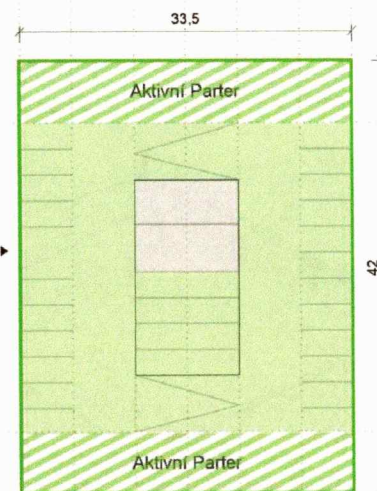
Schéma naznačuje vytvoření aktivního parteru (zelená šrafa) v návaznosti na hlavní pěší tahy – tedy předprostor vstupu do Avion Shopping parku a také podél pěšího propojení mezi podchodem pod ulicí Výškovickou a vstupem do Kauflandu. Zároveň je zde naznačena možnost vytvoření specifického nároží v severovýchodním rohu.

**Dispoziční prověření a bilance**

Parkování bude řešeno na pozemku. Vjezd do parkoviště se navrhuje ze západní strany, z komunikace rovnoběžné s ulicí Výškovickou.

- Plocha bloku: 1 300 m<sup>2</sup>
- Předpokládaná maximální HPP nadzemní části: 15 600 m<sup>2</sup>
- Předpokládaná maximální HPP podzemní části: 2 600 m<sup>2</sup>

Podzemní parkování



Typické podlaží (administrativa)

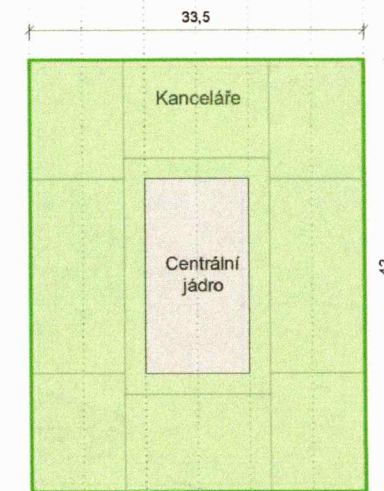
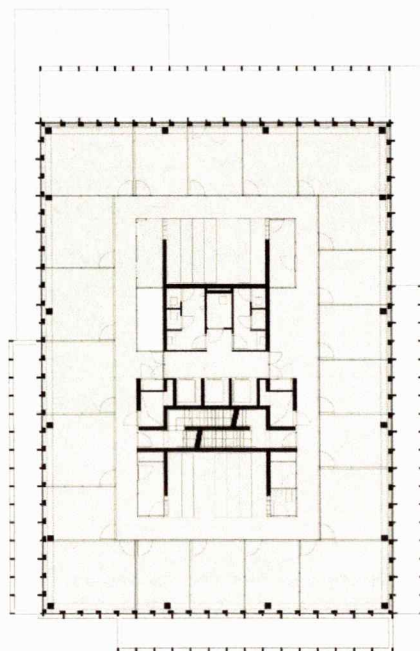


Schéma prověřuje možné dispoziční řešení budovy vzhledem k doporučenému funkčnímu využití (tedy administrativní budovy) a stanoveným regulativům.



Reference: IOK HEADQUARTERS – HUB (Belgie).  
Referenční budova odpovídá svými prostorovými nároky řešenému území. Jedná se o administrativní objekt s dispozičním řešením založeným na flexibilním uspořádání kancelářských prostor kolem centrálního jádra. Budova s půdorysnými rozměry přibližně 30 x 20 m je využívána neziskovou organizací a byla postavena v roce 2014.  
Zdroj: Divisare

#### Podmínky:

- Pro umožnění realizace záměru je nezbytné přeložení stávajících sítí technické infrastruktury, zejména plynovodu a vodovodu. V souladu s *Ostravskými stavebními předpisy* je nutné tyto sítě vést mimo stavební a nestavební bloky, tedy v rámci uličního prostranství. Možnosti přeložek byly ověřeny v rámci této koncepční rozvahy, přičemž variantní návrh jejich nového trasování je uveden v příloze č. 5. a 6. – Návrh technické infrastruktury.

#### Doporučení:

- Funkční využití: polyfunkční využití, občanská vybavenost
- Podmínky stanovené Územním plánem Ostravy týkající se indexu zastavění je možné v současnosti naplnit například prodejem větší části území, než je zastavitelná plocha a následným bezúplatným převodem městu s tím, že tato plocha bude součástí úprav a může sloužit po dobu výstavby záměru jako zařízení staveniště.

## 2. Fáze

Druhá fáze rozvoje se týká jižní části území navazující na pěší průchod. Většina tohoto pozemku je ve vlastnictví města, přičemž jeho zastavění je plánováno spíše jako výhledové. Vzhledem k přímé návaznosti na severní část je však území posuzováno komplexně. Navržená zástavba by měla v základních principech vycházet z řešení první fáze a navazovat na její urbanistické a prostorové charakteristiky.

#### Bilance:

- Plocha: 1 300 m<sup>2</sup>
- Předpokládaná maximální HPP nadzemní části: 15 600 m<sup>2</sup>
- Předpokládaná maximální HPP podzemní části: 2 600 m<sup>2</sup>

#### Podmínky:

- Realizace druhé fáze musí předcházet vypořádání majetkových vztahů v území. Parcela 757/17 a 6569 je nyní v soukromém vlastnictví a je zde provozována automyčka.
- Pro umožnění realizace záměru je nezbytné přeložení stávajících sítí technické infrastruktury, zejména kanalizace, plynovodu a vodovodu. Tyto sítě by měly být přeloženy již v rámci první fáze. V souladu s *Ostravskými stavebními předpisy* je nutné tyto sítě vést mimo stavební a nestavební bloky, tedy v rámci uličního prostranství. Možnosti přeložek byly ověřeny v rámci této koncepční rozvahy, přičemž variantní návrh jejich nového trasování je uveden v příloze č. 5 a 6. – Návrh technické infrastruktury.

#### Doporučení

- Funkční využití: polyfunkční využití, občanská vybavenost
- Podmínky stanovené Územním plánem Ostravy týkající se indexu zastavění je možné v současnosti naplnit například prodejem větší části území, než je zastavitelná plocha a následným bezúplatným převodem městu s tím, že tato plocha bude součástí úprav a může sloužit po dobu výstavby záměru jako zařízení staveniště.

## 3. Fáze

Tato část pozemku je z hlediska zastavitelnosti v současnosti výrazně limitována přítomností technické a dopravní infrastruktury. V rámci této koncepční rozvahy je území označeno jako urbánní blok, a proto není žádoucí zde nově umisťovat žádnou další technickou ani dopravní infrastrukturu.

V současné fázi úvah nad rozvojem jsou zvažovány dvě možné varianty využití: buď jako stavební blok určený primárně k výstavbě budovy, která bude navazovat na základní principy první a druhé fáze nebo jako nestavební plocha – zelené veřejné prostranství. V takovém případě by mohlo plnit funkci vstupního prostoru do území a vhodně doplňovat aktivní parter přilehlých objektů.

#### Bilance:

- Plocha: 600 m<sup>2</sup>

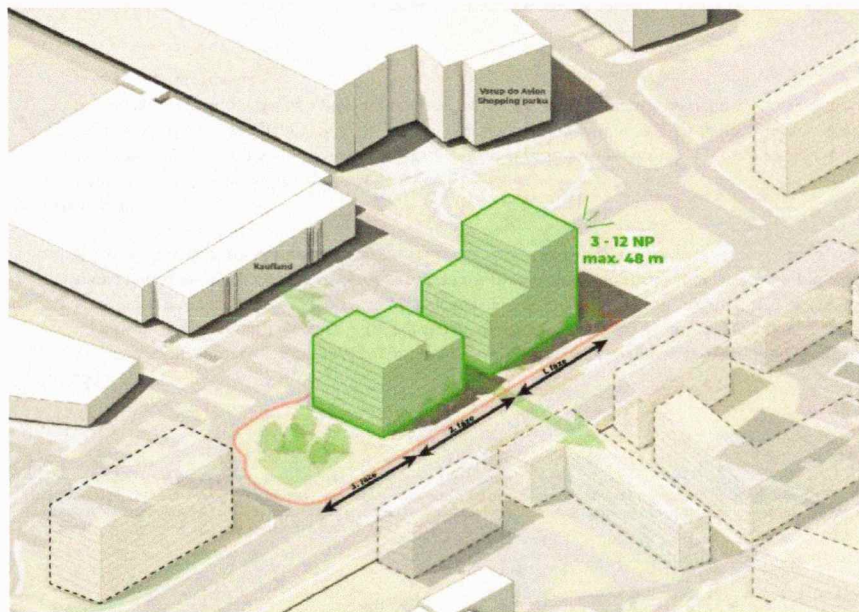


Schéma znázorňuje možné objemové řešení (zeleně) v kontextu stávající i možné budoucí zástavby. Znázorněná je i okolní zástavba, která ba zde výhledově mohla vzniknout (čárkované), oššem není předmětem řešení. Území je rozděleno do tří fází.



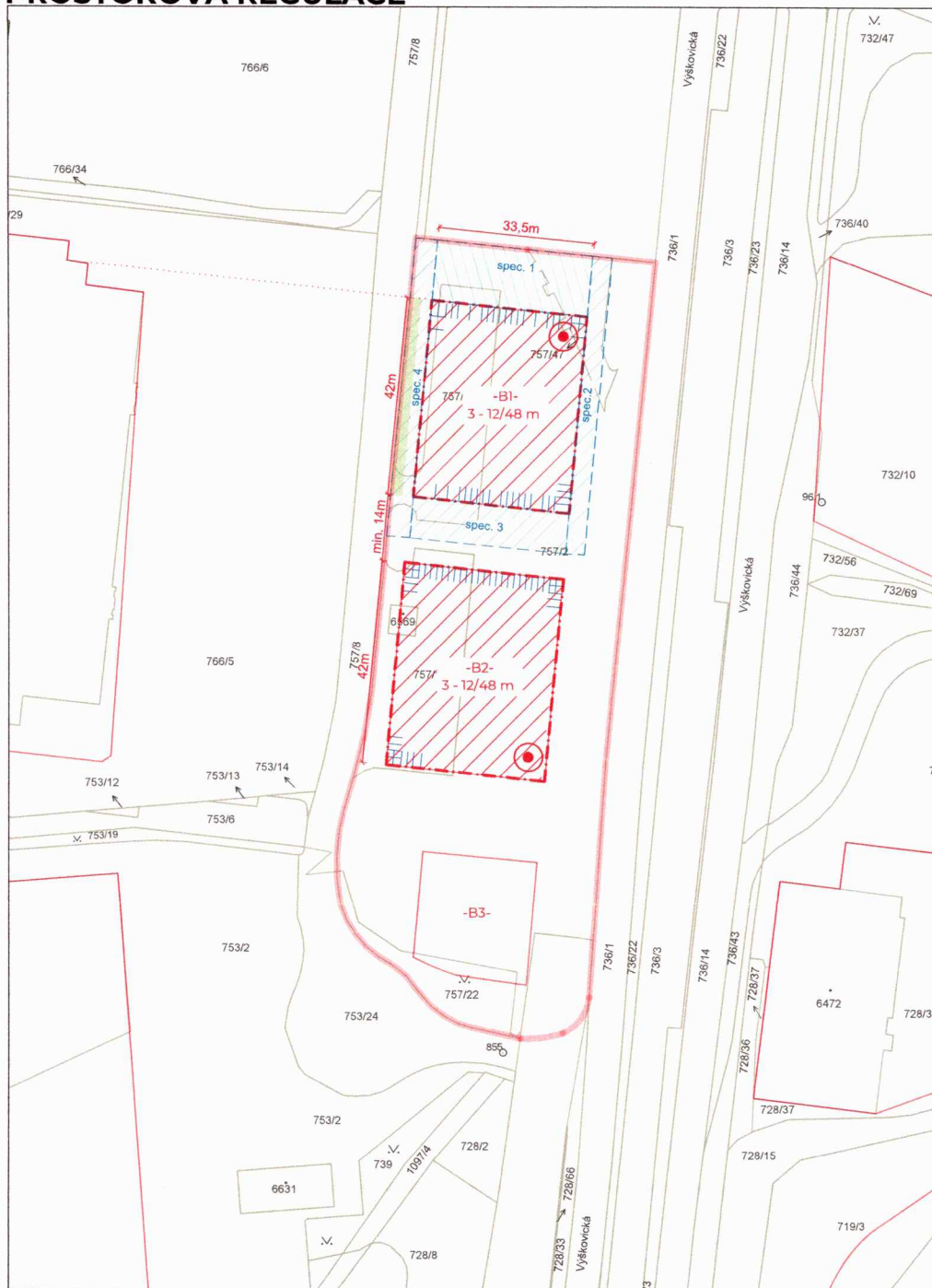
Pohled z křižovatky ulice Výškovická a Nákupní směrem k zastávce Zábřeh Vodárna. Nová zástavba ležící v řešeném území (zeleně) vymezuje uliční prostranství městské třídy Výškovická. Součástí záměru bude také úprava navazujících veřejných prostranství a doplnění zeleně.



**Seznam příloh:**

01 Prostorová regulace	.....	M 1 : 1000
02 Řez ulicí Výškovická – stávající stav	.....	M 1 : 400
03 Řez ulicí Výškovická – cílový stav	.....	M 1 : 400
04 Řez územím	.....	
05 Návrh technické infrastruktury – varianta 1	.....	M 1 : 1000
06 Návrh technické infrastruktury – varianta 2	.....	M 1 : 1000

# PROSTOROVÁ REGULACE



Katastrální mapa

Technická mapa

Řešené území

REGULATIVY

**Uliční čára**

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

**Stavební čára polouzavřená**

Stavební čára polouzavřená vymezuje hranici zastavitelné a nezastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí nikde ustupovat a která může být v celé své délce úplně a souvisle zastavěna.

**3-12/48 m Regulovaná výška budovy**

Regulovaná výška budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího lince obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrany atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb. Regulovaná výška je uvedena u objektů v metrech a značí minimální a maximální, nebo jen maximální výšku. Uvedeno ve formě:

„NP+x(min) - NP+x(max) / m“ (např. 4+1 - 5 / 18,3 m), kde NP značí maximální počet standardních nadzemních podlaží a x značí maximální počet nadzemních ustoupených podlaží. Výška uvedená v metrech označuje maximální výšku korunní římsy. V rámci ustoupených podlaží je možné navrhnout:

- Šímkou střechou s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími v maximálním uhlu 45°;
- ustupujícím podlažím do výšky 3,5m, ustoupené od vnější obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o 2,5 metry;
- jiným prostorovým řešením střechy, které nepřesáhne vymezení podle písmen a) nebo b)

**Aktivní parter**

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

**Výsadbový pás**

Výsadbový pás je souvislý pás s minimální šířkou 2,5 m vymezený v uličním prostranství představující prokořnitelný prostor pro výsadbu stromů a plochy pro vsak vody a další opatření hospodaření s dešťovou vodou nebo zajišťující minimální prostor nutný pro budoucí založení uličního stromofadí. Do výsadbového pásu se nesmí umísťovat sítě technické infrastruktury vyjma příčných křížení; umístění stožárů a osvětlení je přípustné. Do výsadbového pásu nesmí přesáhnout ochranná pásma sítí technické infrastruktury o více než 0,2 metru.

**Výškový akcent**

V místech, která jsou ve výkrese označena jako výškový akcent, je možné lokálně překročit výšku zástavby.

**Specifické nároží**

V místech, která jsou ve výkrese označena jako specifické nároží, je možné do vzdálenosti 7m od rohu bloku ustoupit od stavební čáry dovnitř bloku. Regulativ umožňuje jiné architektonické ztvárnění nároží (zaoblené, zkosené apod.).

**10**  
Kóty stavebních čar

SPECIFIKACE

**spec. 1**  
Úprava veřejného prostranství navazující na aktivní parter budovy. Stávající chodník vedený příčně od tramvajové zastávky ke vstupu do budovy Avion bude nahrazen novou trasou, která bude vhodně reagovat na prostorové vztahy a kontext území.

**spec. 2**  
Realizace chodníku v šířce 4m podél nové zástavby. Úprava veřejného prostranství bude řešena tak, aby citlivě reagovala na terénní nerovnosti v území a zároveň zajistila bezbariérový přístup.

**spec. 3**  
Součástí návrhu je zajištění pěšího a cyklistického propojení v návaznosti na podchod. Dojde k úpravě trvale přístupného veřejného prostranství navazujícího na aktivní parter budovy. Jeho součástí budou rovněž opatření modrozelené infrastruktury v souladu s Metodikou MZI statutárního města Ostravy.

**spec. 4**  
Součástí návrhu je realizace chodníku o šířce 4 metry podél nové zástavby. Chodník bude lemován výsadbovým pásem se stromofádiem, přičemž osová vzdálenost mezi jednotlivými stromy nepřesáhne 12 metrů. V rámci řešení budou rovněž uplatněna opatření modrozelené infrastruktury v souladu s Metodikou MZI statutárního města Ostravy.

POZNÁMKY

- pozn. 1 Pro umožnění realizace záměru je nezbytné přeložení stávajících sítí technické infrastruktury.
- pozn. 2 Zastavění bloku B2 musí předcházet vypořádání majetkoprávních vztahů v území.

BILANCE

- B1- Plocha: 1320 m<sup>2</sup>  
Předpokládaná HPP nadzemní části: 11 880 m<sup>2</sup>
- B2- Plocha: 1320 m<sup>2</sup>  
Předpokládaná HPP: 11 880 m<sup>2</sup>
- B3- Plocha: 1300 m<sup>2</sup>

Parcely dotčené regulací p.č. 757/2, 757/8, 757/18, 757/47, 757/17, 6569, 757/22

k.ú. Zábřeh nad Odrou

Zdroj dat:

SMO, 2025, MAPPA 2025

Zpracoval: Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA)

**Pozemek: Zábřeh - obchodní centrum**

Vypracoval	Veronika Tomčíková
Datum	8.2025
Měřítko	1:1 000

**PROSTOROVÁ REGULACE**

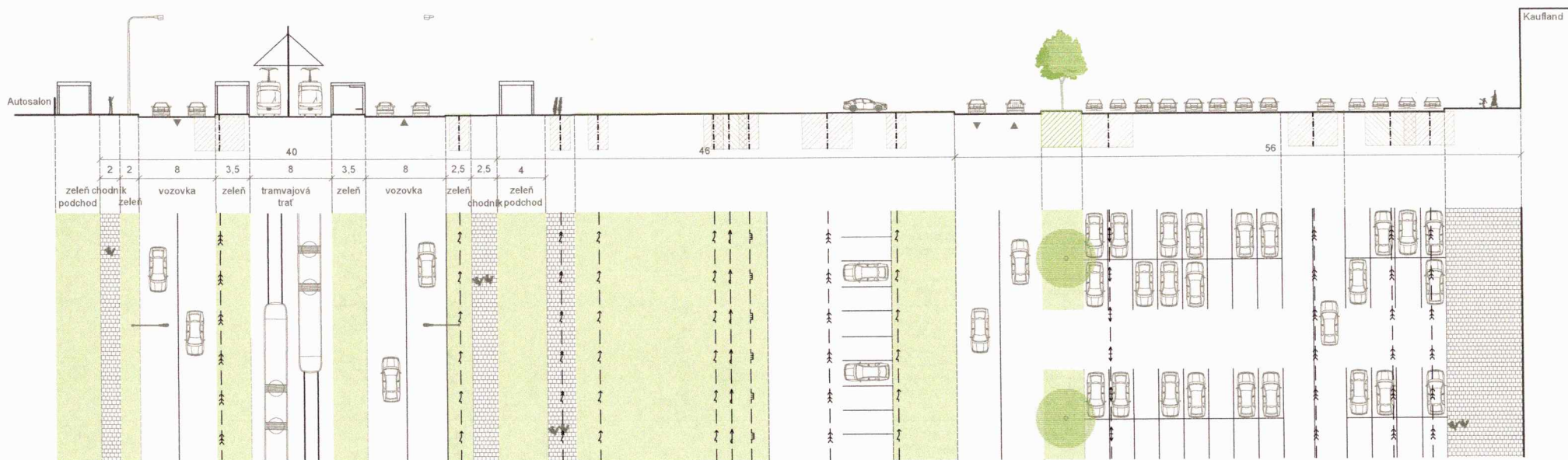
01

STRATEGICKÉ POZEMKY K PRODEJI

**MAPPA!!!**



# ŘEZ ULICE VÝŠKOVICKÁ - STÁVAJÍCÍ STAV

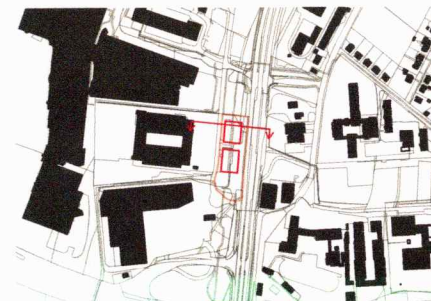


## LEGENDA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

### STÁVAJÍCÍ VEDENÍ

- — — Vodovod
- ~ — Sílové kabely NN
- ~ ~ — Sílové kabely VN
- — — Horkovod
- — — Kanalizace
- — — Plynovod
- ▨ Ochranné pásmo

## SITUACE 1:10 000



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

**Pozemek: Zábřeh - obchodní centrum**

Vypracoval Veronika Tormíčková, Jiří Pásek

Datum 8.2025

Měřítko 1:400

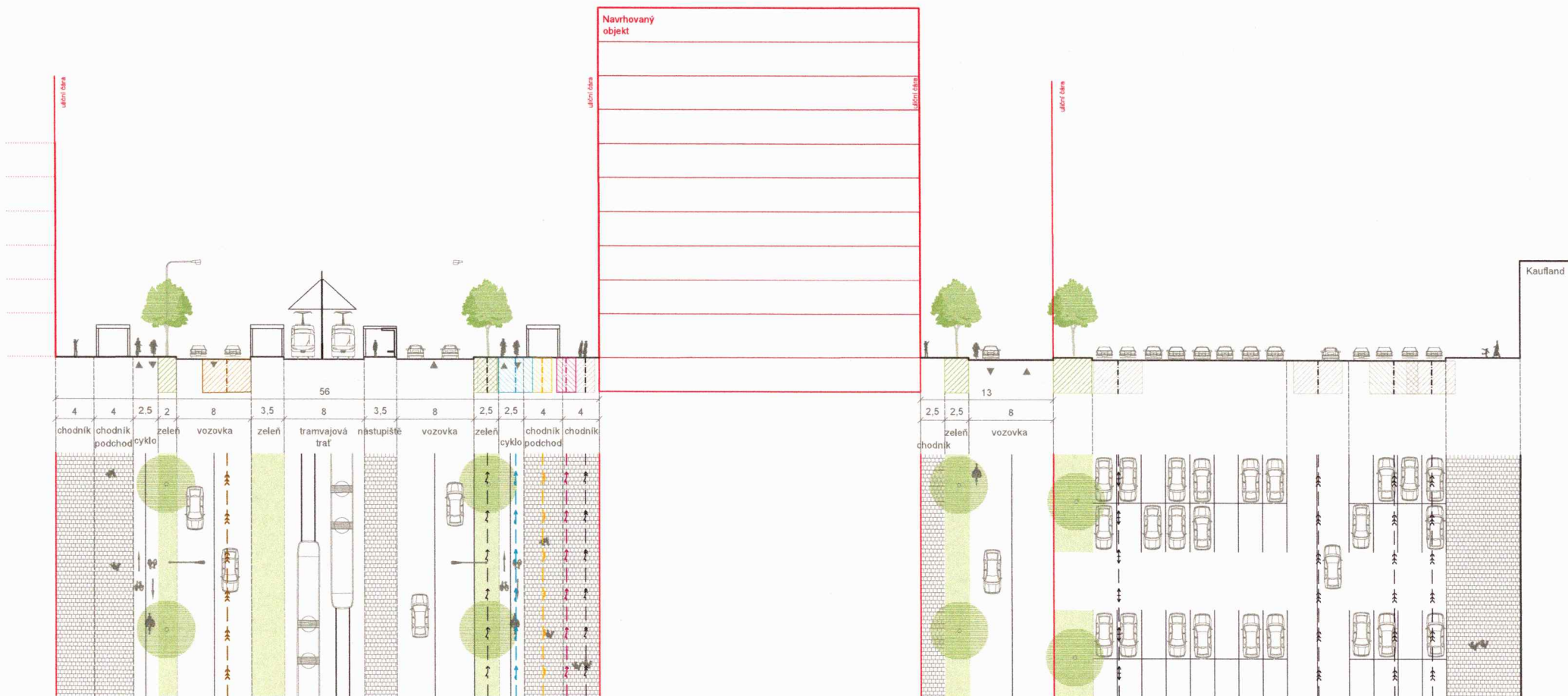
**ŘEZ ULICÍ VÝŠKOVICKÁ** **02**

**STÁVAJÍCÍ STAV**

STRATEGICKÉ POZEMKY K PRODEJI

**MAPPA!!!**

# ŘEZ ULICE VÝŠKOVICKÁ - CÍLOVÝ STAV



## LEGENDA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

### STÁVAJÍCÍ VEDENÍ

- — — vodovod
- ~ — silové kabely NN
- ^ — silové kabely VN
- + — horkovod
- >> — kanalizace
- ~ — plynovod
- ▨▨▨▨▨ ochranné pásmo

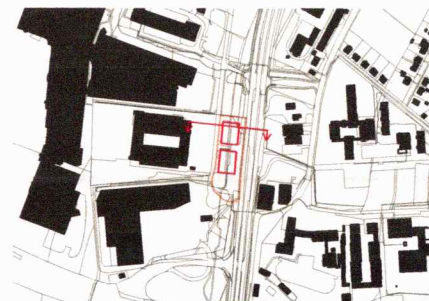
### NÁVRH VEDENÍ - PŮDORYS (OSA VEDENÍ)

- — — vodovod
- ^ — silové kabely NN
- ~ — plynovod
- + — kanalizace

### NÁVRH VEDENÍ - ŘEZ (OCHRANNÁ PÁSMO OD OSY SÍTĚ)

- ▨▨▨▨▨ Vodovod
- ▨▨▨▨▨ Silové kabely NN
- ▨▨▨▨▨ Plynovod
- ▨▨▨▨▨ Kanalizace

## SITUACE 1: 10 000



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

### Pozemek: Zábřeh - obchodní centrum

Vypracoval Veronika Tomičková, Jiří Pásek

Datum 08.2025

Měřítko 1:400

## ŘEZ ULICÍ VÝŠKOVICKÁ

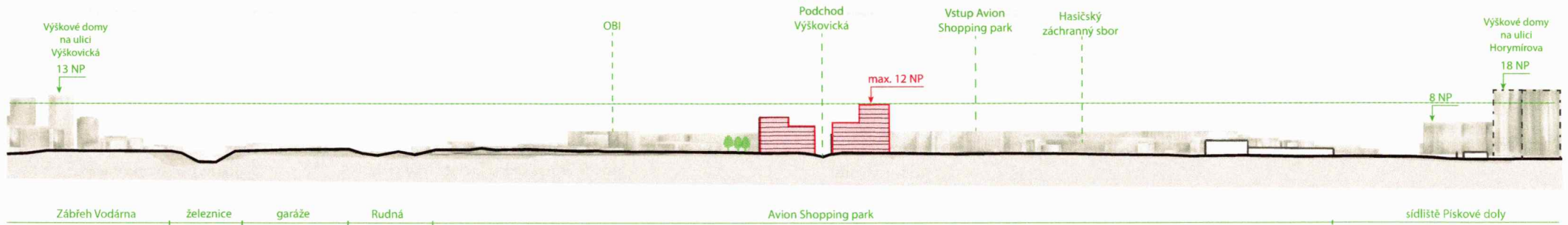
## CÍLOVÝ STAV

STRATEGICKÉ POZEMKY K PRODEJI

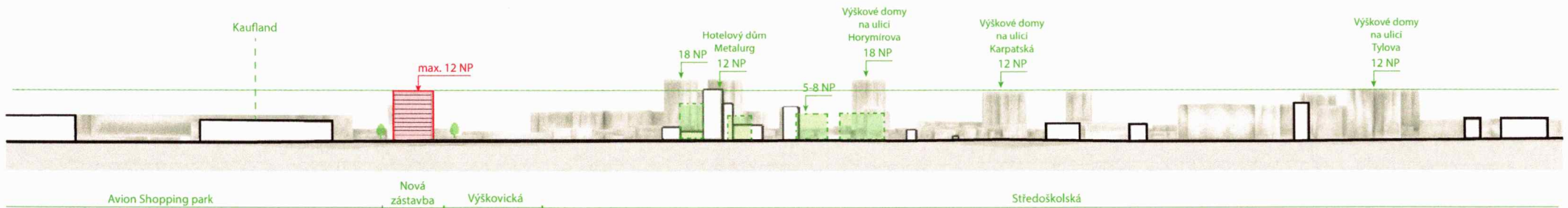
03

**MAPPA!!!**

## ŘEZ SEVEROJIŽNÍ AA'

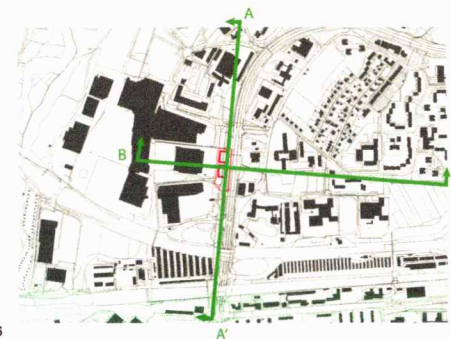


## ŘEZ VÝCHODOZÁPADNÍ BB'



- Návrhovaná zástavba (řezová rovina)
- Plánovaná zástavba (před řezovou rovinou)
- Stávající zástavba (řezová rovina)
- Stávající zástavba (za řezovou rovinou)

SITUACE 1: 20 000



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

**Pozemek: Zábřeh - obchodní centrum**

Vypracoval Veronika Tomíčková

Datum 08.2025

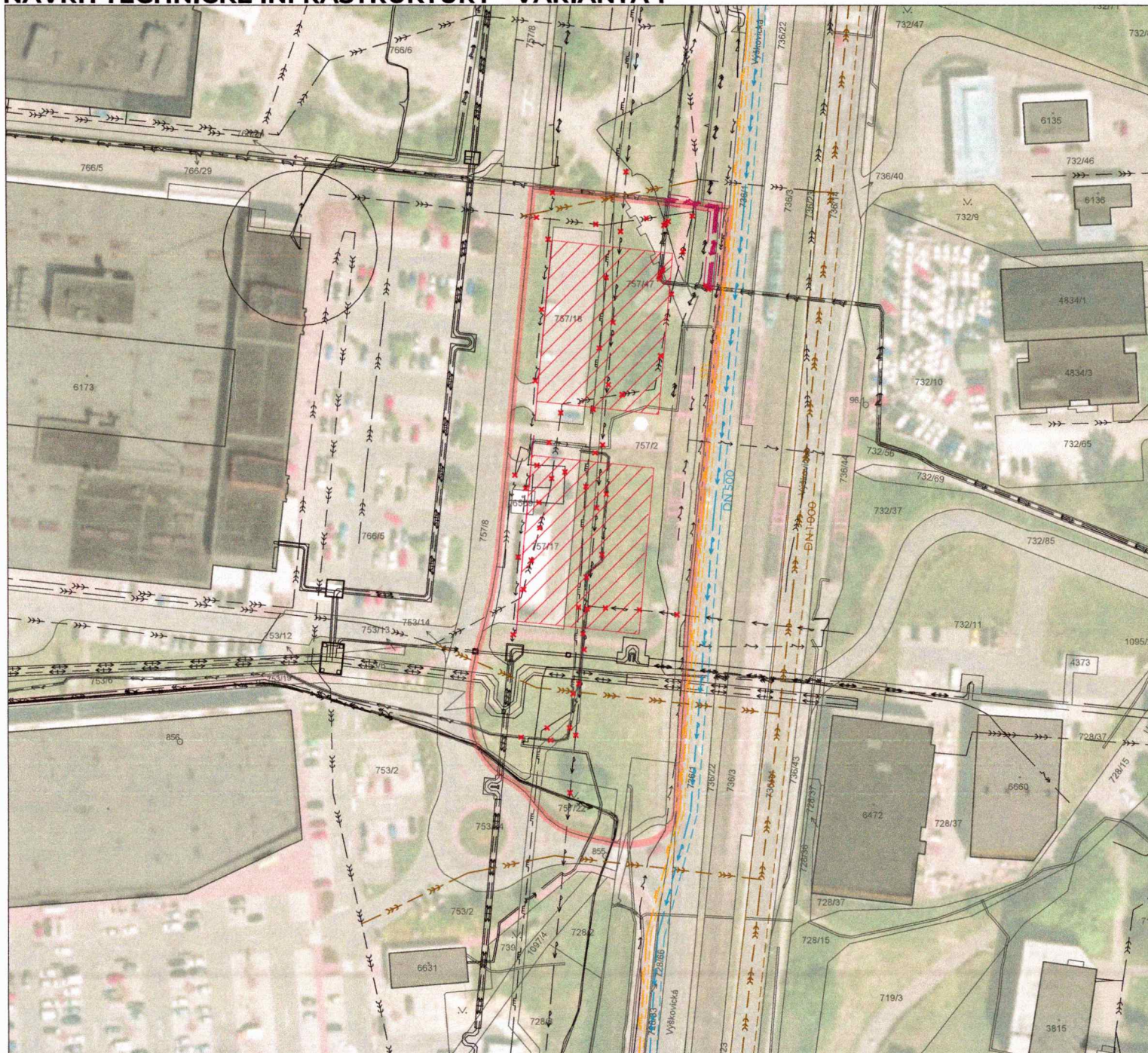
**ŘEZ ÚZEMÍM**

**04**

STRATEGICKÉ POZEMKY K PRODEJI

**MAPPA!!!**

# NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - VARIANTA 1



- Katastrální mapa
- Řešené území
- Okolní zástavba
- ▨ Zastavitelná plocha dle prostorové regulace
- Vodovod
- Silové kabely NN
- Silové kabely VN
- Horkovod
- Horkovod objekt
- Kanalizace
- Plynovod
- Vodovod - návrh
- Silové kabely NN - návrh
- Plynovod - návrh
- Kanalizace - návrh
- × Rušené vedení

**DALŠÍ INFORMACE**  
 Prověření přeložení inženýrských sítí bylo zpracováno na podkladu digitální technické mapy 2021. V další fázi je nutno počítat prověření variant řešení a jejich konzultaci s příslušnými správci. Návrh je zpracován v souladu s ČSN 73 6005.

Prověření vedení pracuje s myšlenkou doplnění struktury podél ulice Výškovická a proto je nutné přeložit páteřní trasy, které nyní vedou nekoncepčně podél této ulice v zeleni, v zastavitelném území.

**Silové vedení NN**  
 V případě řešení specifického nároží není potřeba překladat.

**Kanalizace**  
 Kanalizace je navržena v ul. Výškovická. Dle kapacity může být napojena na stávající páteřní trasu, nebo může být celá trasa zkapacitněna.

**Plynovod a vodovod**  
 Nekoncepční vedení plynovodu v zastavitelných plochách je přeloženo do ul. Výškovická. Většina trasy je v přidruženém prostoru.

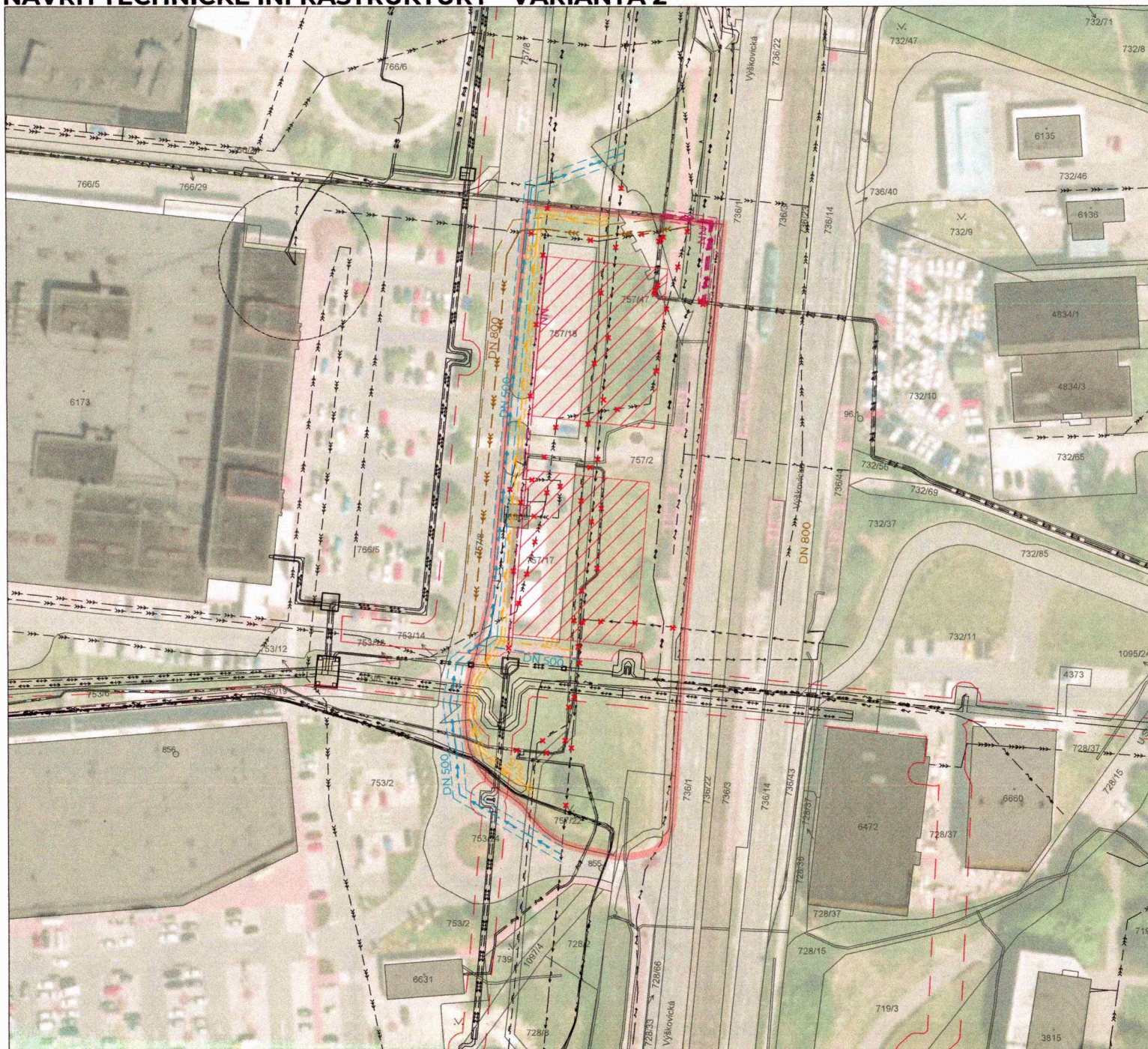
*Parcely dotčené regulací p.č. 7571/2, 7571/8, 7571/47, 7571/17, 6569, 7571/22  
 k.ú. Zábřeh nad Odrou  
 Zdroj dat:  
 SMO, 2020; MAPPA 2025  
 Zpracoval Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA)*

<b>Pozemek Zábřeh - obchodní centrum</b>	
Vypracoval	Jiří Pásek
Datum	19.06.2025
Měřítko	1:1 000

**NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - VARIANTA 1** **05**  
 STRATEGICKÉ POZEMKY K PRODEJI

**MAPPA!!!**

# NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - VARIANTA 2



- Katastrální mapa
- Řešené území
- Okolní zástavba
- Zastavitelná plocha dle prostorové regulace
- Vodovod
- Silové kabely NN
- Silové kabely VN
- Horkovod
- Horkovod objekt
- Kanalizace
- Plynovod
- Vodovod - návrh
- Silové kabely NN - návrh
- Plynovod - návrh
- Kanalizace - návrh
- Vodovod - alternativní vedení
- Plynovod - alternativní vedení
- Silové kabely - rezerva
- Rušené vedení

**DALŠÍ INFORMACE**  
 Prověření přeložení inženýrských sítí bylo zpracováno na podkladu digitální technické mapy 2021. V další fázi je nutno počítat prověření variant řešení a jejich konzultaci s příslušnými správci. Návrh je zpracován v souladu s ČSN 73 6005.

**Silové vedení NN**  
 V případě řešení specifického nároží není potřeba překládat.

**Kanalizace**  
 Trasa sever-jih v zastavitelné části je nahrazena v komunikaci mezi řešenou plochou a OC.

**Plynovod STL**  
 V celém území vede plynovod v přidruženém prostoru podél ul. Výškovická. V řešeném území je tato trasa přeložena do předprostoru / chodníku navrhovaného objektu. V jižní části dochází ke křížení s teplovodem. V případě nevyužití nejnižší části řešeného území je možné plynovod napojit před teplovodem a vedením VN.

**Vodovod**  
 Trasa vodovodu je navržena podél plynovodu a platí pro ni stejná výjimka.

*Parcelly dotčené regulací p.č. 757/2, 757/8, 757/17, 757/19, 6569, 757/22 k.ú. Zábřeh nad Odrou*

*Zdroj dat: SMO, 2020; MAPPA 2025  
 Zpracoval Městský atelier prostorového plánování a architektury (MAPPA)*

**Pozemek Zábřeh - obchodní centrum**

Vypracoval	Jiří Pásek
Datum	19.06.2025
Měřítko	1:1 000

**NÁVRH TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - VARIANTA 2**  
 STRATEGICKÉ POZEMKY K PRODEJI

**MAPPA!!!**

