

Magistrát města Ostravy Útvar hlavního architekta a stavebního řádu

Vaše značka:

Ze dne: 2015-08-19
Č. j.: SMO/293780/15/ÚHAaSR/Tum
Sp. zn.:

d21 architekti, s.r.o.
Ing. arch. Denisa Barvíková
Foerstrova 2448/29
702 00 Ostrava - Moravská Ostrava a Přívoz

Vyřizuje: Ing. arch. Lucie Tůmová
Telefon: +420 599 443 317
Fax:
E-mail: ltumova@ostrava.cz

Datum: 2015-08-20

Sdělení k možnosti využití pozemku z hlediska Územního plánu Ostravy

K Vaší žádosti ze dne 19.08.2015 Magistrát města Ostravy útvar hlavního architekta a stavebního řádu (dále jen „MMO ÚHAaSR“) k využití **pozemků parc. č. 397, 401, z části 402/7, z části 421/10, 421/32 a 656 v k. ú. Muglinov** sděluje:

Pro dané území je závaznou územně plánovací dokumentací Územní plán Ostravy, vydaný dne 21.05.2014 usnesením Zastupitelstva města Ostravy č. 2462/ZM1014/32 (dále jen „ÚPO“).

Dle ÚPO jsou předmětné pozemky součástí ploch se způsobem využití „**bydlení v rodinných domech**“ (vše kromě poz. p. č. 421/10) a okrajově „**plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu)**“ (poz. p. č. 421/10) a z hlediska prostorové regulace součástí „**plochy zastavěné stabilizované**“, nachází se v zastavěném území obce.

Jedná se o lokalitu u křížení komunikací ul. Hladnovské, Komerční a Na Druhém se stáv. budovou Kulturního domu Muglinov a navazující venkovní plochou se vzrostlou zelení, na pomezí stáv. obytné zástavby, převážně se samostatně stojícími rodinnými domy, doplněné drobnými hospodářskými objekty (zázemí pro bydlení a zahradu) v přilehlých zahradách, s volnými prolukami pro obytnou zástavbu. V širší lokalitě se nachází areál sociálního zařízení Čtyřlístek obklopený vzrostlou zelení a rozsáhlé přestavbové plochy vymezené pro smíšenou zástavbu bydlení a služeb (nerušící podnikatelské provozovny a areály).

Okolní obytná zástavba v lokalitě je různorodá, architekturou poplatná době svého vzniku, sousední objekty jsou jedno i dvojpodlažní, zastřešené sedlovými nebo valbovými střechami, některé s obytným podkrovím, jiné s plochou střechou, měřítkem i architektonickým řešením odpovídají funkci bydlení v rodinných domech. Naproti tomu zástavba areálu sociálního zařízení Čtyřlístek (komplex na sebe navazujících pavilonů) v navazujícím území je jako stavba občanského vybavení celoměstského významu charakteristická objekty velkého objemu (zastavěná plocha, výška) s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Stavební čáry jsou místy založené a respektované (např. ul. Hladnovská), jinde reagují na parcelaci a probíhají v různých vzdálenostech od komunikace.

Dle ÚPO jsou předmětné pozemky součástí ploch se způsobem využití „**bydlení v rodinných domech**“ a okrajově „**plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu)**“, pro jejich využití ÚPO stanoví následující podmínky:

Bydlení v rodinných domech

Slouží: bydlení v rodinných domech a v obdobných formách domů nízkopodlažní obytné zástavby. Funkční plocha je vymezena a charakteristická pro nízkopodlažní zástavbu o výškové hladině maximálně do 3 nadzemních podlaží a podkroví. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením, vlastním provozem i vyvolaným zatížením území odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí

ji jak po stránce urbanistické a architektonické, tak i po stránce provozní vhodně doplňovat, nikoliv narušovat nebo nadměrně negativně ovlivňovat (dopravní zátěž, hluk, otřesy, emise, apod.).

Hlavní využití:

- rodinné domy

Přípustné využití:

- bytové domy do 3 nadzemních podlaží a podkroví,
- zahrady, sady,
- provozní a hospodářské zázemí rodinných domů a zahrad - altány, skleníky, bazény, pergoly, zpevněné plochy a objekty pro relaxaci a sport pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat za podmínky, že nezhorší kvalitu prostředí a možnost využití sousedních pozemků sloužících zejména k bydlení, rekreaci nebo občanskému vybavení,
- základní občanské vybavení související s využíváním takto vymezené plochy do 1 000 m² zastavěné plochy budovy - např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí.

V případě na sebe navazujících budov se maximální výměra 1 000 m² použije jako součet jednotlivých zastavěných ploch budov. Principem plošného omezení je zachování objemového a prostorového měřítka staveb, typických pro rodinnou bytovou zástavbu, nikoliv omezení např. dilatačních celků apod.).

- dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, jednotlivé garáže a přístřešky pro osobní automobily, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných objektů, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, telekomunikační zařízení, alternativní ekologicky nezávadné zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. solární a fotovoltaické články, degazační stanice s kogenerační jednotkou) splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery,
- veřejné prostory, veřejná zeleň a vodní plochy,
- protipovodňová opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- individuální rekreační objekty,
- objekty pro chov hospodářských zvířat,
- základní občanské vybavení související s využíváním této plochy daného způsobu využití (kromě zařízení obchodu) přesahující 1 000 m² zastavěné plochy, maximálně však do 2 000 m² zastavěné plochy. V případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m² - např. místní správa, školky, služby, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení včetně provozního zázemí, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000 m²,
- bytové domy, penzionsy,
- sběrný dvůr,
- výrobní a služby, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení a sloužící zejména obyvatelům obytné zóny,
- zahrádkové osady,
- sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům,
- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Nepřípustné využití:

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

Plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu)

Slouží: silniční, případně sloučené tramvajové a silniční dopravě.

Hlavní využití:

- plochy a zařízení pro silniční a tramvajovou dopravu (např. plochy komunikací s tramvajovou tratí, zařízení pro zajištění provozu, navazující plochy – zpevněné i zatravněné svahy silničních těles a ploch křižovatek, pěší komunikace, plochy zastávek a zálivů, cyklostezky).

Přípustné využití:

- technická infrastruktura - inženýrské sítě, trafostanice,
- protipovodňová opatření,
- plochy travních porostů, zeleň vysoká, střední, nízká.

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Nepřípustné využití:

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

V kategorii „**hlavní využití**“ jsou definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které jsou dominantní, charakteristické pro předmětnou plochu daného způsobu využití.

V kategorii „**přípustné využití**“ jsou definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které jsou nutné pro zajištění provozuschopnosti staveb, zařízení a ploch, uvedených v hlavním využití, nebo podmiňují způsob užívání pozemků daný hlavním využitím, nebo jsou doplňkové k hlavnímu (dominantnímu) způsobu využití předmětné plochy.

V kategorii „**podmíněně přípustné využití**“ jsou definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které nemusí zcela odpovídat hlavnímu (dominantnímu) způsobu využití předmětné plochy. Jedná se o takový způsob využití budov, zařízení a ploch, která nejsou pro tuto plochu typická, či běžná, ale mohou se v těchto plochách vyskytovat. Jsou to takové způsoby využití, která za určitých okolností mohou území vhodně doplnit, především z pohledu různorodosti a komplexnosti služeb. Tyto druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků lze v území umístit pouze tehdy, bude-li splněna podmínka pro podmíněně přípustné využití. **Podmínkou** pro jejich umístění v předmětné ploše daného způsobu využití **je, že nejsou a nebudou v rozporu s hlavní funkcí území.** Jejich poloha, množství, kapacita a charakter sice mohou území ovlivnit, nesmí však narušit hlavní (dominantní) využití a charakter plochy daného způsobu využití.

V kategorii „**nepřípustné využití**“ jsou definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které nelze ve vymezené ploše daného způsobu využití umístit, či realizovat.

Posouzení splnění kritérií stanovených pro využití jednotlivých ploch v kategorii „podmíněně přípustné využití“ je v působnosti a pravomoci MMO ÚHAaSŘ.

Prostorová regulace pro nově realizované stavby a zařízení, přístavby a nástavby stávajících staveb na pozemcích je stanovena v textové části ÚPO v kapitole „3. Urbanistická koncepce.“

Dle ÚPO jsou předmětné pozemky součástí „**plochy zastavěné stabilizované**“.

V „**plochách zastavěných stabilizovaných**“ musí veškeré nově realizované stavby, přístavby a nástavby zachovat urbanistickou strukturu, lze umožnit pouze citlivé dostavby stáv. proluk, nepřipouštět necitlivé stavební zásahy a zahušťování, které znehodnotí urbanistickou strukturu či kvalitu bydlení. Prostorová regulace stanoví v uliční zástavbě respektovat stavební čáry dané rovinami fasád navazujících staveb, výšky navazující na výšku sousední zástavby, příp. s rozdílem max. $\pm 1,5$ m, nová zástavba musí na stávající citlivě navazovat, dodržovat objemově, měřítkem, architektonickým řešením a detaily uplatněnými u okolní stáv. zástavby celkový ráz dané lokality. Cílem regulace je vhodně doplňovat stáv. 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 nenávratně poškodí urbanistické a architektonické kvality daného území.

MMO ÚHAaSŘ upozorňuje, že předmětné pozemky jsou zatíženy stáv. vedením sítí tech. infrastruktury, zejm. při okrajových částech, které navazují na přilehlé komunikace ul. Hladnovskou, Komerční a Na Druhém. Úplné a přesné informace o existenci sítí tech. infrastruktury a podmínkách zástavby ve vymezených ochranných pásmech sítí tech. infrastruktury poskytnou příslušní vlastníci sítí.

MMO ÚHAaSŘ zároveň doplňuje sdělení k investičnímu záměru „**Modernizace kulturního domu Muglinov**“ 397, 401, z části 402/7, z části 421/10, 421/32 a 656 v k. ú. Muglinov:

MMO ÚHAaSŘ uvádí na pravou míru nedorozumění, způsobené telefonickým dotazem žadatelky, která se původně v souvislosti s výše uvedeným záměrem dotazovala na pozemek parc. č. 658 (správně mělo být parc. č. 656) v k. ú. Muglinov, pro který, byť se nachází nedaleko od záměrem dotčených pozemků, jsou ÚPO vymezeny zcela odlišné podmínky pro zástavbu.

Předložená dokumentace ve stupni urbanisticko-architektonické studie „Modernizace kulturního domu Muglinov“ zpracovaná spol. d21 architekti (Ing. arch. Barvíková, Ing. Walden, Ing. Sedliský) v srpnu 2015 řeší možnost dostavby stáv. budovy kulturního domu Muglinov, včetně zpevněných ploch s napojením na

komunikaci a navazujících ploch zeleně; účelem je vytvoření multifunkčního společenského a kulturního centra s vyšší kapacitou, s možností variabilního využití a estetickésjednocení budovy s vazbou na okolní prostředí. Stáv. samost. stojící budova je půdorysně členitá, z části podsklepená, s jedním nadzemním podlažím o zast. pl. 592 m², zastřešená se sedlovými a pultovými střechami s mírným sklonem; obsahuje jednak společenskou část (sál, klubovna, zázemí) a část s ordinací lékaře se samost. vstupem. Návrh rozšiřuje střední trakt s prostorem hlavního sálu jak severním, tak zejména jižním směrem do stáv. parku (navýšení kapacity hlavního sálu na 300 míst); ve východním traktu upravuje provozně-dispoziční řešení, nově je zde vytvořeno předsálí s šatnou, barová kuchyňka, 2 salonky s možností samost. vstupu, hygienické a provozní zázemí a dále provozně oddělená samost. přístupná služebna policie; v západním traktu je zachována ordinace lékaře. Všechny vstupy do budovy jsou nově pojaty - rozšířeny o zádveří, přičemž postranní vstupy jsou potlačeny - kryty předsazenou výtvarně pojatou zástěnou. Kout v jihovýchodní části budovy je dotvořen terasou orientovanou do parku s přístupem z hlavního sálu a salonku. Zastavěná plocha budovy kulturního domu po rozšíření je 923 m². Na fasádě jsou použity výrazové prostředky esteticky sjednocující členitou hmotu objektu, které odpovídají současným architektonickým trendům užívaným pro budovy dané funkce - občanského vybavení, resp. společenského a kulturního zařízení a odpovídají jeho výjimečnému postavení v kontextu okolní zástavby. Před hlavním vstupem v návaznosti na zpev. plochu nástupního prostoru pro pěší je navrženo parkoviště o kapacitě 22 parkovacích stání (z toho 2 vyhrazená pro ZTP) pro os. vozidla návštěvníků, se sjezdem na komunikaci ul. Hladnovskou.

Na základě výše uvedené možnosti využití předmětných pozemků lze konstatovat, že **předmětný záměr – modernizace a dostavba kulturního domu Muglinov** v rozsahu plochy se způsobem využití „bydlení v rodinných domech“ a okrajově „plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu)“ **bude MMO ÚHAaSŘ posuzován z hlediska souladu s ÚPO v rámci územního řízení** jako stavba zařaditelná do kategorie „přípustné využití“ („základní občanské vybavení související s využíváním takto vymezené plochy do 1 000 m² zastavěné plochy budovy - např. ..., společenská, kulturní, ...), ... včetně provozního zázemí“), se zohledněním obecných požadavků prostorové regulace (objemové, architektonické řešení) v „plochách zastavěných stabilizovaných“, které mohou být rozšířeny o další omezující (objemové, tj. plošné a výškové a výrazové, tj. architektonické) požadavky konkrétní plochy daného způsobu využití („bydlení v rodinných domech“), uvedené v popisu plochy. Dle předloženého řešení ve stupni urbanisticko-architektonické studie **ÚPO umístění předmětného záměru umožňuje.**

Toto sdělení v žádné své části nenahrazuje vyjádření MMO ÚHAaSŘ o souladu konkrétního záměru, řádně doloženého dokumentací pro vydání rozhodnutí o umístění stavby na výše uvedených pozemcích, s ÚPO pro účely územního, či stavebního řízení.

MMO ÚHAaSŘ jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování ve smyslu ust. § 6 odstavce 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a ust. § 10, § 11 odst. 1 a § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, je oprávněn vydat vyjádření o souladu záměru s ÚPO pouze na základě předložené dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby.

Vzhledem k průběžně probíhajícím aktualizacím ÚPO, nemůžeme zaručit platnost tohoto sdělení delší než 1 rok.

Magistrát města Ostravy
Útvar hlavního architekta
a stavebního úřadu



0

OSTRAVA!!!

Ing. arch. Lucie Tůmová
oprávněná úřední osoba