



Konceptní rozvaha Edisonova

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název: Edisonova
Řešené parcely: 215/13, 1886, 2012 v k.ú. Hrabůvka
Zpracoval: Městský ateliér prostorového plánování a architektury, příspěvková organizace.
Datum: srpen 2025
Kontaktní osoba: Veronika Tomíčková, tomickova@mappaostrava.cz, tel: +420 722 938 324

ZÁKLADNÍ INFORMACE

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

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, jež se danou lokalitou již zabývaly.

Závěrečná část dokumentu pak formuluje klíčové principy rozvoje 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 na ulici Edisonova v Ostravě-Hrabůvce. Jedná se o část jasně vymezeného stavebního bloku, který je ze severní a východní strany obklopen převážně solitérní zástavbou rodinných domů. Na západní straně navazuje na území vícepodlažní zástavba, využívaná pro potřeby základní umělecké školy, restaurace, hotelu a také Úřadu městského obvodu Jih.

ŠIRŠÍ VZTAHY

M 1 : 6 000

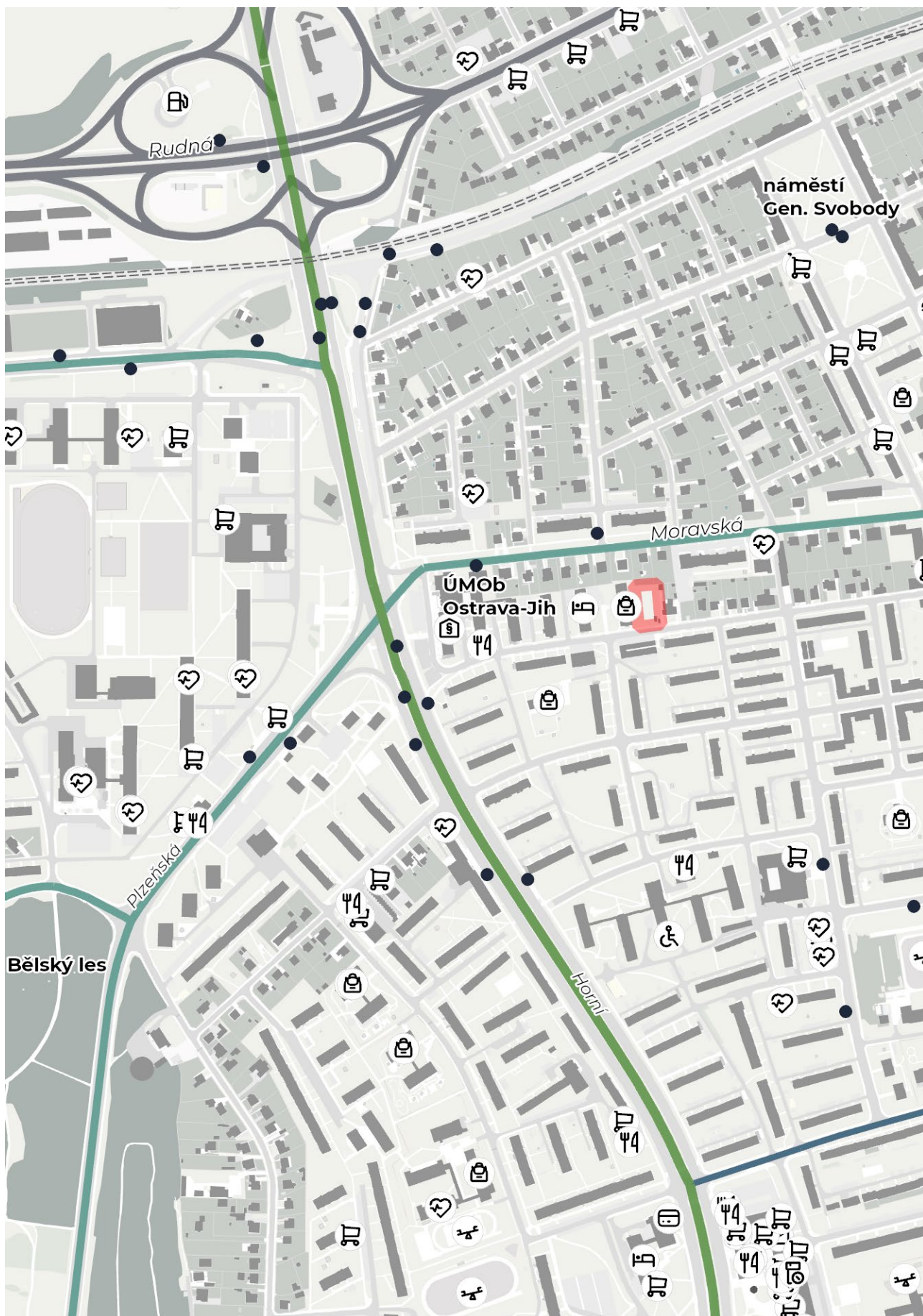
Zdroj dat:

SMO, 2025; MAPPA 2025

Zpracoval Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA)



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





MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

Území je ve vlastnictví města Ostravy a je svěřeno městskému obvodu. V jihozápadní části se nacházejí dva objekty garáží v soukromém vlastnictví. Pozemky, na nichž jsou garáže umístěny, jsou těmto vlastníkům pronajímány městským obvodem.

MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

M 1:1 000

Zdroj dat:

SMO, 2025; MAPPA 2025

Zpracoval Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA)



-  hranice řešeného území
-  parcelní hranice
-  Podíl menší než 100%
-  SMO, svěřeno MOb
-  Moravskoslezský kraj
-  právnické osoby
-  fyzické osoby
-  VEOLIA ČESKÁ REPUBLIKA, a.s.





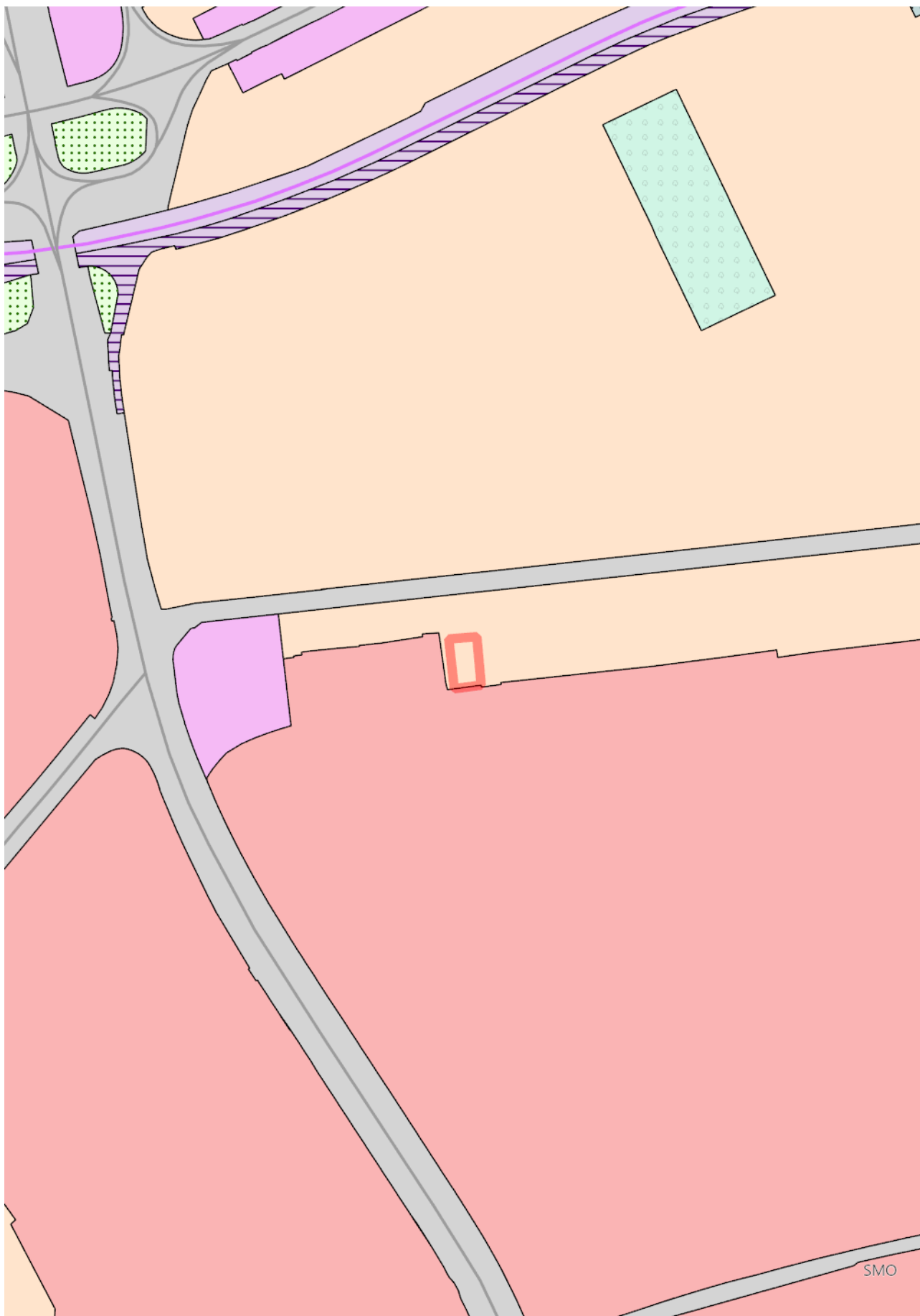
ÚZEMNÍ PLÁN MĚSTA OSTRAVY

ÚZEMNÍ PLÁN M 1 : 5 000

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



-  hranice řešeného území
-  bydlení v rodinných domech
-  bydlení v bytových domech
-  občanské vybavení
-  parky
-  plochy železniční dopravy
-  plochy tramvajové dopravy
-  plochy pozemních komunikací (včetně tramvajových pásů)
-  ochranná zeleň





Výňatek z Územního plánu:

Bydlení v rodinných domech

Slouží: bydlení v rodinných domech (izolované i řadové domy a další typy RD) a v obdobných formách domů nízkopodlažní obytné zástavby. Funkční plocha je vymezena pro nízkopodlažní zástavbu o výškové hladině maximálně do 2 nadzemních podlaží a podkroví. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením, vlastním provozem i vyvolaným zatížením území odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji jak po stránce urbanistické a architektonické, tak i po stránce provozní vhodně doplňovat, nikoliv narušovat nebo nadměrně negativně ovlivňovat (dopravní zátěž, hluk, otřesy, emise, apod.).

Hlavní využití:

- rodinné domy

Přípustné využití:

- zahrady, sady,
- bytové domy do max.2NP + podkroví
- provozní a hospodářské zázemí rodinných domů a zahrad - altány, skleníky, bazény, pergoly, garáže a přístřešky pro automobily, zpevněné plochy a objekty pro relaxaci a sport pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat a drobnou rostlinnou výrobu za podmínky, že nezhorší kvalitu prostředí a možnost využití sousedních pozemků sloužících zejména k bydlení, rekreaci nebo občanskému vybavení,
- občanské vybavení související s využíváním takto vymezené plochy do 1 000 m² zastavěné plochy budovy - např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí. V případě na sebe navazujících budov se maximální výměra 1 000 m² použije jako součet jednotlivých zastavěných ploch budov. Principem plošného omezení je zachování objemového a prostorového měřítka staveb, typického pro rodinnou bytovou zástavbu, nikoliv omezení např. dilatačních celků apod.).
- dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, jednotlivé garáže a přístřešky pro osobní automobily, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných objektů, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura – inženýrské sítě, trafostanice, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, telekomunikační zařízení, nízkoemisní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. degazační stanice s kogenerační jednotkou), fotovoltaické panely jako alternativní zdroj energie umístěné pouze na střeších či fasádách objektů, splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery,
- veřejné prostory, veřejná zeleň a vodní plochy,
- protipovodňová opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- bytové domy do 3 nadzemních podlaží a podkroví, pokud je min. polovina parkovacích stání umístěna v podzemním podlaží popř. v rámci zastavěné plochy bytového domu, maximální index zastavění nesmí překročit $I_z=0,30$ (tento regulativ neplatí, pokud je v Tabulce č. 1 – Plochy přestavby vymezené ÚPO v prostorové regulaci uvedeno jinak).
- rodinné domy o zastavěné ploše přesahující stanovenou max. zastavěnou plochu, určenou prostorovou regulací
- administrativní budovy,
- stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby pro zemědělství, stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat a pro rostlinnou malovýrobu, uskladnění zem. techniky



• občanské vybavení související s využíváním této plochy daného způsobu využití (kromě zařízení obchodu) přesahující 1 000 m² zastavěné plochy, maximálně však do 2 000 m² zastavěné plochy. V případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2000 m² - např. místní správa, školky, služby, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení včetně provozního zázemí, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1000 m². Limit 2000 m² zastavěných ploch se výjimečně nepoužije u staveb a jejich změn realizovaných ve veřejném zájmu – např. školy, sportovní, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, pokud jejich realizace významným způsobem negativně neovlivní hlavní způsob využití okolního navazujícího území a charakter jeho urbanistického uspořádání,

- penziony,
- sběrný dvůr,
- výroby a služby, 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.

Pravidlo pro navýšení zastavěné plochy budovami

Limit zastavěné plochy budovami může být výjimečně překročen, pokud bude splněna podmínka odpovídajícího navýšení plochy stavebního pozemku (dále jen pravidlo).

- Toto pravidlo je uvedeno v kapitole - ZÁKLADNÍ POJMY A ZKRATKY. Pravidlo slouží pouze pro plochy uvedeného způsobu využití a vyjmenované druhy budov - Bydlení v rodinných domech – rodinné domy, Bydlení v bytových domech – rodinné domy, Plochy smíšené – bydlení a služby - rodinné domy. Na budovy, které překračují limit zastavěné plochy budovami, určený kódem prostorové regulace, bude pohlíženo jako na stavby v kategorii podmíněně přípustné využití.
- Současně je nutno respektovat požadavek na Posuzování objemové přiměřenosti nové zástavby.

Pravidlo pro umístění bytových domů

Bytové domy lze v ploše bydlení v rodinných domech umístit v případech, kdy se jedná o lokality nebo pozemky, které jsou přechodovým územím mezi nízkopodlažní zástavbou rodinných domů a vysokopodlažní zástavbou (a to i v případě, kdy jsou mezi plochami nízkopodlažní a vysokopodlažní zástavby dopravní plochy- komunikace) v plochách: „bydlení v bytových domech“, „občanské vybavení“, „občanské vybavení – střední a vysoké školy“, „občanské vybavení – zdravotnictví“, „občanské vybavení – věda a výzkum“, plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“, nebo území, které z důvodu urbanistické kompozice, či potřeby zajištění orientačního prvku, umístění takové stavby umožňuje (popř. je pro toto území vhodná).

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- fotovoltaické panely umístěné na terénu (pozemní provedení).



TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Území není zásadně limitováno sítěmi technické infrastruktury.

Po severní hranici území prochází podzemní silové vedení nízkého napětí, které je ve správě společnosti ČEZ a.s. Jižní hranice je lemována nadzemním vedením nízkého napětí stejného správce, souběžně je také vedeno potrubí pitné vody, které je ve správě společnosti Ostravské vodárny a kanalizace, a.s.

DIGITÁLNÍ TECHNICKÁ MAPA A PŘÍBLIŽNÝ PRŮBĚH INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

M 1:1 000

Zdroj dat:

SMO, 2025; MAPPA 2025

Zpracoval Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA)



	hranice řešeného území		el. silové vedení pro veřejné osvětlení
	digitální technická mapa		sdělovací vedení spojové
	vodovodní potrubí pitné vody		kabelovod, kabelový, teplovodní kanál
	plynovodní potrubí nízkotlaké		sekundární rozvod tepla
	silové vedení vysokého napětí		primární horkovodní rozvod
	silové vedení velmi vysokého napětí		kanalizační stoka, potrubí
	silové vedení nízkého napětí		dešťová kanalizace
	elektrické silové vedení		





PRINCIPY ROZVOJE PRO PLOCHU, KTERÁ JE PŘEDMĚTEM PRODEJE

Pozemek určený k prodeji je vymezen tak, aby navazoval na uliční čáru a doplňoval stávající stavební blok. Plocha je vhodná především pro výstavbu rodinného domu, čímž přirozeně navazuje na charakter okolní zástavby. Alternativně lze pozemek využít i pro potřeby sousedící základní umělecké školy – například k jejímu rozšíření nebo jako školní zahradu.

Při umisťování nové zástavby je nezbytné dodržet stavební čáru odpovídající charakteru okolní zástavby a rovněž respektovat předepsané odstupové vzdálenosti od hranic pozemků. V současnosti se na vymezeném pozemku nacházejí dva objekty garáží, které jsou ve vlastnictví soukromých uživatelů. Městský obvod pronajímá zastavěné pozemky vlastníkům garáží. Jejich přítomnost nebrání žádnému z navrhovaných způsobů využití. V případě prodeje pozemku pro výstavbu se však doporučuje prodat celou plochu jako celek, aby se předešlo nežádoucímu tříštění území a nebyla negativně ovlivněna hodnota pozemku.

Bilance

- Plocha: 1 150 m² (včetně garáží)
- Max. index zastavění: 0,3

Doporučení

- Návrh využití: rozšíření základní umělecké školy, výstavba rodinného domu,

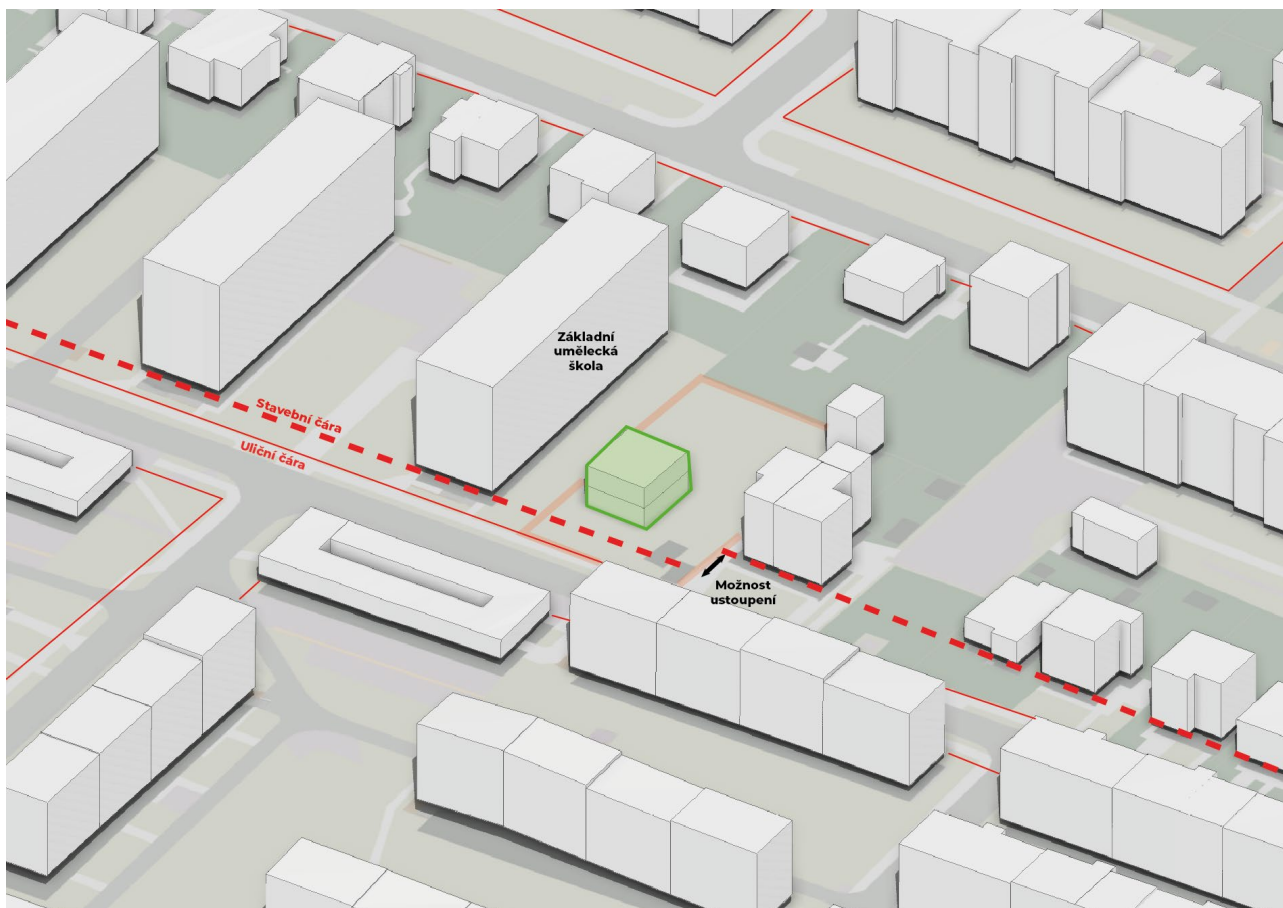


Schéma znázorňuje ilustrativní objem možné zástavby rodinného domu umístěného na pozemku, který je předmětem prodeje. Zástavba respektuje stanovené regulativy, včetně zachování předepsaných odstupových vzdáleností od hranic pozemku.

PROSTOROVÁ REGULACE



- Katastrální mapa
- Řešené území
- Vymezení plochy, která je předmětem prodeje
- 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 otevřená**
Stavební čára otevřená vymezuje hranici zastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí ustupovat a která nesmí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná. V odůvodněných případech může zástavba otevřená stavební čáry ustoupena, pokud nároží a převažují část zástavby neustupují.

2+1/7 m **Regulovaná výška budovy**
Regulovanou výškou stavební čáry se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce 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 každé stavební čáry ve formě „NP+x / m (např. 3+1 /10,5m)“, 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

- a)Šikmou střechou s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími v maximálním uhlu 45°;
b)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;
c)Jiným prostorovým řešením střechy, které nepřesáhne vymezení podle písmen a) nebo b).

pozn. 1 Od stanovené stavební čáry je možné ustoupit o 7m a respektovat tudíž stavební čáru objektů rodinných domů umístěných východně.

SPECIFIKACE

V současnosti se v řešeném území nacházejí dva objekty garáží v soukromém vlastnictví. Pozemky, na nichž jsou garáže umístěny, jsou těmto vlastníkům pronajímány městským obvodem. Tyto garáže bezprostředně sousedí s pozemkem určeným k prodeji. V rámci této koncepční rozvahy se doporučuje vypořádat majetkoprávní vztahy a prodat plochu jako celek, včetně daného úseku. Zachování stávajícího stavu má negativní dopad na hodnotu pozemku.

Parcely dotčené regulací p.č. 215/13, 1886, 2012
k.ú. Hrabůvka
Zdroj dat:
SMO, 2025; MAPPA 2025
Zpracoval Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA)

Pozemek: Edisonova	
Vypracoval	Veronika Tomíčková
Datum	15.7.2025
Měřítko	1:750

PROSTOROVÁ REGULACE 01

STRATEGICKÉ POZEMKY K PRODEJI