



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, tel: +420 722 938 324

ZÁKLADNÍ INFORMACE

Cílem této koncepční 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 koncepčních 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 automyčka. 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

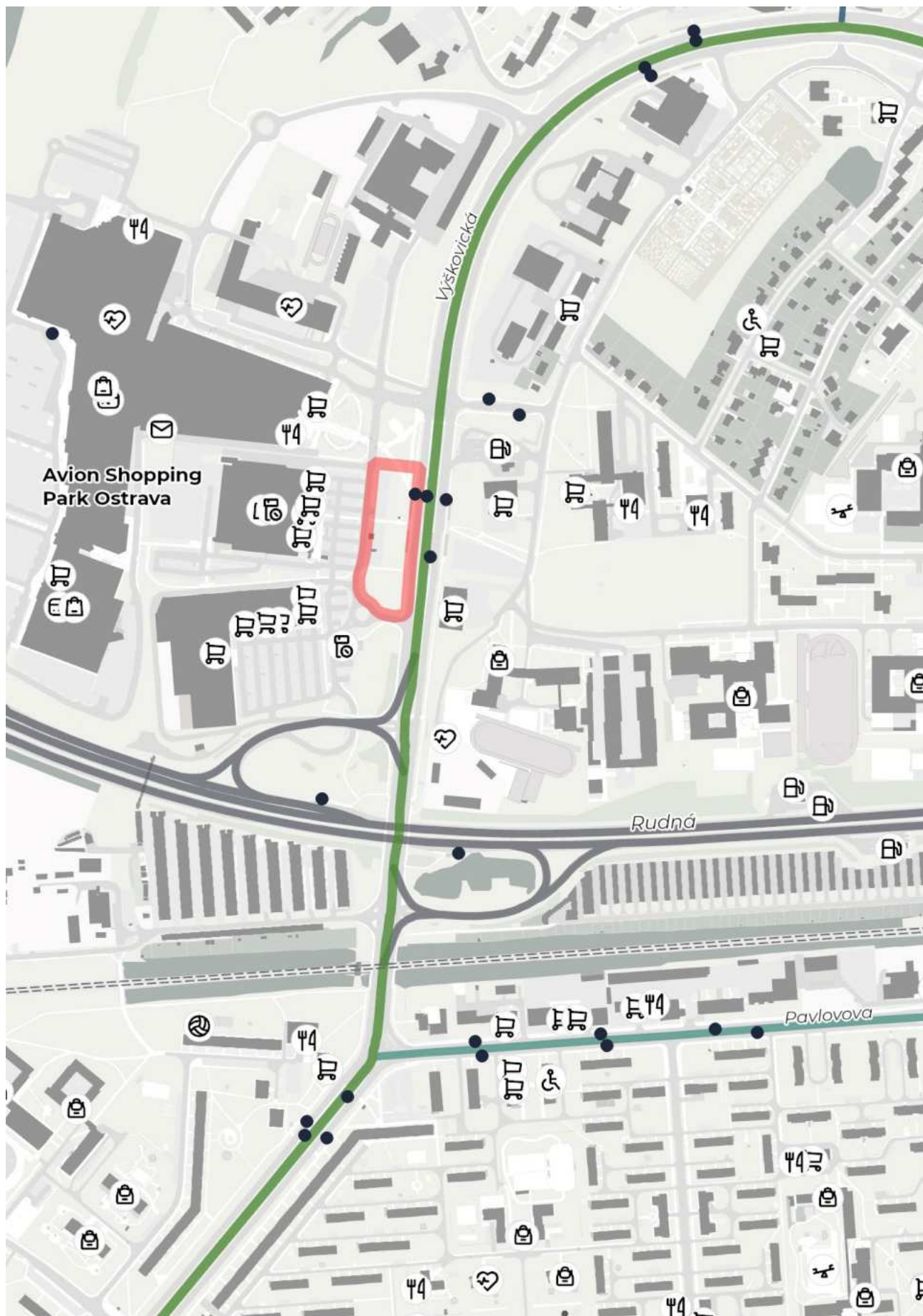
Zdroj dat:

SMO, 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

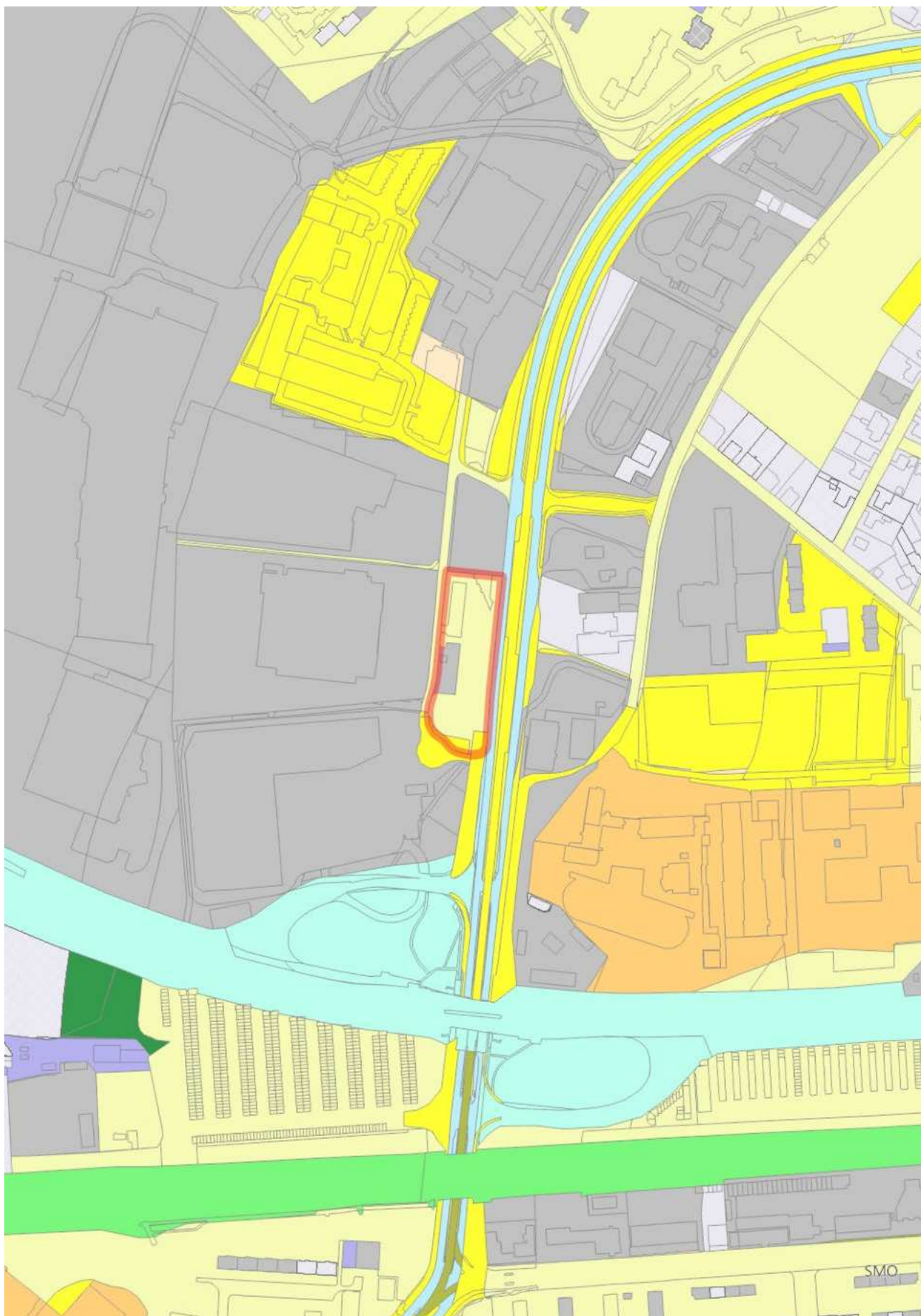
Zdroj dat:

SMO, 2025; MAPPA 2025

Zpracoval Městský ateliér 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
	právnícké 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

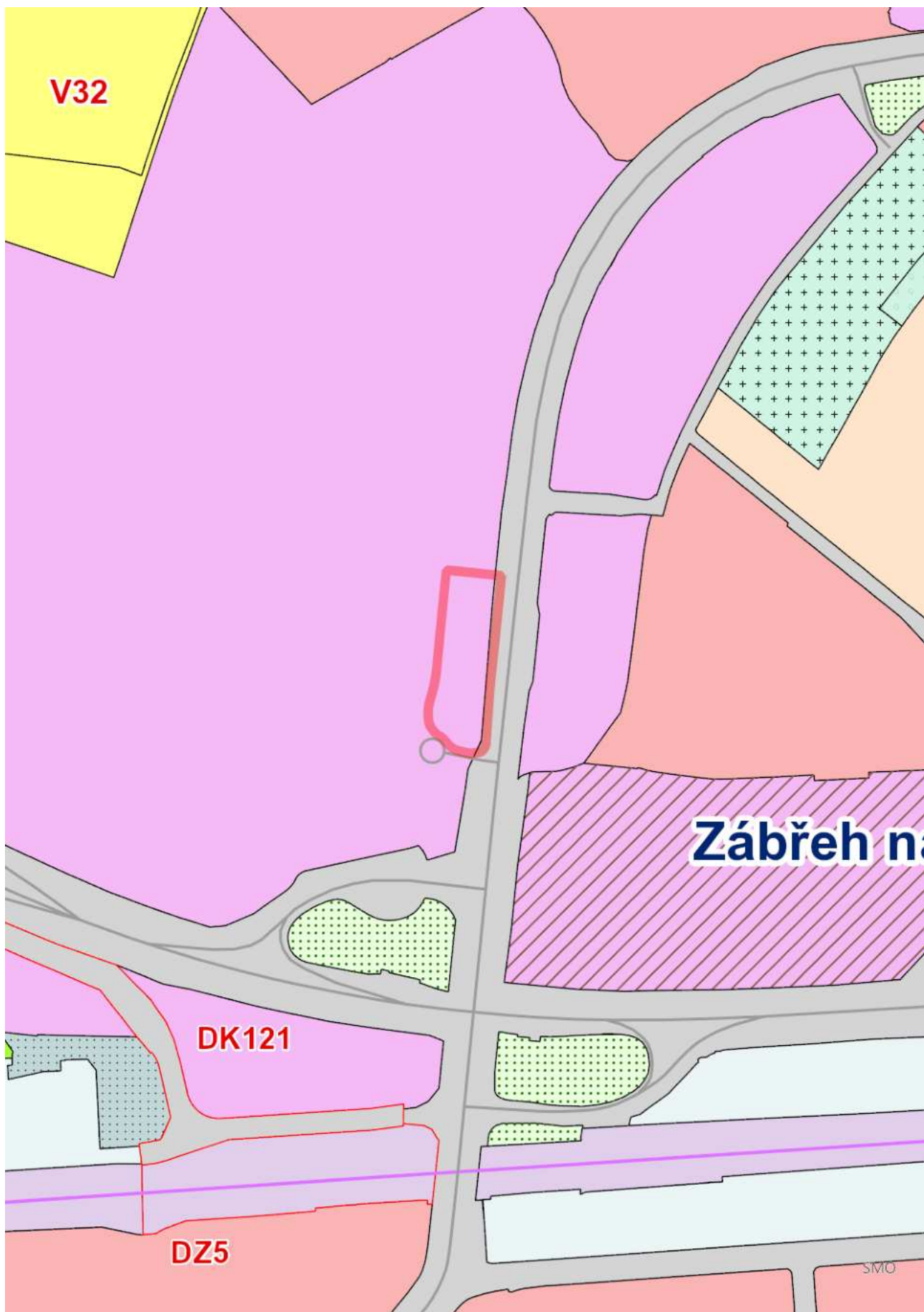
Zdroj dat:

SMO, 2025, MAPPA 2025

Zpracoval: Městský ateliér prostorového plánování a architektury (MAPPA)



	hranice řešeného území
	bydlení v rodinných domech
	bydlení v bytových domech
	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 zeleň
	ochranná zeleň





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 nesousedí 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 nenávratně 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 pohledově 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 případě, 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 střeších 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

Zdroj dat:
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
	kabelovod, kabelový, 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 roztržičnost 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 nadchody (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.

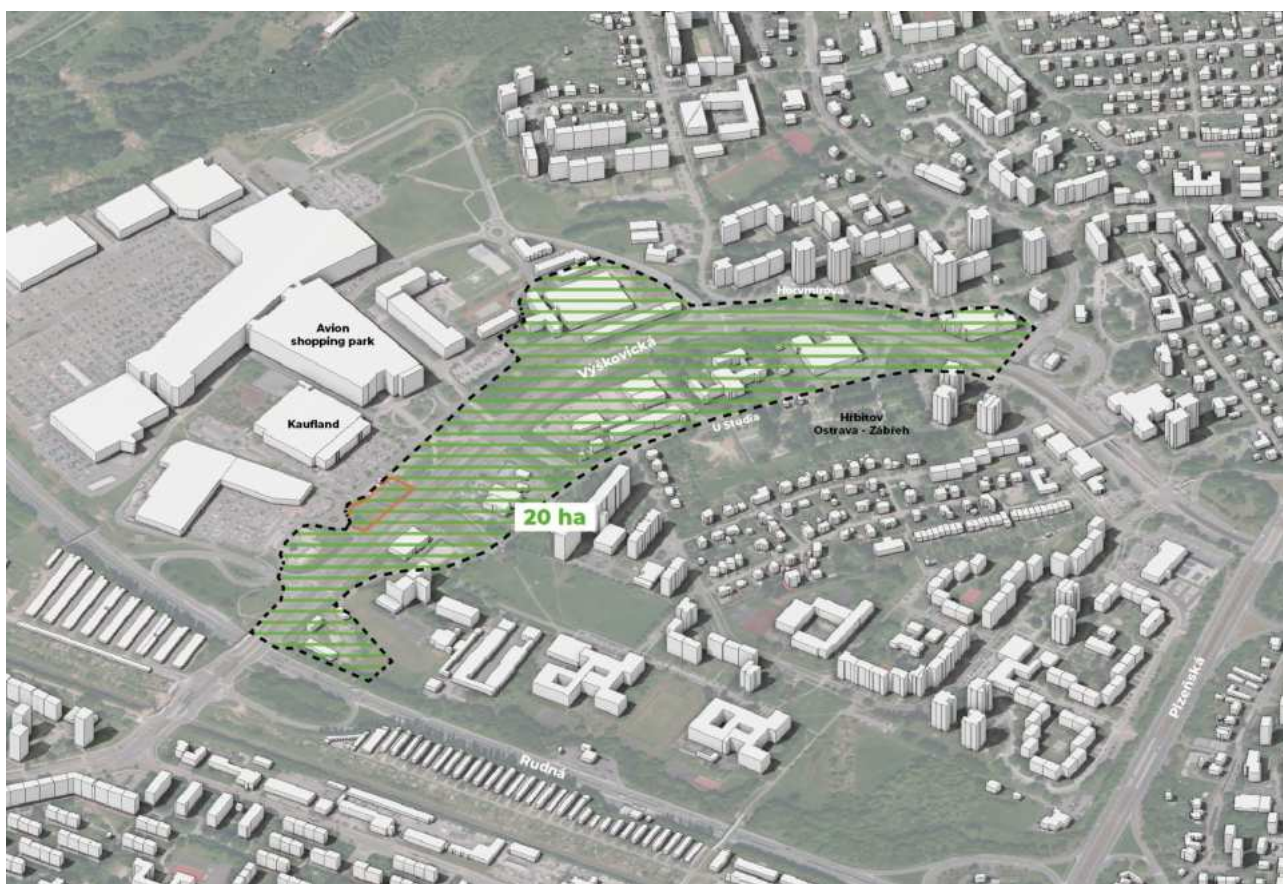


Schéma znázorňující rozvojové území podél ulice Výškovická. Jedná se o nejbližší území vymezené souběžnými ulicemi (U studia, Horymírova a další), které je v současnosti územní rezervou, popřípadě zastavěno nízkopodlažní zástavbou často velkokapacitními areály.



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 roztržité 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 m².

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 umísťování 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). Znázorněné 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. Zeleně jsou pak znázorněny záměry navazující na řešené území, jejíž 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 pěším propojením, které navazuje na podchod vedoucí k zastávkám MHD a lokalitě Středoškolská. Jedná se o klíčový pěší tah, jehož kultivace je pro řešené území zásadní.



Schéma znázorňuje rozdělení řešeného území (červeně) na jednotlivé bloky. Zeleně 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 prostranství, 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 prověřeno 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 prostranství 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.

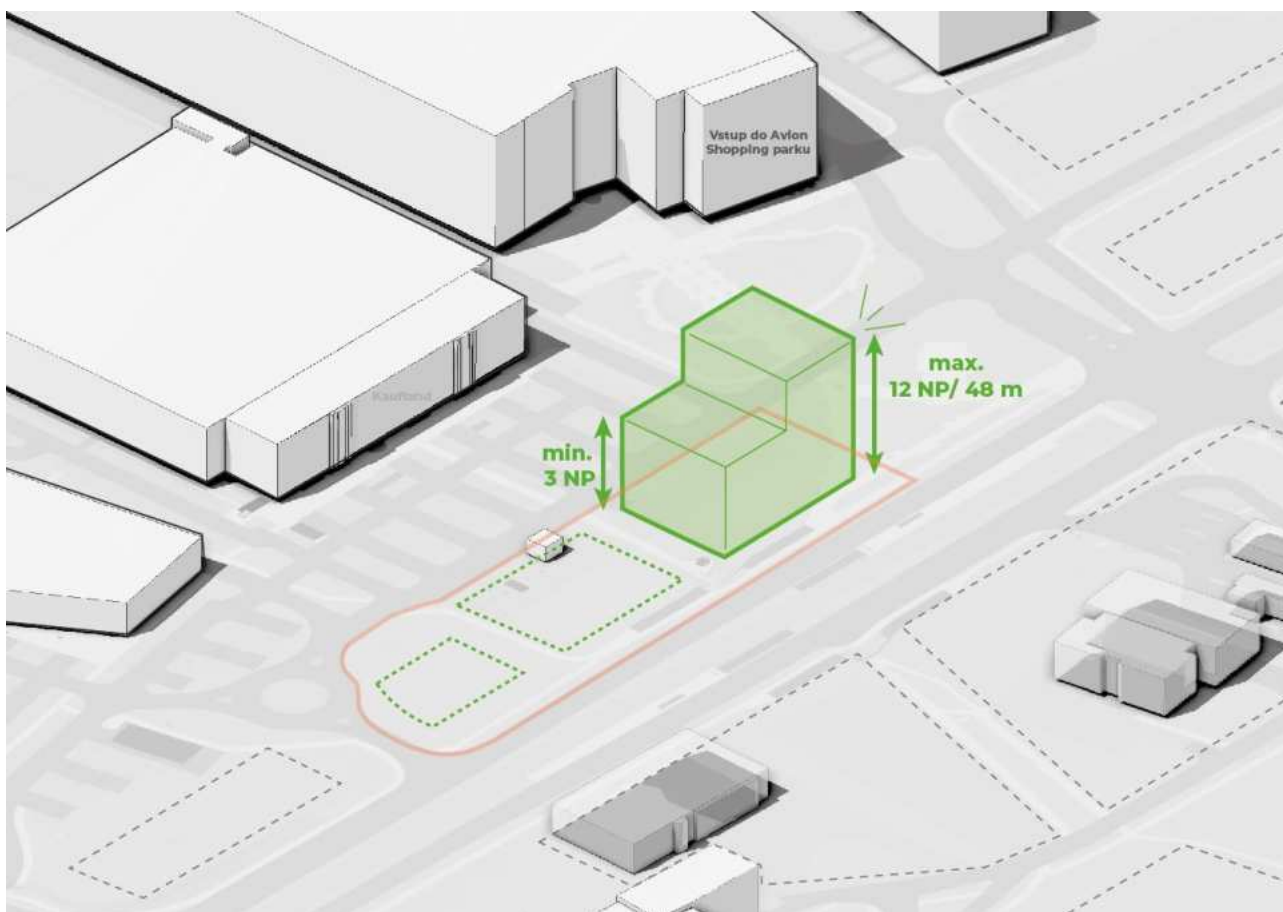


Schéma znázorňuje stanovenou výškovou regulaci v podobě minimálního a maximálního počtu nadzemních podlaží. Maximální výšku lze lokálně překročit, a tím vytvořit výškovou dominantu v severovýchodním rohu stavebního bloku.



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.

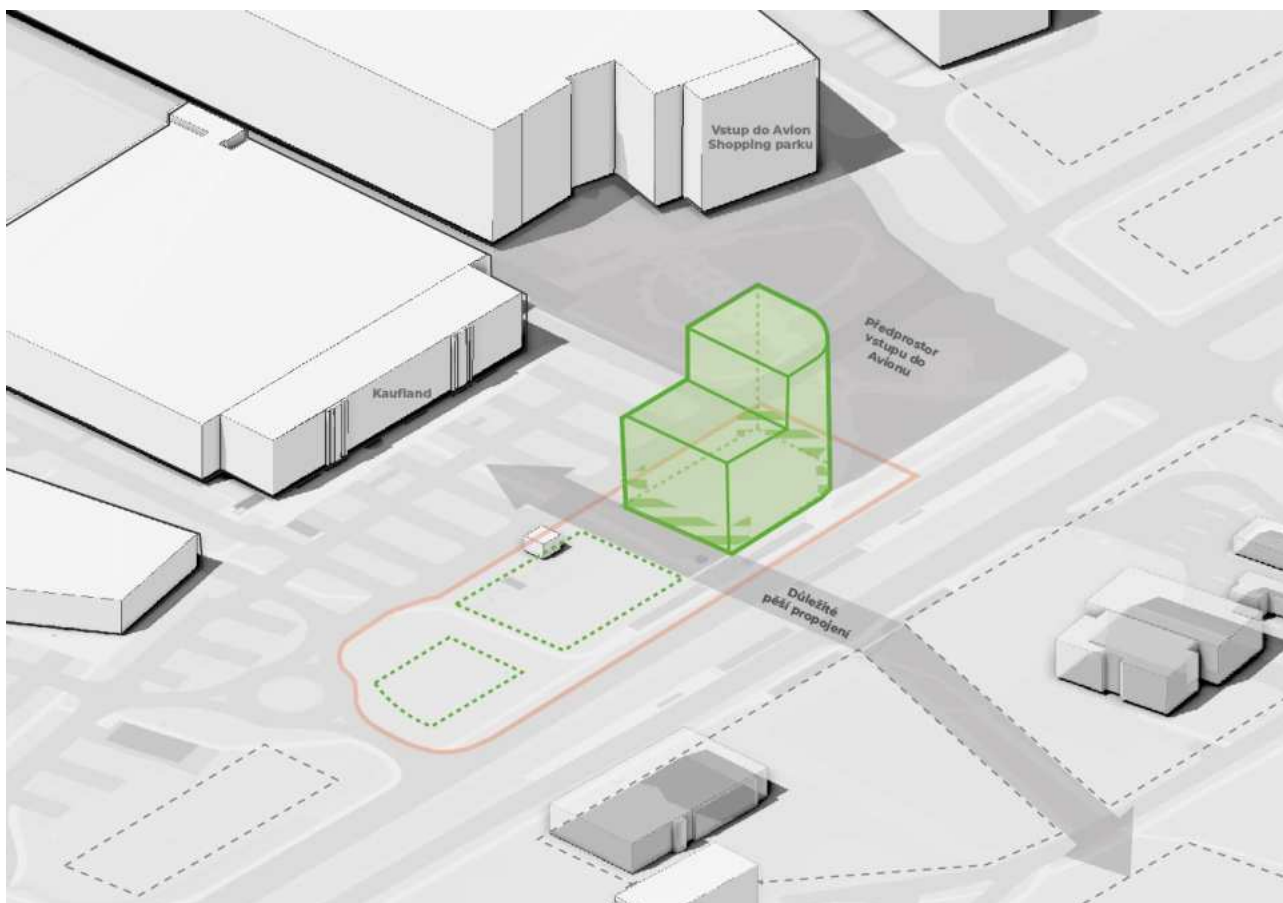


Schéma naznačuje vytvoření aktivního parteru (zelená šrafa) v návaznosti na hlavní pěší tahy – tedy předprostor vstupu do Avion Shopping parku a také podél pěšího propojení mezi podchodem pod ulicí Výškovickou a vstupem do Kauflandu. Zároveň je zde naznačena možnost vytvoření specifického nároží v severovýchodním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

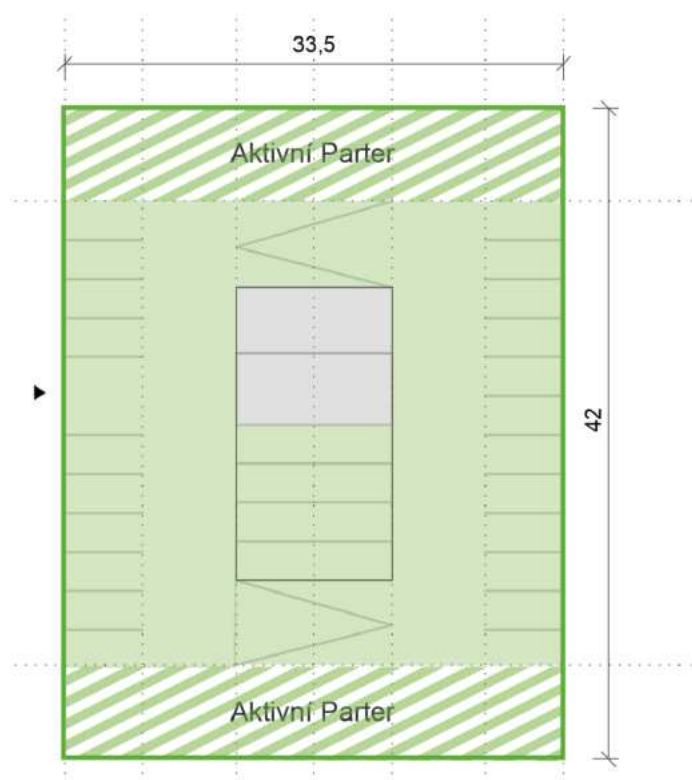


Dispoziční prověření a bilance

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

- Plocha bloku: 1 300 m²
- Předpokládaná maximální HPP nadzemní části: 15 600 m²
- Předpokládaná maximální HPP podzemní části: 2 600 m²

Podzemní parkování



Typické podlaží (administrativa)

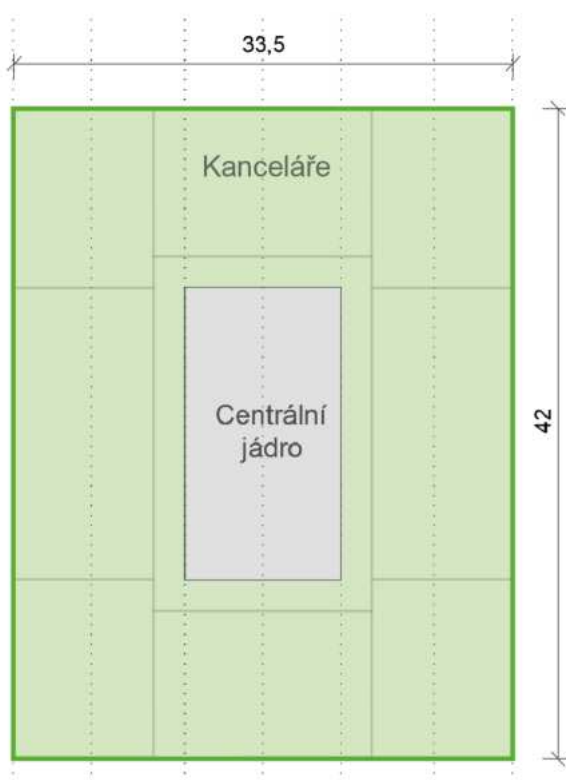
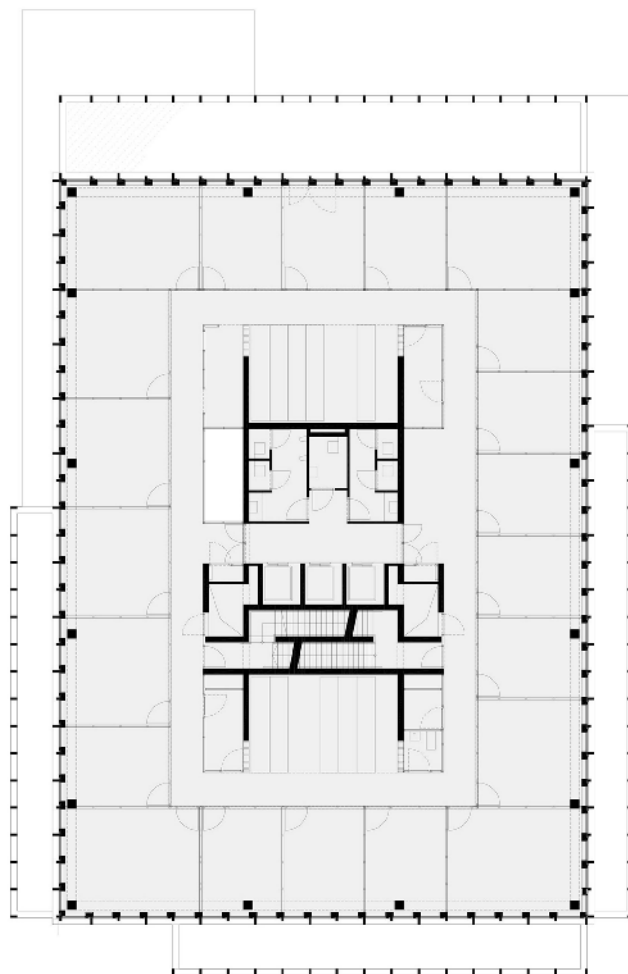


Schéma prověřuje možné dispoziční řešení budovy vzhledem k doporučenému funkčnímu využití (tedy administrativní budovy) a stanoveným regulativům.



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 konceptní 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 m²
- Předpokládaná maximální HPP nadzemní části: 15 600 m²
- Předpokládaná maximální HPP podzemní části: 2 600 m²

Podmínky:

- Realizace druhé fáze musí předcházet vypořádání majetkoprávních 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 č. - 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 m²



Schéma znázorňuje možné objemové řešení (zeleně) v kontextu stávající i možné budoucí zástavby. Znázorněná je i okolní zástavba, která ba zde výhledově mohla vzniknout (čárkovaně), ovšem 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 úplná a souvisle zastavěna.

3 - 12/48 m
Regulovaná výška budovy
Regulovanou výškou budovy se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úrovní 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 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:

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)

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 podlaha 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 prokořenitelný prostor pro výsadbu stromořadí a plochy pro vsak vody a další opatření hospodaření s dešťovou vodou nebo zajišťující minimální prostor nutný pro budoucí založení uličního stromořadí. Do výsadbového pásu se nesmí umisťovat sítě technické infrastruktury výjma 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 stromořadím, 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 m²
Předpokládaná HPP nadzemní části: 11 880 m²

-B2-
Plocha: 1320 m²
Předpokládaná HPP: 11 880 m²

-B3-
Plocha: 1300 m²

Parcely dotčené regulací p.č. 757/2, 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 Tomíčková
Datum	8.2025
Měřítko	1:1 000

PROSTOROVÁ REGULACE

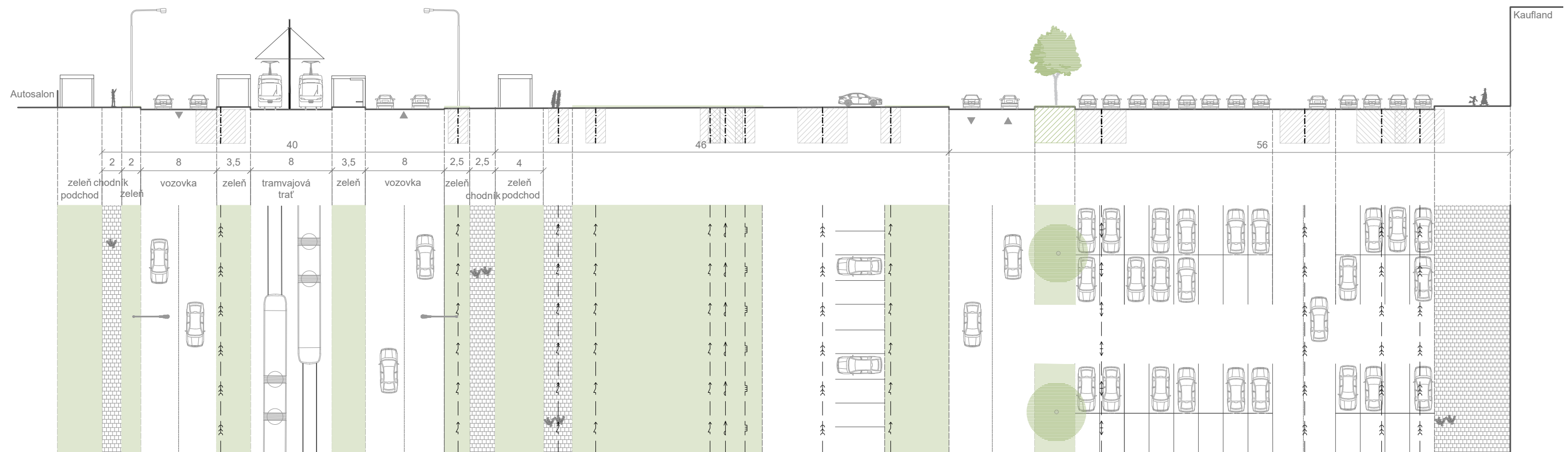
01

STRATEGICKÉ POZEMKY K PRODEJI

MAPPA!!!

0102030 m

ŘEZ ULICE VÝŠKOVICKÁ - STÁVAJÍCÍ STAV

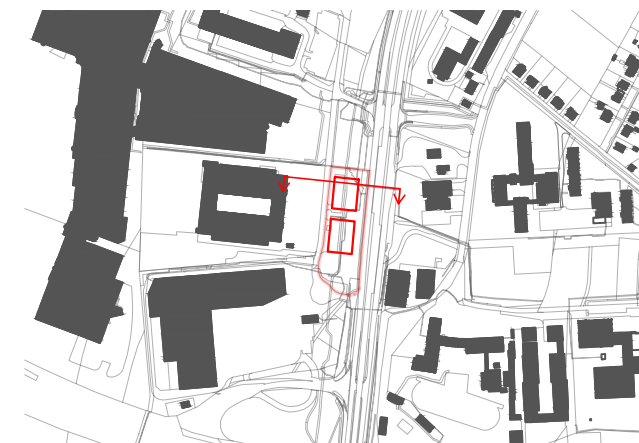


LEGENDA INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ

STÁVAJÍCÍ VEDENÍ

- | | |
|---|------------------|
|  | Vodovod |
|  | Silové kabely NN |
|  | Silové 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 Tomíčková, Jiří Pásek

Datum	8.2025
-------	--------

Měřítko	1:400
---------	-------

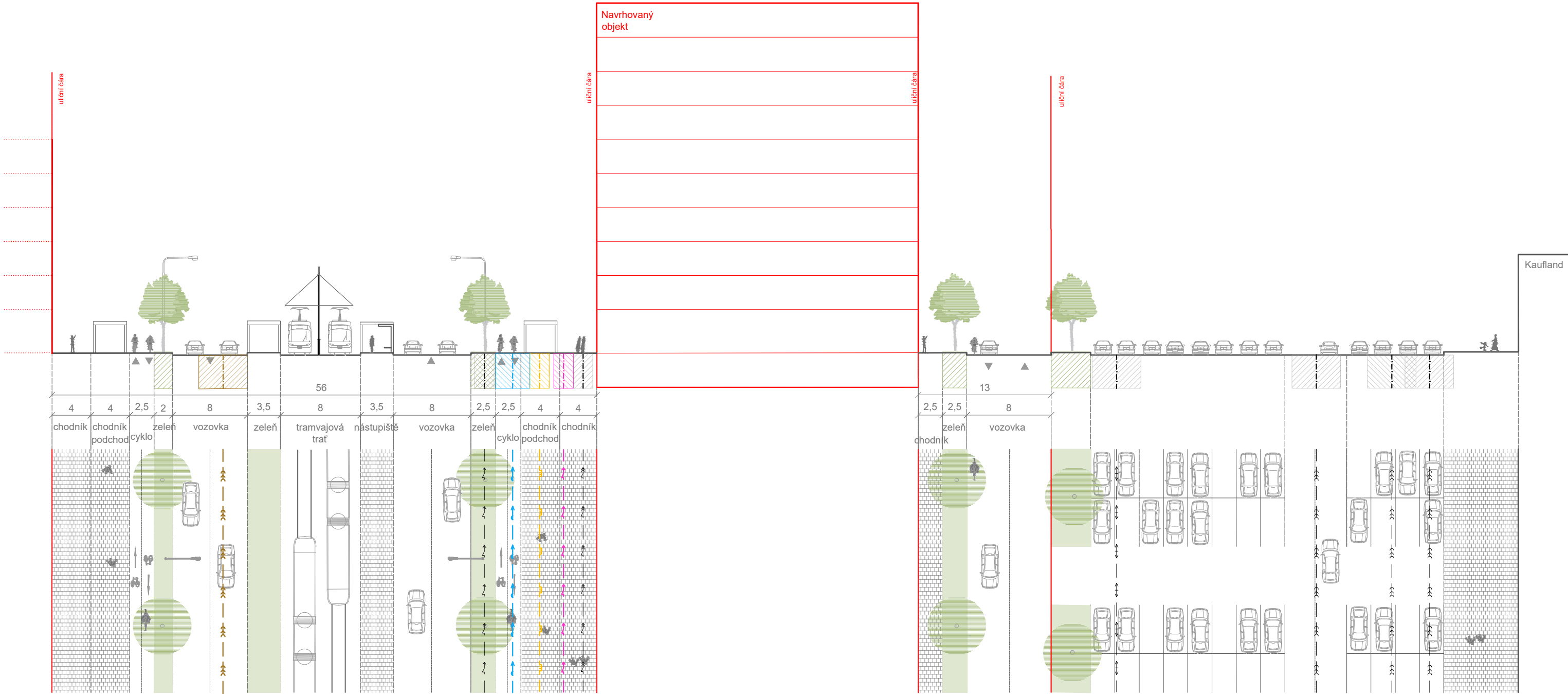
ŘEZ ULICÍ VÝŠKOVICKÁ **02**

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

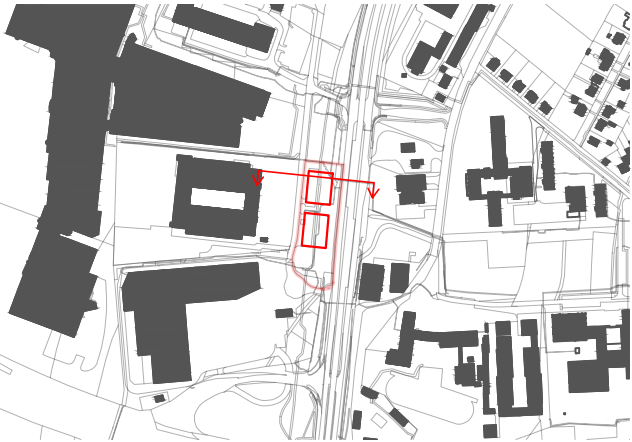
NÁVRH VEDENÍ - PŮDORYS (OSA VEDENÍ)

- ↔ — vodovod
- ↗ — silové kabely NN
- ↘ — plynovod
- ↗ — kanalizace

NÁVRH VEDENÍ - ŘEZ (OCHRANNÁ PÁSMA 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 Tomíčková, Jiří Pásek

Datum 08.2025

Měřítko 1:400

ŘEZ ULICÍ VÝŠKOVICKÁ

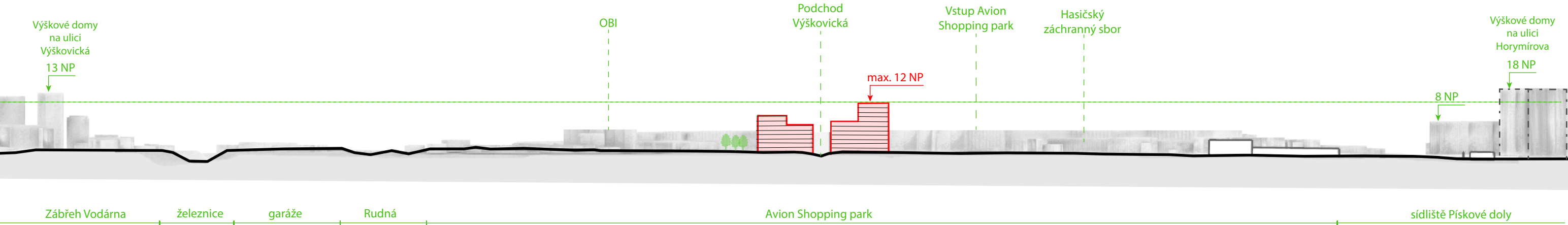
CÍLOVÝ STAV

STRATEGICKÉ POZEMKY K PRODEJI

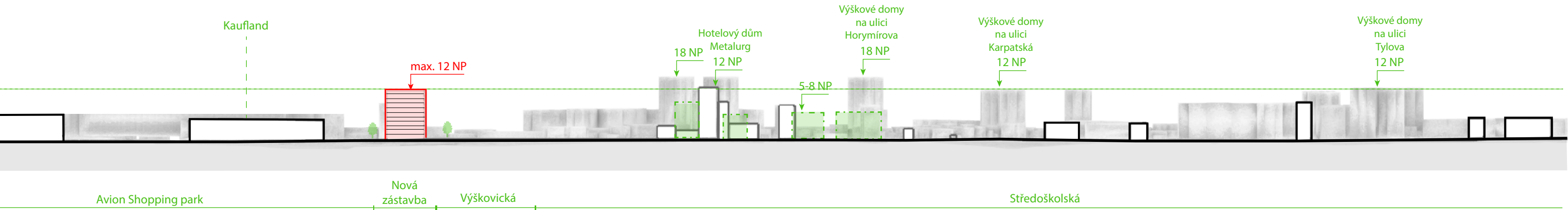
03

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!!!

- 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.

V případě řešení specifického nároží není potřeba překladat.

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

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

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

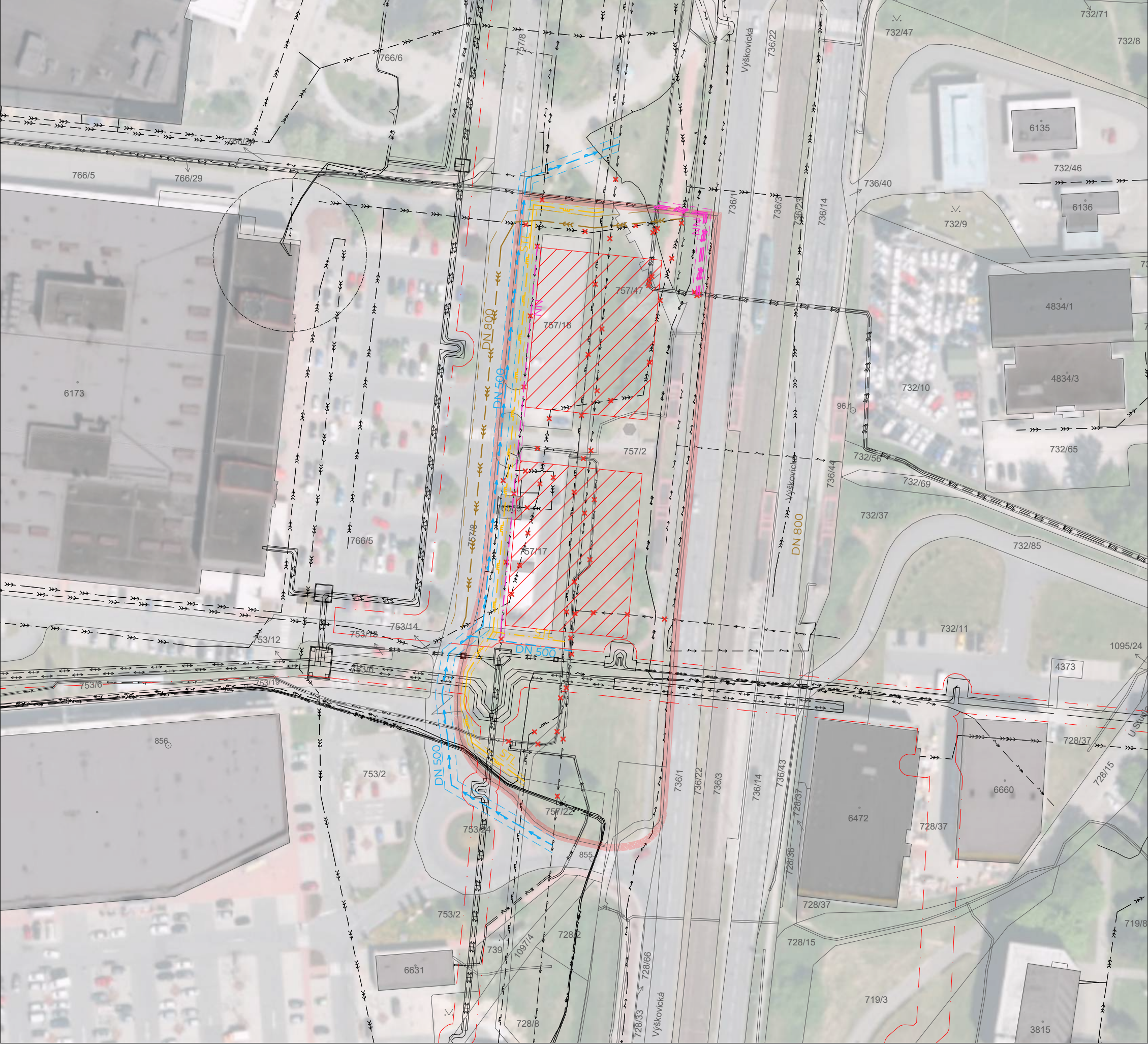
Vypracoval	Jiří Pásek
Datum	19.06.2025
Měřítko	1:1 000

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

A horizontal scale bar with tick marks at 0, 10, 20, and 30 m.



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 nejjižnější 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.

*Parcely dotčené regulací p.č. 757/2, 757/18, 757/47, 757/17, 6569, 757/22
k.ú. Zábřeh nad Odrou
Zdroj dat:
SMO, 2020; MAPPA 2025
Zpracoval Městský ateliér 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

