

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

	str.
Obsah	1-2
1. Důvody pro pořízení územní studie, hlavní cíle řešení	1
2. Podklady a dokumentace	3
3. Širší vazby	4
4. Vymezení a charakteristika území řešeného územní studií	10
5. Majetkoprávní vztahy v ploše P12/B	15
6. Urbanistické řešení – regulace prostorového uspořádání	23
7. Koncepce dopravy	33
8. Koncepce inženýrských sítí - zásobování pitnou vodou, likvidace odpadních vod, vodní režim, zásobování elektrickou energií, zásobování plynem, zásobování teplem	39
9. Koncepce zeleně	45
10. Etapizace	46

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

1. Výkres širších vztahů	v měřítku 1 : 5 000
2. Výkres majetkoprávních vztahů	v měřítku 1 : 2 000
3. Stávající stav území	v měřítku 1 : 2 000
4. Výkres urbanistická koncepce - regulace prostorového uspořádání	v měřítku 1 : 1 000
5. Návrh dopravního řešení, koncepce zeleně	v měřítku 1 : 1 000
6. Návrh zásobování vodou a likvidace odpadních vod	v měřítku 1 : 2 000
7. Návrh zásobování elektrickou energií a plynem	v měřítku 1 : 2 000
8. Návrh rozdělení pozemků	v měřítku 1 : 2 000

1. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Územní plán města Opavy pro k. ú. Opava-Město, Opava-Předměstí, Držkovice, Jaktař, Kateřinky u Opavy, Komárov u Opavy, Kylešovice, Malé Hoštice, Palhanec, Vávrovice byl schválen Zastupitelstvem města Opavy dne 22. 6. 1998, účinnosti nabyla vyhláška obce o závazné části ÚPD 31. 8. 1998.

Následně byly zpracovány a vydány Zastupitelstvem města Opavy dále uvedené změny tohoto územního plánu:

- Změna č. 1 - schválena dne 14. 8. 2001,
- Změna č. 2 – schválena dne 16. 9. 2003,
- Změna č. 4 – schválena dne 20. 9. 2005,
- Změna č. 6 – schválena dne 22. 6. 2004,
- Změna č. 7 – schválena dne 19. 12. 2006,
- Změna č. 8 – vydána dne 31. 8. 2010,
- Změna č. 9 – vydána dne 31. 8. 2010,
- Změna č. 10 – vydána dne 31. 8. 2010,
- Změna č. 12 – vydána dne 23. 4. 2012,
- Změna č. 13 – vydána dne 16. 12. 2013.

Změnou č. 12 Územního plánu města Opavy byla vymezena plocha přestavby s označením P12/1b. Rozhodování o změnách v této ploše je podmíněno zpracováním územní studie. Lhůta pro její pořízení a pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti byla stanovena do 31. 12. 2020.

Změna způsobu využití ploch označených P12/1a, P12/1b mezi ulicemi Krnovská, Jaselská, Žižkova (k.ú. Opava-Předměstí, k. ú. Jaktař) z plochy průmyslu (PP), plochy podnikatelských aktivit, technického vybavení, skladů a garáží (PA) na plochu smíšenou obytnou městskou (SM) vyplynula z potřeby ochrany životního prostředí a pohody bydlení ploch navazujících na plochy přestavby, tj. na sousedící plochy bydlení, plochu rekreace a sportu a plochy cenného území Městských sadů (plochy veřejné zeleně).

Mezi plochami č. P12/1a a P12/1b byla Změnou č. 12 vymezena plocha veřejného prostranství, jehož součástí bude místní komunikace pro dopravní propojení ulic Krnovská a Žižkova.

Cílem územní studie je prověřit a konkretizovat podmínky využití této plochy, navrhnout optimální prostorové a funkční uspořádání řešeného území ve vazbě na platný Územní plán města Opavy (právní stav po Změně č. 12), včetně řešení dopravní obsluhy území a technické infrastruktury.

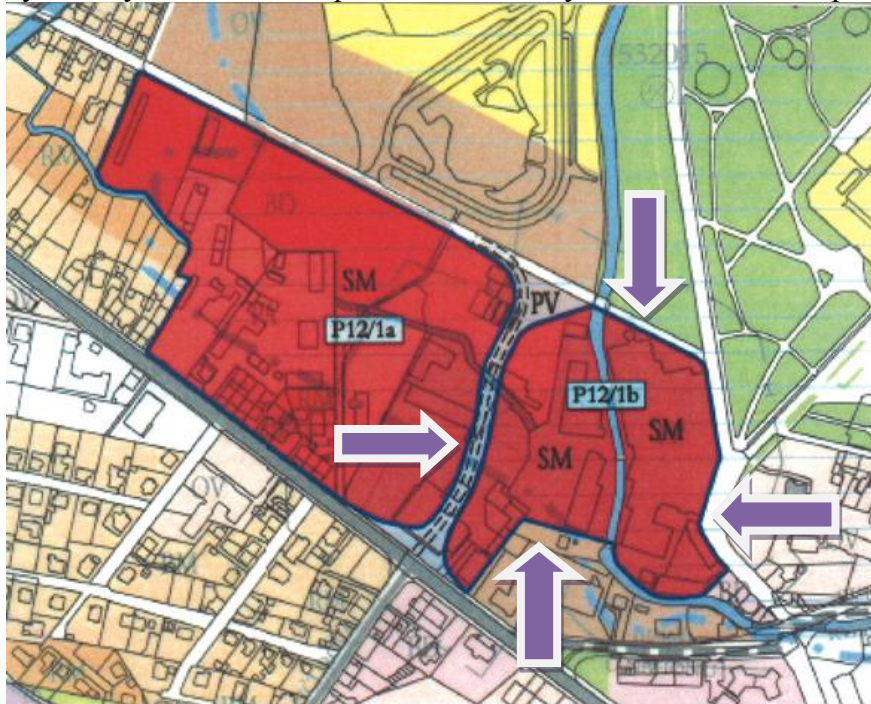
Územní studie bude sloužit jako podrobnější podklad pro rozhodování v území.

Úkolem územní studie je, dle Zadání územní studie pro plochu přestavby P12/1b, k. ú. Opava – Předměstí, stanovení podrobnějších podmínek pro využití území a struktury zástavby a logického zapojení do území v souladu s harmonickým měřítkem a vztahem k Městskému parku a okolní bytové zástavbě. Řešené území je vymezeno v rozsahu plochy podmíněně zpracováním územní studie P12/1b.

V souladu s cíli a úkoly územního plánování budou stanoveny podmínky pro využití pozemků a staveb, a pro jejich vzájemné uspořádání a vazby. Budou vymezeny pozemky staveb či zařízení související dopravní a technické infrastruktury a veřejného prostranství, a upřesněny podmínky prostorového uspořádání staveb.

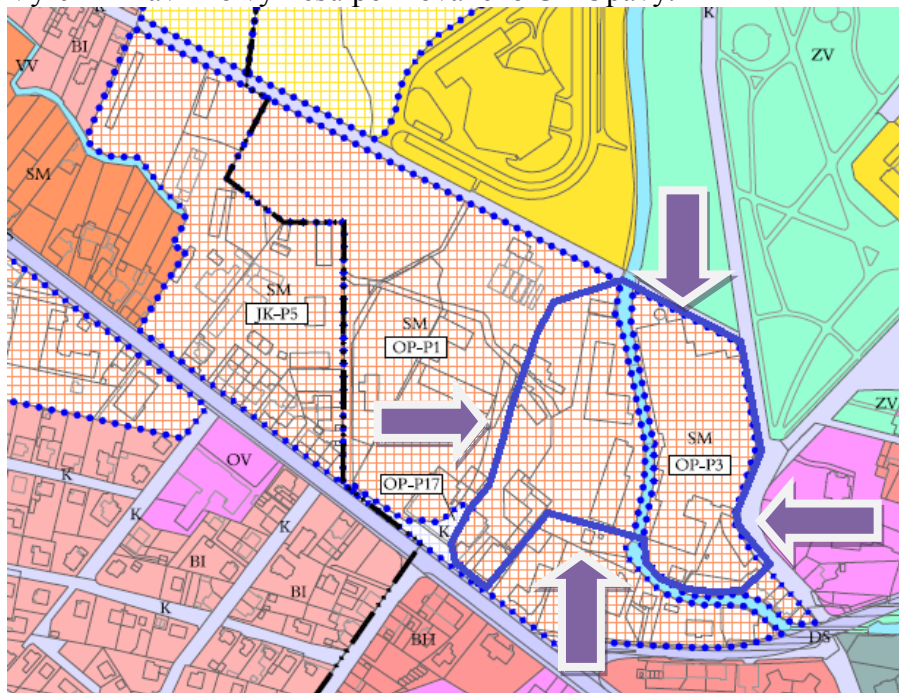
Využití ploch bude řešeno v souladu s podmínkami hlavního a přípustného využití **ploch smíšených obytných městských (SM)**, přitom bude zohledněna skutečnost, že realizovat terénní úpravy a umísťovat stavby a zařízení lze v celém území pouze v souladu s jeho charakterem, s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem ve vztahu k veřejné zeleni Městských sadů, přilehlému území využívanému k relaxaci a odpočinku a průchodu Městského náhonu plochou.

Výřez z výkresu B.2 Komplexní urbanistický návrh ÚP města Opavy, Změny č. 12



Pořizovaným Územním plánem Opavy je území řešené územní studií zařazeno do ploch přestavby - ploch smíšených obytných městských (SM), označených OP-P1 a OP-P3.

Výřez z Hlavního výkresu pořizovaného ÚP Opavy.



2. PODKLADY A DOKUMENTACE

Pro zpracování „Územní studie plochy přestavby P12/1b, k. ú. Opava - Předměstí“ byla použita zejména územně plánovací dokumentace a podklady:

- Zadání „Územní studie plochy přestavby P12/1b, k. ú. Opava - Předměstí“
- Územní plán města Opavy pro k. ú. Opava – Město, Opava – Předměstí, Držkovice, Jaktař, Kateřinky u Opavy, Komárov u Opavy, Kylešovice, Malé Hoštice, Palhanec, Vávrovice byl schválen Zastupitelstvem města Opavy dne 22. 6. 1998, nabytí účinnosti vyhlášky obce o závazné části ÚPD 31.8.1998.

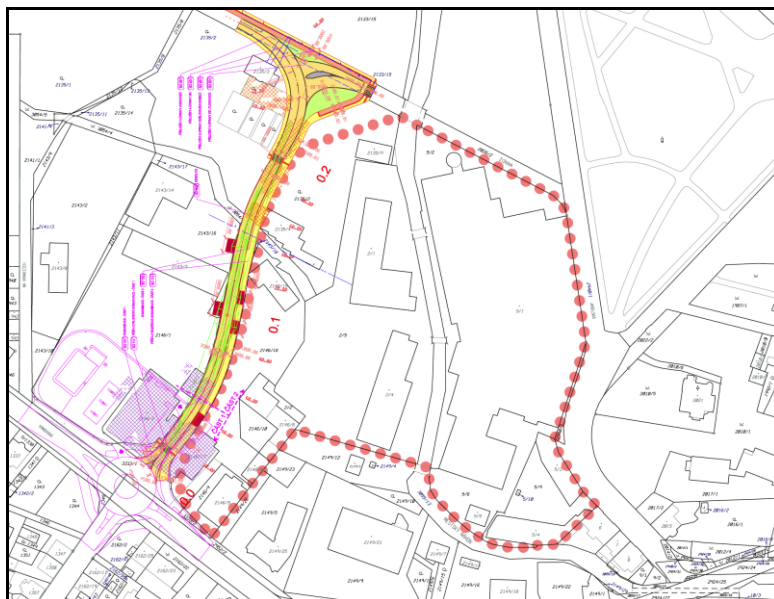
Dále byly pořizeny a schváleny / vydány změny:

- Změna č. 1 – schválena dne 14. 8. 2001;
- Změna č. 2 – schválena dne 6. 10. 2003, nabytí účinnosti vyhlášky obce o závazné části ÚPD 6. 10. 2003;
- Změna č. 4 – schválena dne 20. 9. 2005, nabytí účinnosti vyhlášky obce o závazné části ÚPD 11. 10. 2005;
- Změna č. 6 – schválena dne 22. 6. 2004, nabytí účinnosti vyhlášky obce o závazné části ÚPD 9. 7. 2004;
- Změna č. 7 – schválena dne 19. 12. 2006, nabytí účinnosti vyhlášky obce o závazné části ÚPD 19. 12. 2006;
- Změna č. 8 – vydána dne 31. 8. 2010 OOP č. 2/2010, nabytí účinnosti dne 4. 10. 2010;
- Změna č. 9 – vydána dne 31. 8. 2010 OOP č. 3/2010, nabytí účinnosti dne 4. 10. 2010;
- Změna č. 10 – vydána dne 31. 8. 2010 OOP č. 4/2010, nabytí účinnosti dne 4. 10. 2010;
- Změna č. 12 – vydána dne 23. 4. 2012, nabytí účinnosti dne 31. 5. 2012;
- Změna č. 13 – vydána dne 16. 12. 2013 usnesením č. 450/21, nabytí účinnosti dne 1. 1. 2014.

Výše uvedené údaje o schválení, případně vydání ÚPD byly získány z registračních listů územního plánu nebo jeho změny.

Podklady:

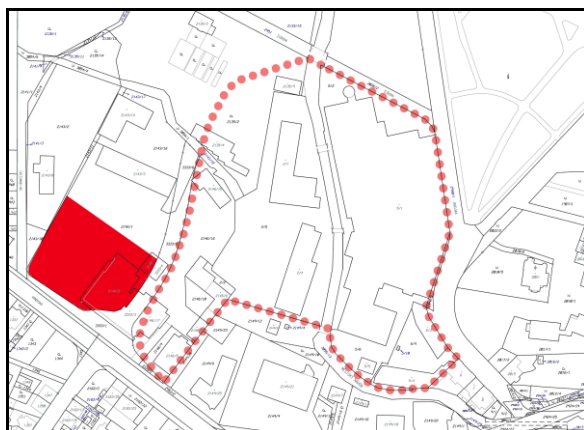
- Územně analytické podklady pro SO ORP Opava, aktualizace 2014;
- Propojení ulic Krnovská - Žižkova; projektant: Dopravoprojekt Ostrava, s.r.o.; datum: 03/2010



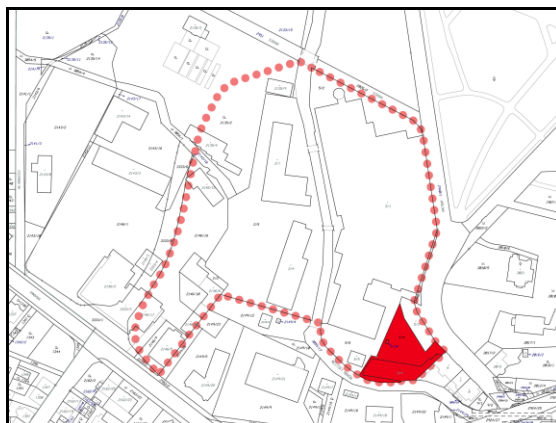
- Areál firmy Opavlen, zastavovací a objemová studie; projektant: Studio-D, s.r.o.; datum: 05/2011



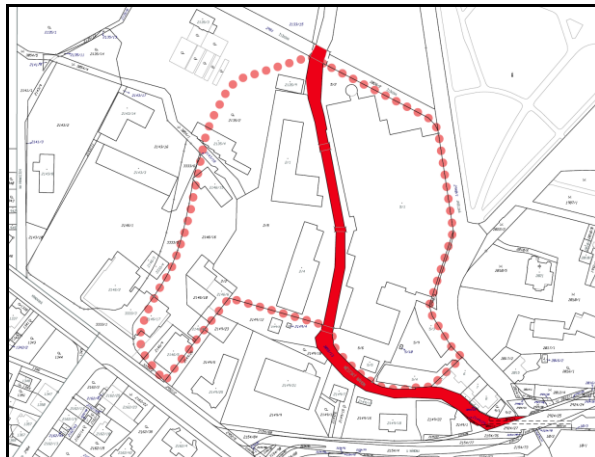
- Novostavba čerpací stanice Benzina - Opava ul. Krnovská; projektant: AB Projekt, s.r.o.; datum: 11/2010



- „Nástavba a stavební úpravy administrativní budovy spojené se změnou účelu užívání části stavby na bytový dům a části stavby na garáže“; projektant: Ing. Jaroslav Hellebrand, ČKAIT: 1102649, Na Nivě 1159/16, Opava – Předměstí, 746 01; datum: 02/2014

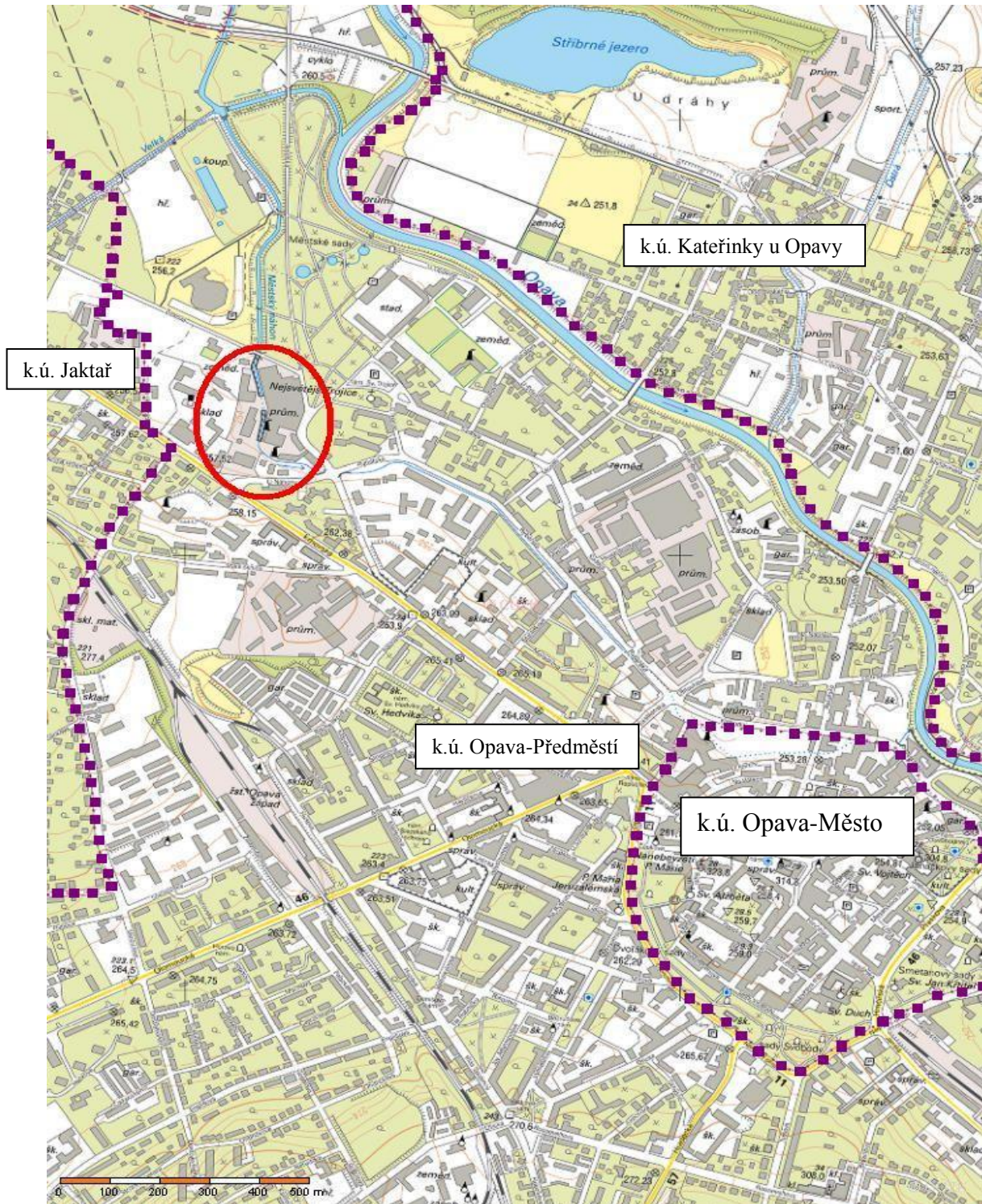


- Biologické posouzení - Úpravy a zatrubnění Městského náhonu v Opavě; projektant: Mgr. Adrián Czerník; datum: 06/2009.
Stručný popis: předmětem dokumentace je biologické posouzení a průzkum území pro záměr úprav a zatrubnění Městského náhonu v Opavě, Jde o posouzení vlivu záměru na populace chráněných druhů rostlin, živočichů a dalších složek bioty území.



3) ŠIRŠÍ VAZBY

Území řešené územní studií (plocha P12/1b) náleží do správního území statutárního města Opavy, k.ú. Opava - Předměstí. Je situováno v severozápadní části tohoto k. ú., na hranici s k. ú. Jaktář.



Územním plánem města Opavy byla řešená plocha vymezena jako plocha průmyslu (PP). Změnou č. 12 ú zemního plánu města Opavy byl způsob využívání této plochy změněn na multifunkční plochu – plochu smíšenou obytnou městskou (SM), s podmínkou zpracování

územní studie, v rámci které budou, mimo jiné, vymezeny plochy veřejných prostranství v souladu s § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů za účelem podrobnějšího řešení této plochy a bližší specifikace využití plochy.

Při řešení využívání plochy je nutno zohlednit případné vlivy na obytnou zástavbu situovanou jižně a východně od vymezeného území a blízké stavby občanského vybavení z oblasti školství situované západně od řešeného území. Severně od řešeného území navazují plochy Městských sadů a víceúčelová hala, tedy území využívané k relaxaci a odpočinku. Západním směrem navazují areály s výrobními aktivitami a plochy a stavby využívané ke skladování.

Územní studie je nezbytná z důvodu, že jde o zastavěné území s převahou výrobních a skladových aktivit, z části obklopené obytnou zástavbou a veřejnou zelení – Městskými sady, na které navazuje areál víceúčelové haly. Územím protéká Městský náhon.

Rozloha řešeného území je cca 3,81 ha.

Plocha P12/1b se nachází v zájmovém území Ministerstva obrany, proto při posuzování nových záměrů je třeba postupovat v souladu s ustanovením § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Pro všechny nadzemní stavby platí podmínka, že vydat územní rozhodnutí a povolení pro jakoukoli nadzemní stavbu lze jen na základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany, VUSS Brno.

Celé správní území města Opavy zasahuje ochranné pásmo leteckých radiových zabezpečovacích zařízení. Je nutno respektovat ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany, VUSS Brno. Takovými stavbami jsou: výstavba souvislých kovových překážek, výstavba větrných elektráren, stavby nebo zařízení vysoké 30 m a více nad terénem, stavby, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení.

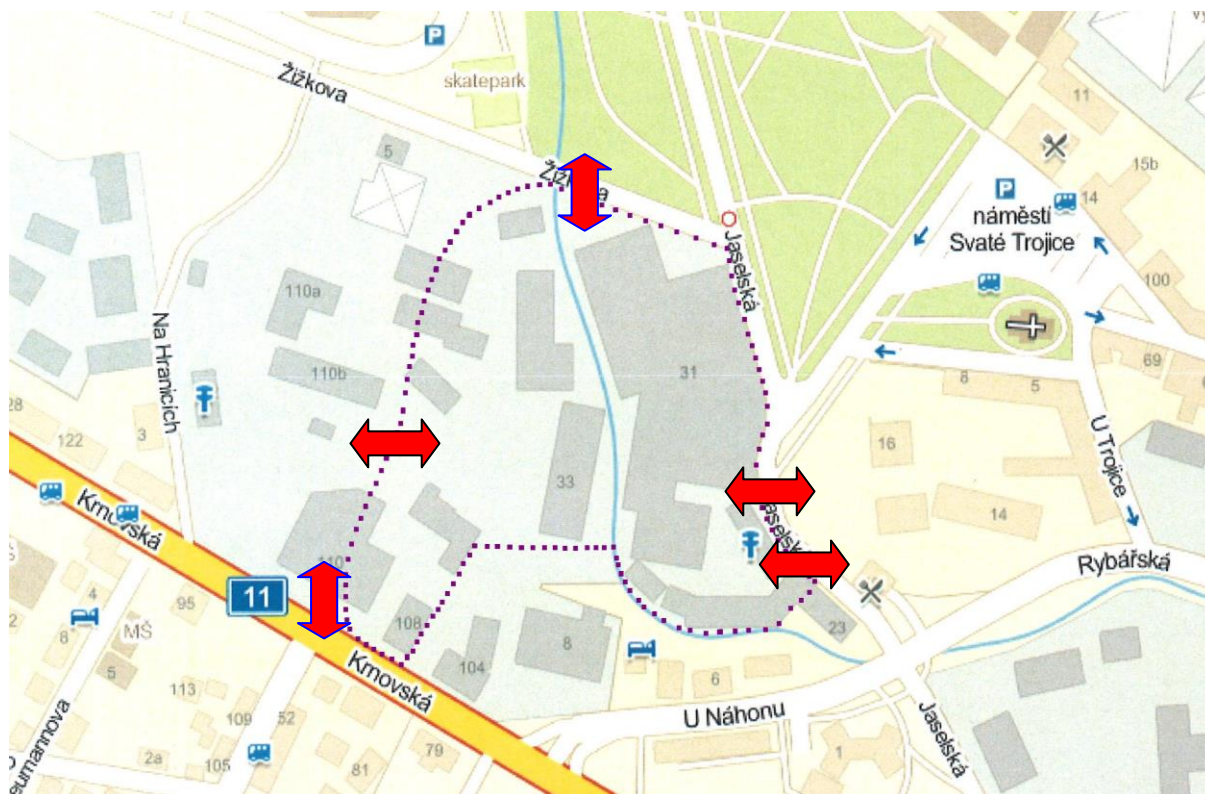
V tomto území může být výstavba větrných elektráren a výškových staveb nad 30 m nad terénem omezena nebo zakázána.

Na celém správním území města je zájem Ministerstva obrany posuzován i z hlediska povolování níže vyjmenovaných druhů staveb dle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska ČR - Ministerstva obrany, VUSS Brno. Takovými stavbami jsou: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiových, radiolokačních, radionavigačních, telemetrických) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnových stanic), výstavba vodních nádrží (přehrad, rybníků), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem.

Širší dopravní vazby

Dopravní dostupnost je zajištěna prostřednictvím silnic I/11 a III/4641, které jsou vedeny při jižním a jihovýchodním okraji lokality. Přímou dopravní obsluhu zajišťují ul. Jaselská (vedené podél východní hranice plochy) a ul. Žižkova (vedená podél severní hranice). Západní část plochy je obsloužena ze stávajících účelových komunikací a manipulačních ploch přiléhajících k západnímu okraji plochy. Polohy základních vstupů do území jsou vyznačeny na následujícím schématu (viz obr.: Poloha řešeného území a hlavní dopravní vstupy).

Obr.: Hlavní dopravní vstupy



Širší vazby - technická infrastruktura

Stavby realizované v ploše přestavby P12/1b smíšené obytné městské (SM) jsou zásobovány pitnou vodou ze stávajících vodovodních řadů vedených podél východní a jižní hranice vymezené plochy (ul. Jaselská a U Náhonu).

Středotlaký plynovod a stoky jednotné kanalizace jsou vedeny podél severní a východní hranice plochy (ul. Žižkova, Jaselská) a v blízkosti jižní hranice plochy (ul. Žižkova).

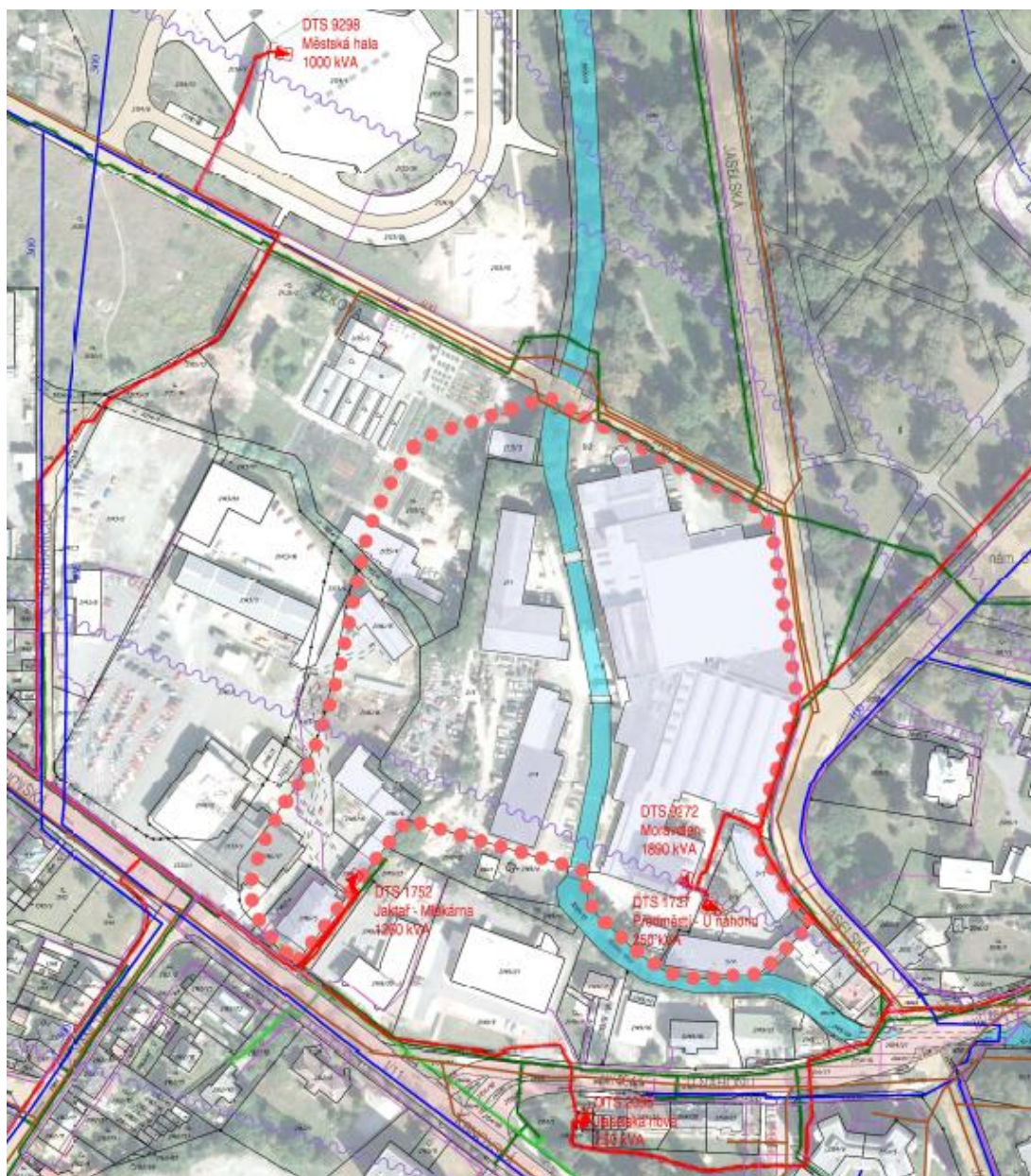
Přímo v ploše jsou situovány dvě distribuční trafostanice – DTS 9272 a DTS 1737. Nad plochou prochází radioreléový spoj.

Kulturní a historické hodnoty

V ploše P12/1b ani v její blízkosti se nenachází nemovité kulturní památky. Je ale situována v území, které je klasifikováno jako území s archeologickými nálezy 3. kategorie, tzn., že ani zde není vyloučena přítomnost dosud neznámých archeologických nálezů.

Ochrana přírodních hodnot území

V ploše P12/1b ani v její blízkosti se nenachází zvláště chráněná území přírody a z hlediska obecné ochrany přírody ani významné krajinné prvky (podle § 3 písm. b zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).



	ŘADY PITNÉ VODY - STAV
	STOKY JEDNOTNÉ KANALIZACE - STAV
	VEDENÍ VN (ZEMNÍ, KABELOVÉ), VČETNĚ OCHRANNÉHO PÁSMA
	DISTRIBUČNÍ TRAFOSTANICE 22/0,4 KV
	STL PLYNOVOD, VČETNĚ OCHRANNÉHO PÁSMA
	N TL PLYNOVOD, VČETNĚ OCHRANNÉHO PÁSMA
	REGULÁTOR STL/NTL
	TELEKOMUNIKAČNÍ VEDENÍ (NEROZLIŠENO)
	RADIORELEOVÝ SPOJ (NEROZLIŠENO)

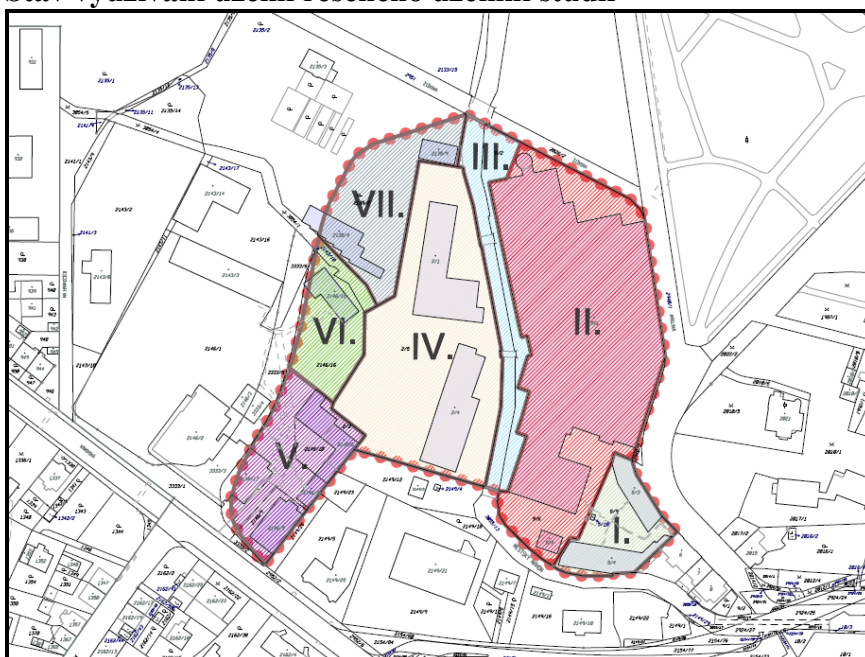
4. VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMNÍ STUDIÍ

Ze severu je území řešené územní studií vymezeno ulicí Žižkova, z východu ul. Jaselská, z jihu ulicí Krnovská, západní hranice prochází zastavěným územím, z části podél budoucí komunikace propojující ulici Krnovskou s ulicí Žižkova.



mapy.cz

Stav využívání území řešeného územní studií



I. Obytná část

Stávající stav:

Sektor I. zahrnuje:

- stávající bytový dům č.p. 102 na parc.č. 5/3 (1.-4.NP, obytné podkroví, celkem 5 podlaží) ve vlastnictví 26 spoluvlastníků,
- budovu bez č.p. na parc.č. 5/4, která v minulosti sloužila jako jídelna včetně velkokapacitní kuchyně společnosti Opavlen (v současnosti je objekt bez využití), ve vlastnictví firmy HOST, spol s r.o.,
- nádvoří na parc.č. 5/9 s odstavnými plochami pro bytový dům a manipulační plochou před objektem bývalé jídelny společnosti Opavlen, ve vlastnictví firmy HOST, spol s r.o.

Vjezd je v současné době situován z ul. Jaselské v poloze mezi bytovým domem č.p. 102 a bytovým domem č.p. 101 (parc.č. 6, za hranicí řešeného území). Tato část není v současné době dopravně propojena s ostatními sektory v území řešeném územní studií.

Rozvojové tendence:

V současné době se uvažuje s komplexní přestavbou bývalého objektu jídelny společnosti Opavlen, a to dle projektové dokumentace „Nástavba a stavební úpravy administrativní budovy spojené se změnou účelu užívání části stavby na bytový dům a části stavby na garáže“ (viz podklady). Objekt bude zčásti sloužit jako bytový dům (4. NP, 16 bytů, počet uživatelů BD je odhadován na 34 lidí), suterénní část pak bude sloužit jako garáže. Rovněž se uvažuje s využitím přístavby bývalé vrátnice, která je situovaná mezi bytovými domy č.p. 101 a 102. Záměrem je rozšíření této přístavby do přilehlého vjezdu tak, aby objekt mohl sloužit pro bydlení, příp. potřebám občanské vybavenosti. Nutnou podmínkou je však zachování minimální průjezdné šířky (resp. průjezdného prostoru obecně) mezi přístavbou a bytovým domem č.p. 102. U nádvoří se předpokládá, že bude sloužit především potřebám parkování a odstavení vozidel obyvatel bytových domů a bude opatřeno novým zpevněným povrchem s doplňkovou zelení.

II. Skladové a prodejní plochy

Stávající stav:

Východní část komplexu firmy OPAVLEN OPAVA s.r.o. zahrnuje stavby č. p. 2942 na parc. č. 5/1, objekt bez č. p. na parc.č. 5/5 a manipulační a parkovací plochy. Budova č. p. 2942 je zčásti využívána pro výrobu (severní část objektu), zčásti jako prodejní plocha pro jednotlivé prodejce (střední část) a zčásti je objekt využíván pro administrativu (jižní část objektu). Výšková úroveň objektu není jednotná. Prodejní část je jednopodlažní, část průmyslového objektu má 2 resp. 3 NP. Samostatně stojící objekt na parc. č. 5/5 je jednopodlažní a je využíván pro potřeby autoservisu a pneuservisu (Autoservis PRO). Dopravní přístup do této části areálu OPAVLENU je v současné době zajištěn z ul. Jaselské, a to v poloze mezi bytovým domem č.p.102 a budovou č.p. 2492 a z ul. Žižkova ze severu.

Rozvojové tendence:

V r. 2011 byla zpracována studie „Areál firmy Opavlen, zastavovací a objemová studie“ (viz podklady), která řešila demolici všech objektů a staveb a navrhovala v severní části celku výstavbu rodinných domů (řadových), v jižní části pak výstavbu bytového domu. V současné době vlastník objektu neuvažuje (dle vyjádření) s podobným využitím a preferuje zachování části komplexu (s prodejními plochami) a přestavbu zbývajících částí (průmyslový objekt) buď na objekt umožňující bydlení (tzv. loftové byty) nebo prodej, příp. jinou občanskou vybavenost, např. i s vazbou na stávající rekreační využívání Městských sadů, tj. využití pro sport, služby apod.

III. Městský náhon

Stávající stav:

Sektor III. zahrnuje městské náhon procházejícího řešeným územím, který je vlastnictví Statutárního města Opavy.

Rozvojové tendence:

Uvažováno bylo se zatrubněním vodního toku v úseku vedeném areálem společnosti OPAVLEN a využitím vzniklého prostoru pro potřeby parkování vozidel. Tento záměr byl posuzován dokumentací Biologické posouzení - Úpravy a zatrubnění městského náhonu v Opavě“ (viz kapitola 2. Poklady a dokumentace). Provedeným posouzením nebylo zatrubnění toku jednoznačně zamítnuto, doporučeno však bylo nalézt takové vhodné technické a urbanistické řešení, které se zakrytím koryta městského náhonu neuvažuje.

Uvažováno je se zachováním městského náhonu a jeho zapojením do ploch veřejných prostranství.

IV. Skladové plochy a výrobní služby

Stávající stav:

Západní část komplexu firmy OPAVLEN OPAVA s.r.o. zahrnuje dva objekty (č.p. 104 na parc.č. 2/4 a budovu bez č.p. na parcele č. 2/1. V současné době jsou objekty pronajímány jako skladové plochy, případně objekty pro výrobní služby. Jde o jednopodlažní budovy, v horším technickém stavu s množstvím drobných přístaveb.

Rozvojové tendence:

V r. 2011 byla pro tuto část území zpracovaná studie „Areál firmy Opavlen, zastavovací a objemová studie“ (viz podklady), která řešila demolici všech objektů a staveb a navrhovala výstavbu skladových a výrobních hal se samostatným vjezdem z navrhovaného propojení ul. Krnovská a Žižkova. V současné době vlastník objektu nemá ujasněnou představu o budoucím využití území. Uvažováno je např. o velkoplošné prodejně typu supermarket včetně ploch pro parkování nebo skladů.

V. Nevyužitý objekt a výrobní služby

Stávající stav:

V této části území se nacházel objekt bývalé mlékárny č.p. 159, který byl ve vlastnictví firmy DJUSU Opava, s.r.o., který byl demolován za účelem vybudování okružní křižovatky, první část propojení ulic Krnovská a Žižkova a realizace benzínové čerpací stanice.

Dále je zde nevyužívaný dvoupodlažní objekt č.p. 2851 ve vlastnictví manželů Fusových a budova autolakovny Strnadel ve vlastnictví Jana Strnadela. Jde o jednopodlažní objekt bez čísla popisného na parc. č. 2146/6.

Rozvojové tendence:

V současné době nepanuje jednoznačný názor na využívání objektů a ploch v předmětné části. Vlastník autolakovny požaduje zachování svých provozovaných služeb. Záměry s objektem ve vlastnictví manželů Fusových nebyly zjištěny.

VI. Sběrný dvůr a služby

Stávající stav:

V této části území je situována budova č.p. 2976 (s dvoupodlažní administrativní částí a jednopodlažní skladovou halou) ve vlastnictví DJUSU Opava, s.r.o. a areál sběrného dvora, který je v likvidaci a přilehlé manipulační plochy.

Rozvojové tendence:

Uvažováno je s rozšířením budovy č.p. 2976 a dopravním propojením mezi sektory II., IV. a VI.

VII. Areál zahradnictví a technických služeb města Opavy

Stávající stav:

V této části řešeného území se nachází část areálu zahradnictví (Zahradní prodejní centrum) a Technických služeb Opava, s.r.o. (středisko zahradnictví). Vše je vlastnictví Statutárního města Opavy.

Rozvojové tendence:

Zachovat stávající využívání objektů a ploch.

Obr.: Stávající využití objektů



1 – bytový dům (4. NP + obytné podkroví); 2 – objekt bývalé jídelny společnosti OPAVLEN (1. NP); 3 – 1. hala bývalé úpravný vody (2. NP, nevyužita); 4 – zámečnická dílna (1. NP); 5 – 2. hala bývalé úpravný vody (1. NP, nevyužita); 6 – administrativní část, nevyužitá prostory (1. NP); 7 – hala bývalé sukárny (1. NP), 8 – hala bývalé přádelny (1. NP); 9 – sklad (1. NP); 10 – hala (1. NP); 11 – hala (2. NP); 12 – hala (1. NP); 13 – hala bývalé přádelny (1. NP); 14 – bývalá kotelna, v současné době autoservis (1. NP); 15 – objekt bývalé údržby (1. NP); 16 – sklady (1. NP); 17 – sklady (2. NP); 18 – bývalý bytový dům (2. NP); 19 – autolakovna Strnadel; 20 – technická vybavenost (1. NP); 21 – bývalý výkup kovového odpadu; 22 – hala, kanceláře, dílna (Autosklo Slezská).

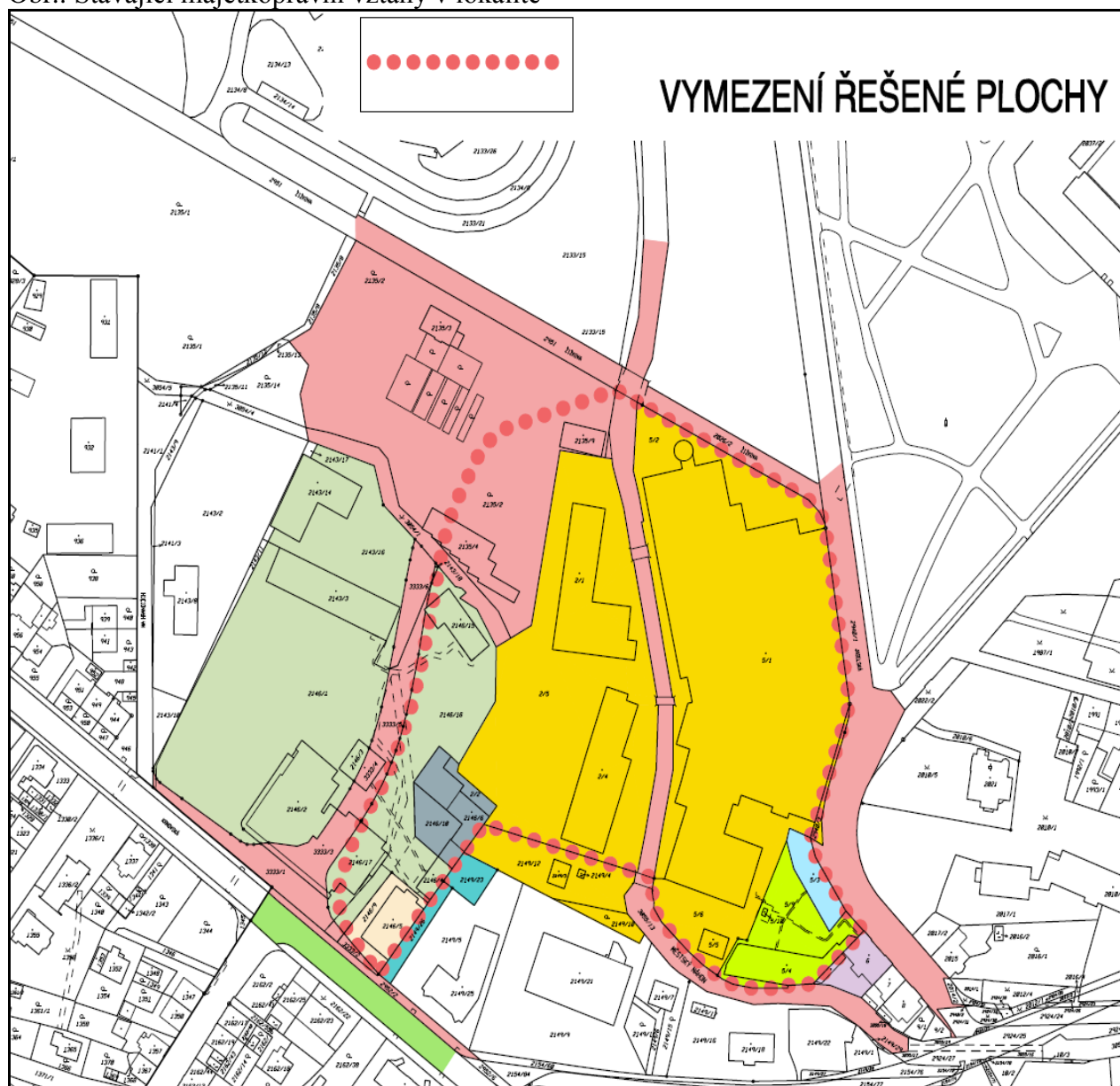
V sektoru VII areál skleníků a skladů zahradnictví a technických služeb.

Poznámka: u průmyslových hal je výška pro jedno nadzemní podlaží proměnlivá s ohledem na původní využívání haly.

5. MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY V PLOŠE P12/1B

Majetkoprávní vztahy byly ověřovány prostřednictvím služby nahlížení do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). Zjišťovány byly v rámci širšího území, nejen v řešené ploše. Celková rozloha plochy je 38 067 m², tedy cca 3,81 ha. Majoritním vlastníkem pozemků a nemovitostí v řešené ploše je společnost Opavlen Opava, a.s., která vlastní téměř 65 % pozemků v ploše P12/1b (viz následující tab.).

Obr.: Stávající majetkoprávní vztahy v lokalitě



Tab.: Vlastnictví pozemků dle předchozího obr. a procentuální zastoupení v řešené ploše

vlastník	% zast.
Statutární město Opava	14,4
OPAVLEN OPAVA, a.s.	64,7
HOST, spol. s r.o.	4,7
SJM Adamec Vít Ing. a Adamcová Vladislava Ing.; Beilner Evžen; Dornáková	1,2

vlastník	% zast.
Pavčina; SJM Foldyna Karel MUDr. a Foldynová Ivana Ing; HOST, spol. s r.o.; Illéšová Marta; SJM Kocián Alexandr a Kociánová Zuzana; Kolarčíková Anežka; Kovář Jiří; Krakovská Gabriela; Krakovský Tomáš; Králová Kateřina Bc.; Kubišta Václav; SJM Kukelka Tomáš a Kukelková Zaydlarová Markéta; Lamichová Alexandra; Očková Michaela; Pospěch Martin; Urbanová Kateřina; SJM Vávra Jiří a Vávrová Alena; SJM Vítek Oto Mgr. a Vítková Eva Mgr.	
Strnadel Jan	2,9
DJUSU Opava, s.r.o.	10,1
SJM Fus Evald a Fusová Alena; SJM Harazim Lubomír a Harazimová Eva	2,0
Bednářová Radana Mgr.; Hlaváček Aleš; Kabaja Marek; Peringer Matouš; Peringer Vladimír Ing.; SJM Peterek Milan a Peterková Janka Mgr.; Quiroz Sabina; Unicont Opava s.r.o.; SJM Válek Zbyněk a Válková Gabriela; Vyhnánková Františka Mgr.; Walachová Petra Mgr.	-
Svoboda Ivan	-
Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic ČR	-

vlastník, adresa	číslo parcely	celková výměra parcely (cuzk.cz)	druh pozemku, stavba, příp. využití pozemku
Statutární město Opava Horní náměstí 382/69, Město, 74626 Opava	2026/2	740	ostatní komunikace, ul. Žižkova
	2135/9	205	jiná stavba
	2135/2	10783	zahrada
	2135/3	199	stavba č.p. 2065; objekt občanské vybavenosti
	2135/4	535	stavba technického vybavení
	2940/1	10611	ostatní komunikace, ul. Jaselská
	2951	3220	ostatní komunikace, ul. Žižkova
	2952/2	390	silnice
	3054/1	869	jiná plocha, zeleň (příkop)
	3055/13	18471	koryto vodního toku umělé, Městský náhon

vlastník, adresa	číslo parcely	celková výměra parcely (cuzk.cz)	druh pozemku, stavba, příp. využití pozemku
Statutární město Opava Horní náměstí 382/69, Město, 74626 Opava	3333/1	843	manipulační plocha
	3333/2	63	jiná plocha
	3333/3	567	zastavěná plocha a nádvoří, stavba č.p.159 v demolici
	3333/4	121	zastavěná plocha a nádvoří, průmyslový objekt v demolici
	3333/5	808	manipulační plocha
	3333/6	424	jiná plocha
OPAVLEN OPAVA, a.s., Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava	2/1	1346	stavba pro výrobu a skladování
	2/4	1220	č.p. 104; průmyslový objekt
	2/5	7173	manipulační plocha
	5/1	10873	zastavěná plocha a nádvoří, stavba č.p. 2942 pro výrobu a skladování
	5/2	2267	manipulační plocha
	5/5	113	stavba technického vybavení
	5/6	1638	jiná plocha (nádvoří)
	2149/3	83	stavba bez č.p.; zastavěná plocha a nádvoří
	2149/4	10	stavba bez č.p.; zastavěná plocha a nádvoří
	2149/10	217	zahrada
	2149/12	1272	manipulační plocha; ostatní plocha
	2940/3	113	jiná plocha; ostatní plocha

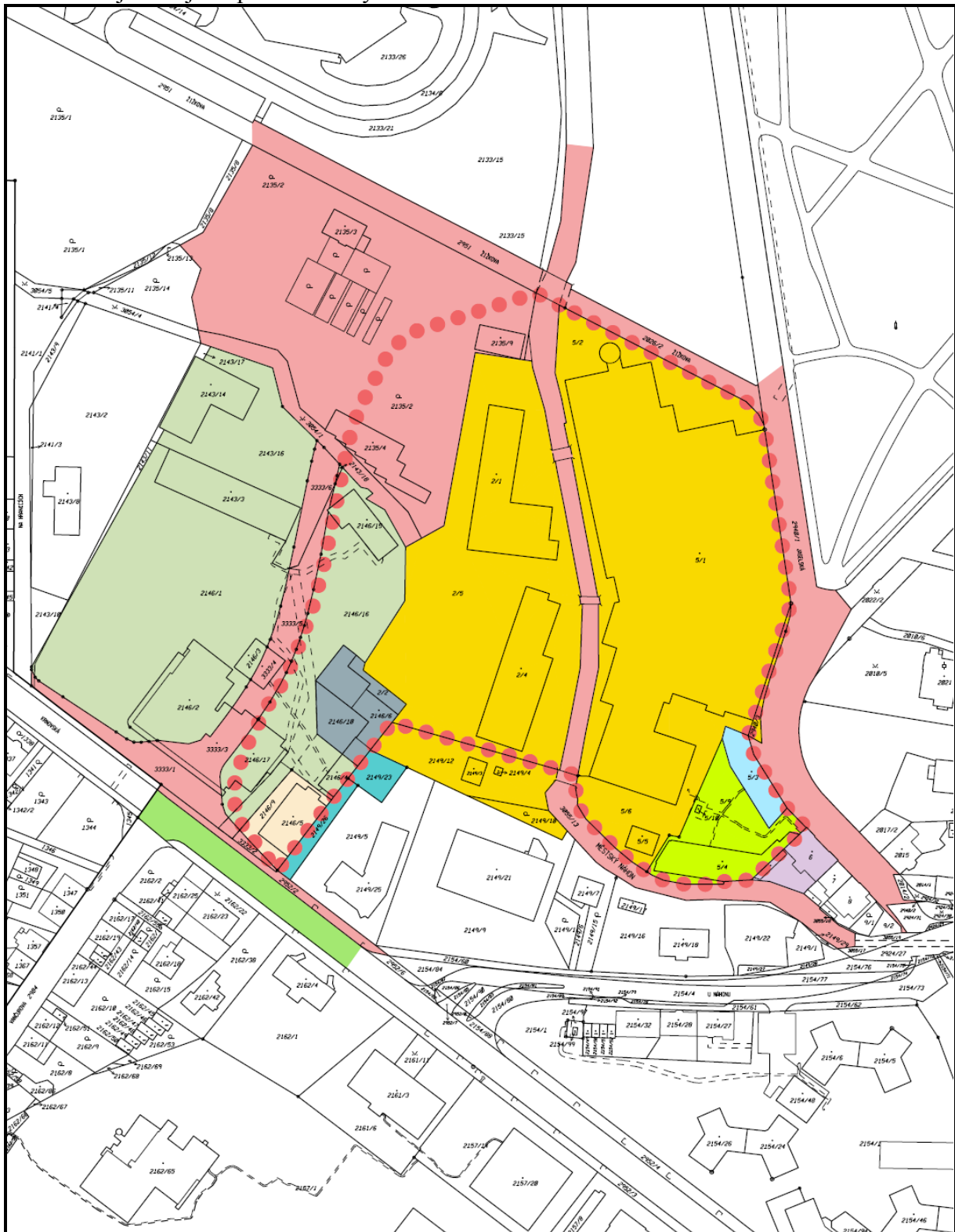
vlastník, adresa	číslo parcely	celková výměra parcely (cuzk.cz)	druh pozemku, stavba, příp. využití pozemku
HOST, spol. s r.o., Nákladní 895/41, Předměstí, 74601 Opava	5/4	628	zastavěná plocha a nádvoří, stavba pro administrativu
	5/9	1172	jiná plocha, nádvoří
	5/10	6	zastavěná plocha a nádvoří (trafostanice)
<p>SJM Adamec Vít Ing. a Adamcová Vladislava Ing., Smetanova 447/25, Malé Hoštice, 74705 Opava Beilner Evžen, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava Dorňáková Pavlína, č.p. 253, 74301 Tísek SJM Foldyna Karel MUDr. a Foldynová Ivana Ing., V Kolonii 427, 73934 Václavovice Haasová Radmila, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava HOST, spol. s r.o., Nákladní 895/41, Předměstí, 74601 Opava Illéšová Marta, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava SJM Kocián Alexandr a Kociánová Zuzana, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava Kolarčíková Anežka, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava Kovář Jiří, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava Krakovská Gabriela, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava Krakovský Tomáš, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava Králová Kateřina Bc., Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava Kubišta Václav, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava SJM Kukelka Tomáš a Kukelková Zaydlarová Markéta, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava Lamichová Alexandra, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava Očková Michaela, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava Pospěch Martin, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava</p>	5/3	450	zastavěná plocha a nádvoří, stavba č.p. 102 (bytový dům)

vlastník, adresa	číslo parcely	celková výměra parcely (cuzk.cz)	druh pozemku, stavba, příp. využití pozemku
Urbanová Kateřina, Slovenská 611/10, Kylešovice, 74706 Opava SJM Vávra Jiří a Vávrová Alena, Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava SJM Vítek Oto Mgr. a Vítková Eva Mgr., Jaselská 102/29, Předměstí, 74601 Opava			
Strnadel Jan, Jasmínová 636/9c, Jaktář, 74707 Opava	2/2	143	manipulační plocha
	2146/6	597	stavba pro výrobu a skladování
	2146/10	362	manipulační plocha
DJUSU Opava, s.r.o., Osadní 869/28, Holešovice, 11700 Praha	2143/3	922	stavba č.p. 2958; jiná stavba (skladová hala)
	2143/14	723	stavba č.p. 2941; zastavěná plocha a nádvoří
	2143/16	1987	jiná plocha
	2143/18	6	jiná plocha
	2146/1	6586	manipulační plocha, ostatní plocha
	2146/2	1192	stavba č.p.159, určená k demolici; zastavěná plocha a nádvoří
	2146/3	113	stavba bez č.p., k demolici; zastavěná plocha a nádvoří
	2146/4	135	průmyslový objekt
	2146/15	352	stavba č.p. 2976
	2146/16	3246	manipulační plocha
2146/17	471	stavba č.p. 159, probíhá demolice	
SJM Fus Ewald a Fusová Alena, Pod Hanuší 681, 74741 Hradec nad Moravicí SJM Harazim Lubomír a Harazimová Eva, Osvobození 250/8, 74721 Kravaře	2146/5	432	stavba č.p. 2851; průmyslový objekt

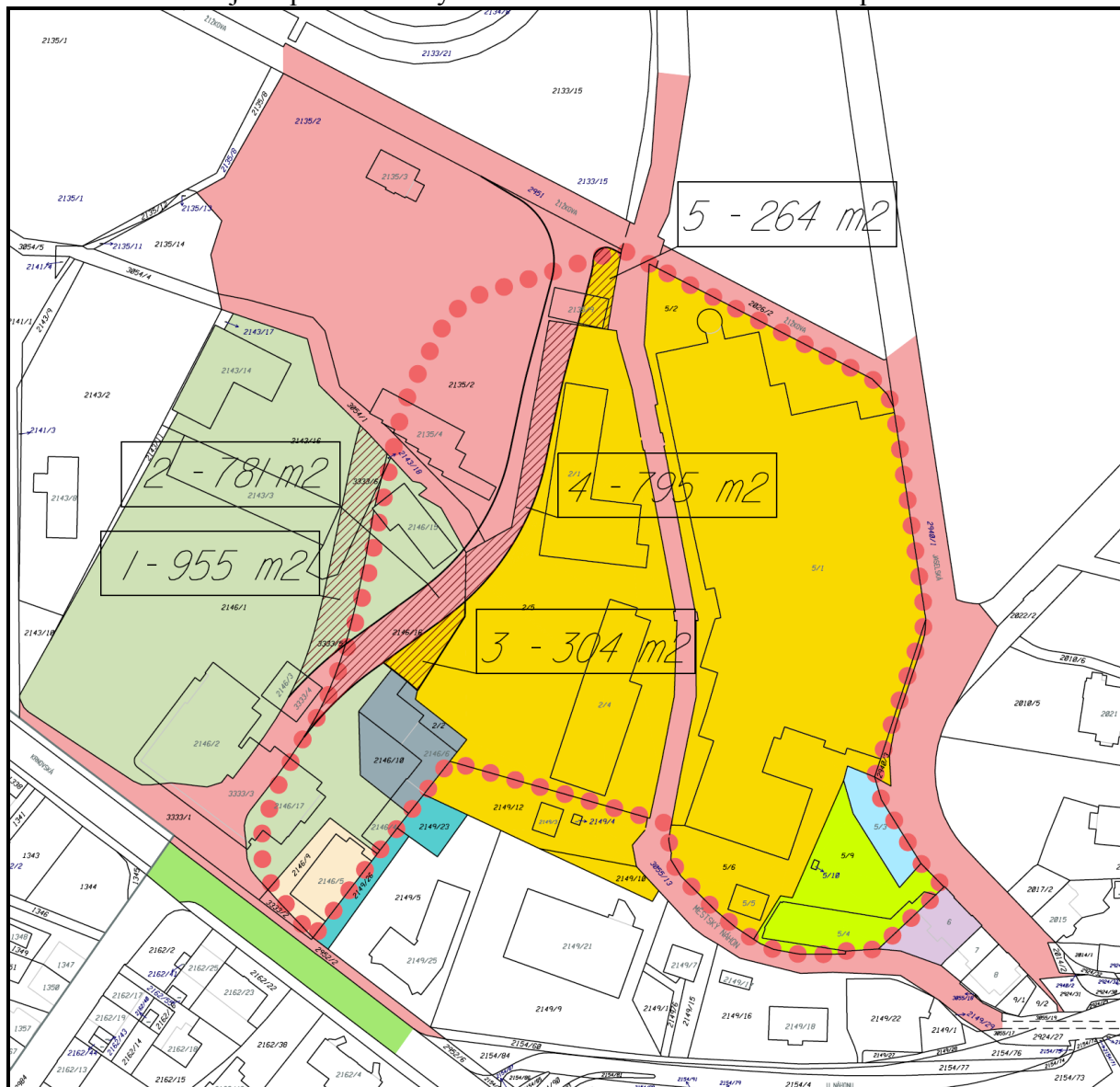
vlastník, adresa	číslo parcely	celková výměra parcely (cuzk.cz)	druh pozemku, stavba, příp. využití pozemku
2143/3SJM Fus Evald a Fusová Alena, Pod Hanuší 681, 74741 Hradec nad Moravicí SJM Harazim Lubomír a Harazimová Eva, Osvobození 250/8, 74721 Kravaře	2146/9	341	jiná plocha
Bednářová Radana Mgr., Jaselská 101/27, Předměstí, 74601 Opava Hlaváček Aleš, Jaselská 101/27, Předměstí, 74601 Opava Kabaja Marek, Kotršova 701/20a, Jaktař, 74707 Opava Peringer Matouš, Lublaňská 1728/25, Nové Město, 12000 Praha 2 Peringer Vladimír Ing., Gudrichova 1911/29, Předměstí, 74601 Opava SJM Peterek Milan a Peterková Janka Mgr., Zukalova 1335/14, Předměstí, 74601 Opava Quiroz Sabina, Jaselská 101/27, Předměstí, 74601 Opava Unicont Opava s.r.o., Hradecká 646/4, Předměstí, 74601 Opava SJM Válek Zbyněk a Válková Gabriela, Jaselská 101/27, Předměstí, 74601 Opava Vyhnánková Františka Mgr., Vojanova 462/20, Předměstí, 74601 Opava Walachová Petra Mgr., Jaselská 101/27, Předměstí, 74601 Opava	6	483	stavba č.p.101, bytový dům
Svoboda Ivan, č.p. 136, 74761 Vršovice	2149/23	282	manipulační plocha; ostatní plocha
	2149/26	287	manipulační plocha; ostatní plocha
Česká republika, Ředitelství silnic a dálnic ČR, Na Pankráci 546/56, Nusle, 14000 Praha	2952/1	15891	silnice

Územní studií pro plochu přestavby P12/1b je navržena změna trasy pro propojení ul. Krnovské s ulicí Žižkovou. Odchýlení trasy východním směrem se dotýká pozemků ve vlastnictví Statutárního města Opavy, DJUSU Opava, s.r.o. a OPAVLENU Opava, a. s. Na následujících obrázcích a v tabulce je zobrazena a vyčíslena doporučená směna (prodej) pozemků ve vazbě na navržené řešení.

Obr.: Stávající majetkoprávní vztahy v lokalitě



Obr.: Navržené majetkoprávní vztahy v lokalitě ve vazbě na změnu v dopravě



Tab.: Navržené směn pozemků v lokalitě

OZNAČENÍ POZEMKU, CHARAKTERISTIKA	VLASTNÍK POZEMKU - STÁVAJÍCÍ	VLASTNÍK POZEMKU - NÁVRH ÚS	VÝMĚRA (m ²)
1 - p.č. 3333/5, 3333/6, 3333/4 (část)	Statutární město Opava	DJUSU Opava, s.r.o.	955
2 - p.č. 2146 (část)	DJUSU Opava, s.r.o.	Statutární město Opava	781
3 - p.č. 2146 (část)	DJUSU Opava, s.r.o.	OPAVLEN OPAVA, a.s	304
4 - p.č. 2/5 (část)	OPAVLEN OPAVA, a.s	Statutární město Opava	795
5 - p.č. 2135/2 (část), 2135/9 (část)	Statutární město Opava	OPAVLEN OPAVA, a.s	264

VLASTNÍK POZEMKU	ZTRÁTA POZEMKU	ZISK POZEMKU
Statutární město Opava	1219	1576
DJUSU Opava, s.r.o.	1085	955
OPAVLEN OPAVA, a.s	795	568

6. URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ – REGULACE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zadáním pro Územní studii plochy přestavby P12/1b, k.ú. Opava – Předměstí byly stanoveny podmínky pro budoucí využití území takto:

Využití ploch bude řešeno v souladu s podmínkami využití ploch smíšených obytných městských (SM), přitom bude zohledněna skutečnost, že realizovat terénní úpravy a umísťovat stavby a zařízení lze v celém území pouze v souladu s jeho charakterem, s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem ve vztahu k veřejné zeleni Městských sadů, přilehlému území využívanému k relaxaci a odpočinku a průchodu městského náhonu plochou.

Změnou č. 12 byly stanoveny podmínky pro využívání ploch smíšených obytných městských (SM) pro potřebu územního plánu

Využití hlavní:

- bytové domy samostatné, bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností (polyfunkční domy);
- rodinné domy;
- stavby veřejné infrastruktury - občanské vybavení městského, obvodového a lokálního významu tj. stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva – stavby a zařízení k zajištění obrany a bezpečnosti státu;
- přistávací plocha – heliport (poznámka – netýká se plochy P12/1b);
- stavby a zařízení pro stravování, ubytování a administrativu včetně nezbytných skladov. prostorů;
- veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel; zeleň na veřejných prostranstvích včetně mobiliáře; dětská hřiště;
- komunikace, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou.

Využití přípustné:

- stavby pro obchod;
- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity lokálního významu, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby lokality připustit; sportovní zařízení;
- oplocování pozemků kromě oplocování přilehlých pozemků k bytovým domům a jejich vnitrobloků;
- zařízení a stavby nezbytného technického vybavení;
- hromadné garáže s ohledem na urbanistickou strukturu a charakter zástavby;
- čerpací stanice pohonných hmot pouze mimo plochy situované v ochranném pásmu městské památkové zóny a na základě individuálního posouzení s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby;
- fotovoltaické systémy pro zásobování staveb elektrickou energií na střeších objektů s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby.

Využití nepřípustné:

- stavby pro rodinnou rekreaci;
- hřbitovy; zahrádkové osady;
- nové samostatné řadové garáže;
- stavby a zařízení pro těžký průmysl a energetiku, lehký průmysl, pro těžbu nerostů, zemědělské stavby a stavby pro chov hospodářských zvířat, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
- samostatné sklady bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití, autobazary, autoopravny, pneuservisy, vřakoviště; odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- oplocování pozemků přilehlých k bytovým domům a jejich vnitrobloků;
- umístování billboardů;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.

S ohledem na výše uvedené podmínky pro plochy smíšené obytné městské (SM) bylo řešené území rozčleněno do dílčích ploch podle záměrů jednotlivých vlastníků, které byly na základě pracovních jednání shrnuty takto:

1) HOST, spol. s r.o.

- Realizovat přestavbu bývalého objektu jídelny na bytový dům s vestavěnými garážemi v 1 NP.
- Opatřit dvůr novým zpevněným povrchem s doplňkovou zelení za účelem zlepšení komfortu bydlení a odstavení vozidel obyvatel bytových domů.
- Využít bývalou vrátnici pro bydlení nebo občanské vybavení.

Úkoly pro územní studii:

- Posoudit výškovou hladinu nové stavby s ohledem na stávající bytové domy.
- Posoudit možnosti využití bývalé vrátnice s ohledem na zachování minimální průjezdné šířky (resp. průjezdného prostoru obecně) mezi přístavbou a bytovým domem č.p. 102.

2) OPAVLEN OPAVA, a.s.

Pozemky a stavby situované mezi ul. Jaselskou a Městským náhonem:

- Využít stávající výrobní haly a bývalou úpravnu vody ke komerčním účelům, např. prodejny, stravovací zařízení, zařízení pro sport s ohledem na vazbu na sousedící Městské sady.
- Objekt bývalé úpravný vody využít např. pro sport (lezecké stěny), případně loftové bydlení, tj. byty, které jsou vestavěny do původních průmyslových budov.

Pozemky a stavby situované západně od Městského náhonu – možnosti:

- Demolice stávajících objektů a výstavba např. velkoplošné prodejny včetně nezbytných parkovacích ploch s vjezdem z navrhovaného propojení ul. Krnovská a Žižkova.
- Zachování výroby a skladování (přestavba stávajících vhodných objektů, případně demolice stávajících objektů a realizace staveb nových).

Úkoly pro územní studii:

- Posoudit možnosti uvedených záměrů s ohledem na dopravní obslužnost území včetně parkování a vazby na okolní zástavbu a Městské sady.
- Pro případ nové výstavby nebo změny staveb doporučit maximální výškovou hladinu.

3) DJUSU Opava, s.r.o.

- Ukončit provoz sběrného dvora pro výkup kovového odpadu.
- Rozvíjet stávající způsob využívání plochy – pronájem nemovitostí zejména pro skladování malým a středním firmám. V rámci plochy realizovat další sklady.
- Požadavky ve vazbě na realizaci propojení ul. Krnovská – Žižkova – realizace okružní křižovatky a čerpací stanice pohonných hmot (mimo území plochy P12/1b).
- Požadavek na realizaci 1. etapy stavby propojení ul. Krnovská – Žižkova – vazba na dopravní obsluhu areálu DJUSU Opava, s.r.o.

Úkoly pro územní studii:

- Posoudit možnosti uvedených záměrů s ohledem na dopravní obslužnost území včetně nákladní dopravy.
- Stanovit podmínky pro využívání staveb s ohledem na blízkou obytnou zástavbu a pohodu bydlení.

4) Autolakovna Strnadel

- Zachovat stávající způsob využívání objektu.

Úkoly pro územní studii:

- Posoudit vhodnost provozování autolakovny s ohledem na okolní obytnou zástavbu a záměry OPAVLENU Opava, a.s. a DJUSU Opava, s.r.o.

5) Objekt ve společném jmění manželů Fusových

Záměry nejsou známy.

Úkoly pro územní studii:

- Doporučit vhodné využití objektu ve vazbě na výše uvedené záměry vlastníků pozemků v ploše P12/1b.

6) Bytový dům ve spoluvlastnictví p. č. 5/3

- Zachovat stávající způsob využití včetně možnosti parkování ve dvoře.

7) Statutární město Opava

Úkoly pro územní studii:

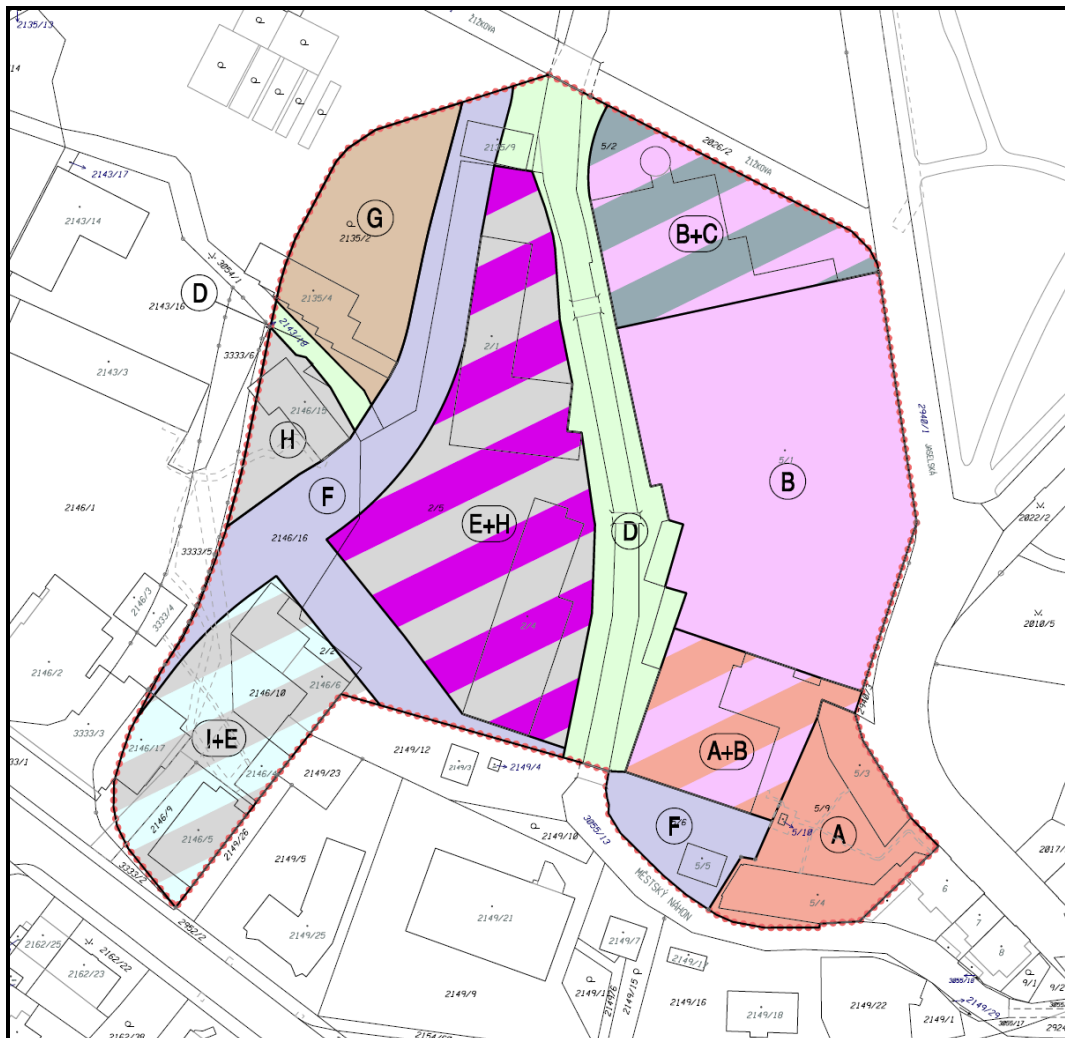
- Provéřít trasu propojení ul. Krnovká – Žižkova v úseku od koryta Staré Jaktarky s ohledem na stávající areál zahradnictví.
- V územní studii posoudit možnosti využití Městského náhonu s ohledem na požadavky OPAVLENU Opava, a.s.

8) Další úkoly pro územní studii:

Provéřít možnosti komunikačního propojení navazujícího na propojení ul. Krnovská Žižkova přes pozemky DJUSU Opava, s.r.o. a pozemky OPAVLENU Opava, a.s. směrem na Městské sady a ul. Jaselskou.

Urbanistické řešení, regulace využití ploch podle funkcí – plošné uspořádání

S ohledem na výše uvedené úkoly, majetkoprávní vztahy v území, záměry vlastníků pozemků a požadavku na zlepšení prostupnosti zastavěným územím bylo území řešené územní studií, tj. plocha přestavby označená P12/1b, rozdělena do ploch s rozdílnými možnostmi využití.



- A – plocha pro bydlení hromadné (bydlení v bytových domech)
- B – plocha pro občanské vybavení zejména pro sportovně rekreační aktivity a občanské vybavení komerčního charakteru (obchod, stravování, ubytování apod.)
- C – plocha pro smíšenou výrobu (služby a podnikatelské aktivity výrobního charakteru, které svým provozováním nenaruší užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území)
- D – plocha pro veřejné prostranství – zeleně veřejné včetně Městského náhonu
- E – občanské vybavení zejména komerčního charakteru (obchod)
- F – veřejné prostranství (ulice včetně chodníků, cyklostezky a zeleně)
- G – technické služby, zahradnictví
- H – skladování, logistika
- I – služby motoristům (včetně ubytování)

Některé plochy jsou navrženy s variantním využitím s ohledem na záměry vlastníků pozemků a objektů a s ohledem na využití sousedících pozemků včetně pozemků navazujících na území řešené územní studií.

Účelem je zachovat a využít maximální počet stávajících vhodných objektů bez rozsáhlých demolic.

A – plocha pro bydlení hromadné (bydlení v bytových domech)

Plocha označená písmenem **A** je určena pro **bydlení v bytových domech**. V ploše je respektován stávající bytový dům č.p. 102 na parc.č. 5/3 (4.NP + obytné podkroví, celkem 5 nadzemních podlaží).

V této ploše se předpokládá realizace přestavby bývalého objektu jídelny a velkokapacitní kuchyně firmy Opavleny, a.s. na bytový dům s vestavěnými garážemi v 1 NP. Na tento záměr je zpracována projektová dokumentace „Nástavba a stavební úpravy administrativní budovy spojené se změnou účelu užívání části stavby na bytový dům a části stavby na garáže“; projektantem Ing. Jaroslavem Hellebrandem.

Tato dokumentace je zpracovaná i s ohledem na bytový dům situovaný mimo území řešené studií (č. p. 6) včetně posouzení oslunění stávajícího bytového domu. **B**

Bytový dům s garážemi bude respektovat výškovou hladinu okolních bytových domů s tím, že nebude převyšovat bytový dům na pozemku p. č. 5/3.

Zároveň tento objekt bude realizován tak, aby ve stávajícím bytovém domě na pozemku p. č. 6 byly splněny podmínky pro denní osvětlení dle ČSN 730580.

Dalším záměrem v této ploše je opatřit dvůr novým zpevněným povrchem s doplňkovou zelení za účelem zlepšení komfortu bydlení a odstavení vozidel obyvatel bytových domů.

Záměr je v souladu s podmínkami stanovenými pro plochy smíšené obytné městské (SM) Změnou č. 12.

A + B – v ploše je uvažováno s variantou bydlení hromadného nebo s využitím pro občanské vybavení

V této ploše je objekt bývalé úpravny vody, který je výškově členitý a převyšuje okolní zástavbu. V části objektu je zámečnická dílna. Uvažováno je s jeho využitím např. pro sport (lezecké stěny), případně loftové bydlení, tj. byty, které jsou vestavěny do původních průmyslových budov. Nezbytné bude posoudit stavební stav objektu. V případě, že by byl objekt demolován, mohlo by zde vzniknout veřejné prostranství, které by vytvářelo zázemí pro plochu označenou písmenem **B** a **E** a s přímou vazbou na plochu **D**.

Záměr je v souladu s podmínkami stanovenými pro plochy smíšené obytné městské (SM) Změnou č. 12.

B – plocha pro občanské vybavení zejména pro sportovně rekreační aktivity a občanské vybavení komerčního charakteru (obchod, stravování, ubytování apod.)

Plocha označená písmenem **B** zahrnuje objekt na parc. č. 5/1, která náleží ke komplexu firmy OPAVLEN OPAVA s.r.o. Objekt je využíván zčásti jako prodejní plocha pro jednotlivé prodejce a zčásti pro administrativu (jižní část objektu). Výšková úroveň objektu není jednotná, ale dá se konstatovat, že původní výrobní haly mají 1. NP.

Územní studií je navrženo podpořit rozvoj sportovně relaxačního využití s vazbou na Městské sady. V halách by bylo možno provozovat různé sportovní aktivity včetně technických sportů, branně - technických sportů nebo např. minigolfu, lanového centra apod.

Je zde příležitost vytvořit v halách prostor pro sportovní aktivity, pro které není vhodný prostor v blízké víceúčelové hale. Významná je možnost celoročního využívání těchto hal. Dále je zde možné rozvíjet občanské vybavení komerčního charakteru, ubytování i stravování. Orientačně je zde k dispozici plocha o cca 6 000 m².

Navrženo je demolovat jednopodlažní přístavby orientované směrem k Městskému náhonu a zařazené do plochy D.

Záměr je v souladu s podmínkami stanovenými pro plochy smíšené obytné městské (SM) Změnou č. 12.

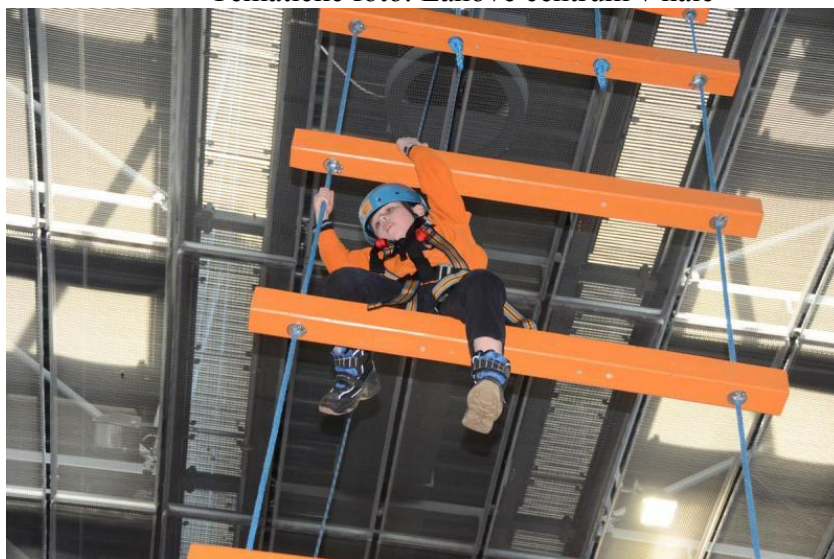
B – C – v ploše je územní studií uvažováno s variantou využití jako v ploše B s ohledem na přímou vazbu na Městský park, nebo dále s využitím uvedeným pro plochu C dle požadavku vlastníka.

Záměr je v souladu s podmínkami stanovenými pro plochy smíšené obytné městské (SM) Změnou č. 12.

Tématické foto: Minigolf v hale v Praze - Kunraticích



Tématické foto: Lanové centrum v hale



C – plocha pro smíšenou výrobu (služby a podnikatelské aktivity výrobního charakteru, které svým provozováním nenaruší užívání staveb ve svém okolí a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území)

Plocha označená písmenem C zahrnuje objekty na parc. č. 5/1, 5/2, která náleží ke komplexu firmy OPAVLEN OPAVA s.r.o. Objekty mají 1. a 2. NP a jsou využívány pro výrobu. Tento způsob využívání je požadován k zachování. Vzhledem k navrhovanému sportovně rekreačnímu způsobu využití navazujících hal situovaných jižně od těchto objektů a vzhledem k tomu, že jsou tyto objekty orientovány k ploše Městského parku, lze zde provozovat služby a podnikatelské aktivity, které nebudou narušovat okolní prostředí, a to jak staveb, tak Městského parku.

Územní studií ale není ani vyloučeno využívání i těchto hal pro sportovně rekreační aktivity a občanské vybavení komerčního charakteru.

Záměr je v souladu s podmínkami stanovenými pro plochy smíšené obytné městské (SM) Změnou č. 12 ve využití přípustném v případě, že půjde o pro provozování služeb a podnikatelské aktivity lokálního významu, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu, urbanistickou strukturu a charakter zástavby lokality připustit.

V této ploše se připouští stejné využití jako u plochy označené písmenem B. Z tohoto důvodu je tato plocha označena ve výkrese č. 4 Urbanistická koncepce – regulace prostorového uspořádání označena **B + C**.

D – plocha pro veřejné prostranství – zeleně veřejné včetně Městského náhonu

Druhým významným prvkem v území je zapojení Městského náhonu do **plochy veřejných prostranství – zeleně veřejné**, která je označena písmenem **D**. Součástí této plochy jsou navržené komunikace pro pěší a cyklisty. Významná vazba na Městský park pro pěší a cyklistickou dopravu by byla významně podpořena v případě, že by se podařilo s touto dopravou navázat na ulici U Náhonu (mimo území řešené územní studií). Jako plocha s tímto způsobem využití je vymezeno také koryto Staré Jaktarky.

Záměr je v souladu s podmínkami stanovenými pro plochy smíšené obytné městské (SM) Změnou č. 12.

E – H - občanské vybavení zejména komerčního charakteru (obchod), skladování, logistika

Plocha označená písmenem B zahrnuje objekty na parc. č. 2/5, 2/ a 2/1, která náleží ke komplexu firmy OPAVLEN OPAVA s.r.o. Jde o jednopodlažní budovy, v horším technickém stavu s množstvím drobných přístaveb, které jsou v současné době pronajímány jako skladové plochy, případně objekty pro výrobní služby. I v této ploše je uvažováno s variantním využitím. Uvažováno je zejména s o velkoplošné prodejny typu supermarket včetně ploch pro parkování nebo s areálem pro skladování a logistiku, obdobně jako v ploše označené písmenem H ve vlastnictví DJUSU Opava, s.r.o.

I v případě záměru na skladování a logistiku by bylo vhodné zvážit demolice stávajících objektů nebo bude nezbytná investice do jejich přestavby také s ohledem na situování této plochy v blízkosti Městského parku a záměrů na ploše B.

V případě, že bude plocha využita pro občanské vybavení komerčního charakteru apod. je záměr v souladu s podmínkami stanovenými pro plochy smíšené obytné městské (SM) Změnou č. 12.

Pokud bude zvolena varianta pro skladování a logistiku, pak využití této plochy není v souladu s podmínkami stanovenými pro plochy smíšené obytné městské (SM), pátou odrážkou v podmínkách pro nepřipustné využívání území, která zní:

- samostatné sklady bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití, autobazary, autoopravny, pneuservisy, vřakoviště; odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;

Pro územní plán z tohoto nesouladu vyplývá možnost:

- a) plochu vypustit z ploch smíšených obytných městských a ponechat tuto plochu v plochách pro výrobu;
- b) změnit podmínky pro využívání plochy smíšené obytné městské.

F – veřejné prostranství (ulice včetně chodníků, cyklostezky a zeleně)

V rámci ploch F je navrženo realizovat komunikace pro motorová vozidla a komunikace s vyloučením motorové dopravy (např. chodníky a stezky pro cyklisty) a zeleň. V těchto plochách nebudou povolovány žádné nové stavby, které by mohly ztížit nebo dokonce znemožnit dopravní záměry.

Zásadní změnou v území je navržená plocha veřejných prostranství F, v rámci které je navrženo propojení ulice Krnovské s ulicí Žižkovou a ulicí Jaselskou. Vymezená plocha bude sloužit jak pro motorovou dopravu, tak pro dopravu pěší a cyklistickou. Podrobněji je dopravní řešení popsáno v kapitole 7. Koncepce dopravy.

Změna dopravního řešení proti dopravnímu řešení navrženému ve Změně č. 12 Územního plánu města Opavy je z důvodu zlepšení podmínek pro další provozování areálu zahradnictví a technických služeb. Odklonění plochy veřejných prostranství východně od trasy ve Změně č. 12 více respektuje majetkové vztahy v území a umožňuje realizaci záměrů jednotlivých vlastníků. Zároveň je respektována vazba na Městské sady a sportovní areál u víceúčelové haly.

Propojení ul. Krnovské s ul. Žižkova

- 1. etapa – realizace úseku od navržené okružní křižovatky po navržené propojení ve směru na západ – vedenou do areálu Opavleny a navrženému sjezdu do areálu firmy DJUSU Opava, s. r. o. – ve směru na východ;
- 2. etapa – realizace zbývající části propojení na ul. Žižkovu;

Propojení na ul. Jaselskou

- 3. etapa - realizace propojení od areálu Opavleny přes Městský náhon na ul. Jaselskou;

Zejména realizace 2. a 3. etapy závisí na ekonomických možnostech Statutárního města Opavy a případné spoluúčasti vlastníků pozemků.

Pro realizaci propojení ul. Krnovské s ul. Žižkova bude ve 2. etapě stavby nezbytná demolice objektu na pozemku p. č. 2135/9 v areálu zahradnictví a technických služeb. Objekt je v majetku Statutárního města Opavy.

Dále jsou ve výkrese č. 4 vyznačeny objekty, jejichž demolice je doporučena s ohledem na navržený způsob využívání jednotlivých ploch

G – technické služby, zahradnictví

V této ploše se nachází část areálu zahradnictví (Zahradní prodejní centrum) a Technických služeb Opava, s.r.o. (středisko zahradnictví). Vše je v majetku Statutárního města Opavy. Se změnou stávajícího způsobu využití se zatím neuvažuje, požadováno je zachovat stávající způsob využívání.

V případě realizace navrženého propojení ulic Krnovská – Žižkova bude nezbytná demolice objektu na pozemku č. 2135/9.

Záměr je v souladu s podmínkami stanovenými pro plochy smíšené obytné městské (SM) Změnou č. 12.

H – skladování, logistika

V této části území je situován objekt s dvoupodlažní administrativní částí a jednopodlažní skladovou halou č. p. 2976, na pozemku 2146/15 ve vlastnictví DJUSU Opava, s.r.o. Uvažováno je s přístavbou další haly západním směrem, podél koryta Staré Jaktarky. Objekt je součástí rozsáhlejšího areálu, který je nově realizován a postupně rozšiřován a využíván pro skladování a logistiku. Převážná část tohoto areálu je situována mimo území řešené touto územní studií.

Využití této plochy není v souladu s podmínkami stanovenými pro plochy smíšené obytné městské (SM), pátou odrážkou v podmínkách pro nepřipustné využívání území, která zní:

- samostatné sklady bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití, autobazary, autoopravny, pneuservisy, vřakoviště; odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;

Pro územní plán z tohoto nesouladu vyplývá možnost:

- c) plochu vypustit z ploch smíšených obytných městských a ponechat tuto plochu v plochách pro výrobu;
- d) upravit podmínky pro využívání plochy smíšené obytné městské.

I – služby motoristům

Do této části území zasahoval objekt bývalé mlékárny č. p. 159, který byl ve vlastnictví firmy DJUSU Opava, s.r.o. a který byl demolován za účelem vybudování okružní křižovatky (první část propojení ulic Krnovská a Žižkova) a realizace benzínové čerpací stanice (mimo území řešené územní studií).

Dále je v této části území v současnosti nevyužívaný dvoupodlažní objekt č. p. 2851 na pozemku p. č. 2146/5 a 2146/4 ve vlastnictví manželů Fusových a jednopodlažní objekt autolakovny Strnadel ve vlastnictví Jana Strnadela na parc. č. 2146/6.

Vzhledem k výstavbě čerpací stanice západně od této části území a požadavku na zachování provozu autolakovny je zde vytvořen předpoklad pro rozvoj služeb pro motoristy od komerčních zařízení přes ubytování v objektu manželů Fusových. Jejich záměr na budoucí využití ale není v době zpracování územní studie znám.

Druhou možností je čistě komerční využití pro obchod.

Záměr je v souladu s podmínkami stanovenými pro plochy smíšené obytné městské (SM) Změnou č. 12, pokud bude zabezpečeno zejména u provozování autolakovny, že negativní účinky na okolí nepřekročí limity uvedené v přípustných předpisech nad přípustnou mírou.

Řešení navržené územní studií zajišťuje dobrou dopravní dostupnost všech pozemků s ohledem na majetkoprávní vztahy v území a na jejich hospodárné využití. Zároveň vymezuje veřejné prostranství v souladu se stavebním zákonem.

Dopravní a technickou infrastrukturu je nutno řešit z části i mimo vymezené území s ohledem na stávající komunikace a sítě technické infrastruktury (viz text příslušných kapitol a grafická část územní studie) a zároveň s ohledem na skutečnost, že jde o plochu přestavby, kde je požadováno zachovat převážnou většinu staveb pro následné požadované využití.

V grafické části, ve výkrese č. 4 Urbanistická koncepce - regulace prostorového uspořádání jsou zobrazeny regulační prvky, které je nutno v řešeném území respektovat. Jde o stávající studnu a stávající a navrženou venkovní trafostanici.

Kulturní a historické hodnoty

V ploše P12/1b ani v její blízkosti se nenachází nemovité kulturní památky. Je ale situována v území, které je klasifikováno jako území s archeologickými nálezy 3. kategorie, tzn., že ani zde není vyloučena přítomnost dosud neznámých archeologických nalezišť.

Ochrana přírodních hodnot území

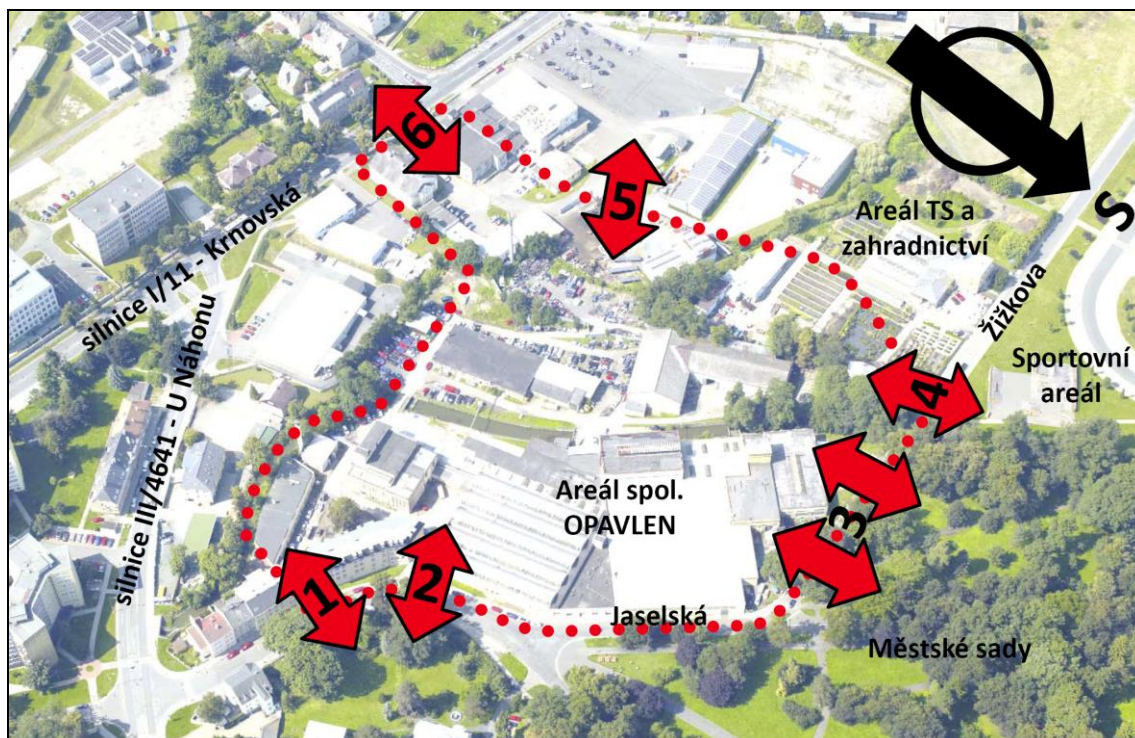
V ploše P12/1b ani v její blízkosti se nenachází zvláště chráněná území přírody a z hlediska obecné ochrany přírody ani významné krajinné prvky (podle § 3 písm. b zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů).

7. KONCEPCE DOPRAVY

Dopravní obsluha zastavitelné plochy

Dopravní přístup do řešeného území je zajištěn především prostřednictvím silnice I/11 (ul. Krnovská) a přes silnici III/4641 (ul. U Náhonu) také přes ul. Jaselskou a Žižkovu, které jsou vedeny při jihovýchodním a severním okraji lokality. Z těchto komunikací jsou v současné době realizovány jednotlivé sjezdy do řešené lokality. Ty jsou pracovně, pro účely územní studie, označeny čísly 1 - 7 (viz následující obrázek).

Obr. Stávající dopravní obsluha řešeného území



1: Vjezd slouží pouze potřebám bytového domu č.p. 102 a obsluze objektu bývalé jídelny (v přestavbě). Situován je z ul. Jaselské v poloze mezi bytovým domem č.p. 102 a bytovým domem č.p. 101 (parc.č. 6, za hranicí řešeného území vlevo na obr.). Vjezd tvoří dvoupruhová obousměrná komunikace šířky cca 4,5 m, lemovaná jednostranným chodníkem šířky cca 1,5 m. Navrhuje se stabilizovat šířku vjezdu na min. 4,5 m a doplnit chodníkovými plochami.

2: Vjezd slouží dopravní obsluze území areálu Opačlenu a zpřístupňuje i území západně Městského náhonu (viz obr. situován je z ul. Jaselské v poloze mezi bytovým domem č.p. 102 vlevo a halovým objektem vpravo). Vjezd tvoří dvoupruhová obousměrná komunikace šířky cca 5,5 m. Pro pěší je území obsluhované vjezdem 2 propojeno s územím obsluhovaným vjezdy 3 a 4. Územní studie navrhuje stabilizovat šířku vjezdu na min. 5 m.

3: Jde o dva vjezdy, které slouží dopravní obsluze území areálu Opačlenu. Zpřístupňuje severní část plochy s výrobními a prodejními halami, kde je mezi objektem a ul. Žižkovou situována parkovací a manipulační plocha. Vjezdy do území jsou situovány z ul. Žižkovy a jsou dvoupruhové. Polohy obou sjezdů jsou považovány za stabilizované.

4: Vjezd slouží dopravní obsluze území areálu technických služeb. Zpřístupňuje severní část plochy s halou s manipulační technikou. Vjezd do území č. 4 je situován z ul. Žižkovy, v těsné blízkosti mostu přes Městský náhon, je dvoupruhový. Sjezd je navrženo zrušit. Areál

technických služeb a zahradnictví je navrženo obsloužit jednak z navrhovaného propojení ul. Krnovská a Žižkova a pak také prostřednictvím stávajícího sjezdu z ul. Žižkovy. Ideově je navržen nový sjezd, obsluhující západní část areálu zahradnictví (avšak mimo řešené území).

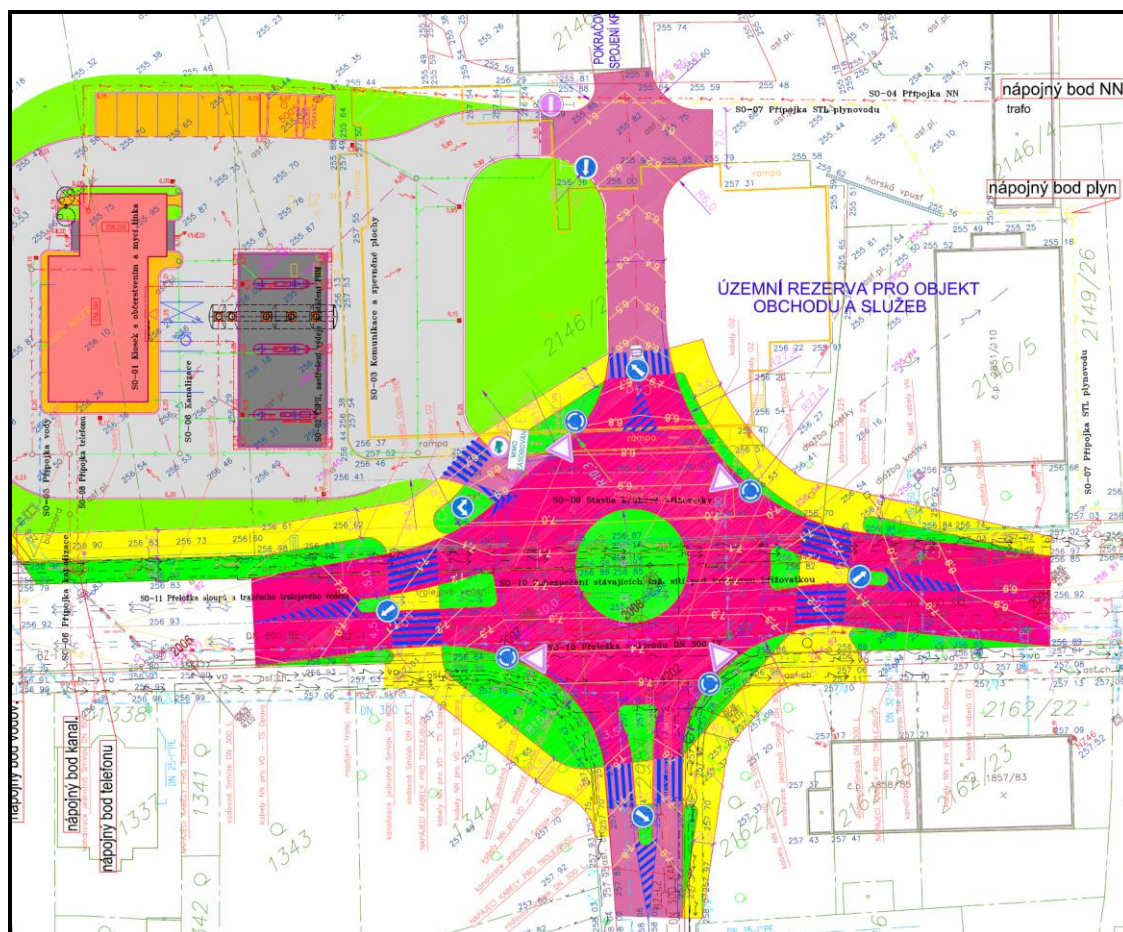
5: Vjezd zpřístupňuje západní část plochy. Bude nahrazen novým vjezdem z propojení ul. Krnovská - Žižkova.

6: Jde o sjezd z ul. Krnovské, z prostoru křižovatky s ul. Vančurovou. Sjezd bude nahrazen novou okružní křižovatkou (viz dále).

Základní koncepce dopravního řešení, napojení na stávající dopravní infrastrukturu

Koncepce dopravního řešení vychází z platného územního plánu, který pro řešenou lokalitu a sousední plochu přestavby P12/1a vymezuje komunikační propojení ul. Krnovská a Žižkova. Územní studie z této koncepce vychází, respektuje propojovací komunikaci mezi oběma výše uvedenými ulicemi, avšak v rámci podrobnějšího řešení navrhuje jinou trasu tohoto propojení s tím, že napojení na ul. Krnovskou ponechává stabilizované (dle dokumentace „Novostavba čerpací stanice Benzina - Opava, ul. Krnovská“, AB Projekt, spol. s.r.o., 11/2010 - viz následující obr. a „Okružní křižovatka silnic I/11, ulice Krnovská s ulicí Vančurova“, V-projekt, s.r.o., 03/2014).

Obr. Projekt okružní křižovatky na ul. Krnovská, zpracovaný v rámci akce Novostavba čerpací stanice Benzina - Opava, ul. Krnovská



Řešené a projednávané varianty navazují na výše uvedený projekt. V rámci projednávání byly diskutovány celkem 4 varianty, pracovníě označené 0, A a B, zpracované společností

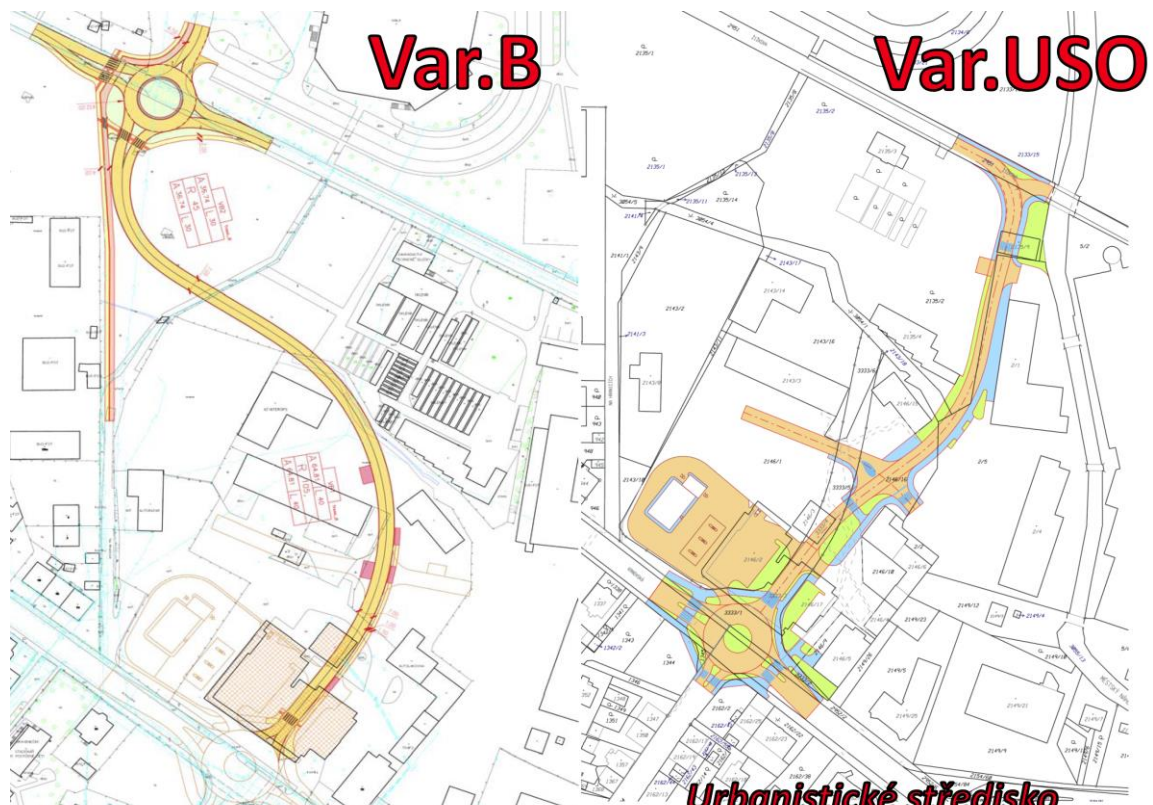
Dopravoprojekt Ostrava, s.r.o. a varianta USO, zpracovaná Urbanistickým střediskem Ostrava, s.r.o. (viz následující obr.).

Obr. Přehled projednávaných variant řešení



Dopravoprojekt Ostrava, s.r.o

Dopravoprojekt Ostrava, s.r.o



Dopravoprojekt Ostrava, s.r.o

**Urbanistické středisko
Ostrava, s.r.o**

Jednotlivé varianty řešily odlišné trasování komunikační spojky ul. Krnovská a Žižkova a dotčení jednotlivých ploch a pozemků v lokalitě. Jako výsledná varianta byla vybrána varianta USO. Výsledný návrh se proti ostatním variantním řešením stáčí východním směrem k areálu Opavlen a prochází mezi halou společnosti Opavlen a areálem technických služeb. Blíže pak navazuje na areál sportoviště (přímo na skate park) a areál Městských sadů. Předložené řešení bylo kladně odsouhlaseno vlastníky dotčených pozemků (viz zápisy z jednání).

Nová komunikace je řešena jako místní komunikace obslužná, funkční skupiny C. Přesný typ šířkového uspořádání není územní studií specifikován, předpokládá se však její šířka 7 m mezi obrubami, což je navrženo s ohledem na zvýšený pohyb nákladních vozidel směřujících do skladovacích areálů. Vedení cyklistů se předpokládá v přidruženém prostoru komunikace, a to formou společného pásu pro cyklisty a chodce v přidruženém dopravním prostoru (možné řešení při intenzitách ≤ 50 cykl/h a 100 chodců/h v obou směrech), případně budou vedeni v hlavním dopravním prostoru společně s motorovými vozidly (možné řešení dle ČSN 73 6110 pro komunikace funkční skupiny C). Křižovatka s ul. Krnovskou (silnicí I/11) je navržena jako okružní, včetně zapojení uvažované čerpací stanice pohonných hmot. Křižovatka s ul. Žižkovou je pak řešena jako styková se zalomenou předností, přičemž toto řešení bylo doporučeno pořizovatelem s ohledem na minimalizaci zásahu do areálu technických služeb.

Navrženou spojovací komunikaci, která je považována za páteřní pro řešené území, doplňuje příčná komunikace vedená do areálu společnosti Opavlen. Je navržena rovněž jako dvoupruhová, avšak s šířkou 6,5 mezi zvýšenými obrubami. Tyto dvě nové komunikace jsou tedy považovány územní studií za páteřní a předpokládá se, že z jejich tras bude realizována dopravní obsluha přilehlých ploch, případně objektů.

Ostatní komunikace pak pouze tento systém doplňují. Jejich šířkové uspořádání je vesměs navrženo jako dvoupruhové s výjimkou komunikace vedené kolem haly bývalé úpravny vody, kde je vzhledem k nedostatečným prostorovým možnostem navrženo redukované šířkové uspořádání s šířkou vozovky 4,5 m. Komunikace kolem bývalé úpravny haly a ve vnitřním traktu bytového domu a objektu bývalé jídelny je navrženo propojit. Je však doporučeno realizovat taková opatření (dopravně - inženýrská, příp. stavebně - technická), aby nedocházelo ke zbytečným průjezdům motorových vozidel řešeným územím ve směru západ - východ. Za stabilizovanou je považována dopravní obsluha severní části areálu společnosti Opavlen. Pro areál technických služeb a zahradnictví je navrženo zachování stávajícího sjezdu z ul. Žižkova a realizace nových sjezdů z navržené spojky Krnovská - Žižkova a z ul. Žižkovy (mimo řešené území).

Odvodnění povrchu bude řešeno systémem dešťové kanalizace. Zelené pásy a přidružené prostory v prostorech komunikací budou přednostně využity pro vedení sítí technické infrastruktury a rovněž jako součást veřejného prostranství. Poloměry nároží navržených křižovatek jsou stanoveny pro vozidla skupiny 2 a 3 dle metodiky ČSN 73 6102 Z1 (Projektování křižovatek na pozemních komunikacích) a činí minimálně 8 m až 10 m (výjimečně 6 m). Kryt vozovky je navržen jako asfaltový (případně dlážděný v okolí haly bývalé úpravny vody a bytových domů), návrhová úroveň porušení a třída dopravního zatížení bude stanovena samostatnou dokumentací.

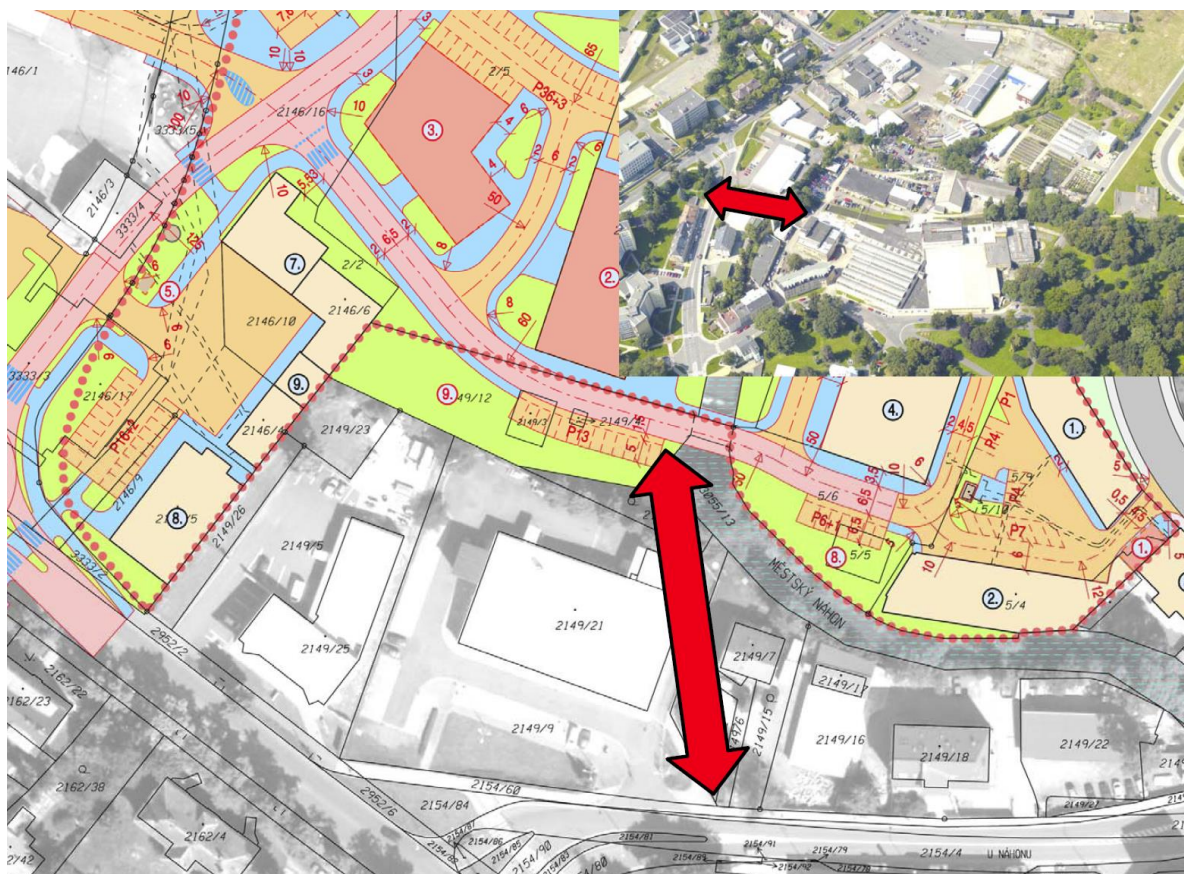
Provoz chodců a cyklistů

V řešeném území bude chodcům a cyklistům sloužit poměrně velkoryse navržený rozvinutý systém komunikací, zahrnující chodníky podél komunikací pro motorová vozidla, samostatné stezky v zelených plochách uvnitř zástavby a stezky pro společný provoz chodců

a cyklistů. Tyto pěší / cyklistické trasy mají zajistit především bezpečnost provozu, minimalizaci subjektivního pocitu ohrožení chodců motorovou dopravou, spojení cílů bez oklik a bezbariérový, plynulý pohyb chodců. Hlavní trasou pěší dopravy bude, mimo komunikační spojku Krnovská - Žižkova, prostor kolem vodního náhonu. Ten je navrženou oboustranně opatřit zelení a komunikacemi pro chodce. Centrální prostor řešeného území kolem haly bývalé úpravný vody (urbanisticky exponovanější lokalita) s hromadným bydlením a předpokládanou občanskou vybaveností) je navíc relaxačními zónami s lavičkami a mobiliářem, případně i výtvarnými prvky. Materiálové řešení bude odpovídat významu jednotlivých komunikací. Chodníky a stezky pro chodce je navrženo řešit ze zámkové dlažby, významné rozptylové plochy (centrální část kolem okružní křižovatky) pak z kvalitnějších a odolnějších materiálů (např. žulová kostka, drobná kostka, dlažba z přírodního kamene apod.).

Jako ideové řešení, navržené v zájmu zlepšení prostupnosti území podél náhonu je doporučeno dále rozpracovat námět pěšího propojení mezi jižní částí řešené plochy a ulicí U Náhonu (viz následující obrázek). Vzhledem k tomu, že celá trasa této pěší komunikace je situována mimo řešené území, není součástí dopravního řešení územní studie.

Obr.: Ideový návrh pěšího propojení náhon - ul. U Náhonu



Šířky komunikací pro chodce a cyklisty budou řešeny v souladu s ČSN 736110. V zásadě se předpokládá, že nejmenší šířka chodníku bude 1,5 m (2 x 0,75 m pruh pro chodce), zvětšená o příslušné bezpečnostní odstupy (2 x 0,25 m, event. 1 x 0,25 m ve směru ke komunikaci v případě volného prostoru). Společné pásy pro cyklisty a chodce v přidruženém prostoru budou mít nejmenší šířku 2,5 m (pro potřeby územní studie se nepředpokládají intenzity vyšší než 50 cyklistů/hodinu a 100 chodců/hodinu v obou směrech). Společné obousměrné stezky pro cyklisty a chodce budou mít minimální šířku 3 m (pro potřeby

územní studie se nepředpokládají intenzity vyšší než 150 cyklistů/hodinu a 180 chodců/hodinu v obou směrech).

Všechny komunikace pro chodce budou provedeny s úpravami dle vyhl. č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a dle ČSN 73 6110. Jde o vymezení varovných a signálních pásů a snížení obrub v místě přechodů pro chodce - tyto úpravy však nelze s ohledem na měřítko územní studie řešit detailně a budou zpracovány v rámci podrobnější projektové dokumentace.

Odstavování a parkování osobních automobilů

Odstavování a parkování osobních vozidel v plochách pro realizaci i bytových domů a objektů občanské vybavenosti budou parkovací a odstavná místa navržena v souladu s požadavky ČSN 73 6110, a to pro stupeň automobilizace 1 : 2,5. V nových bytových domech je mimo ploch na terénu nutno uvažovat, z důvodů kapacitních a neúměrně velkého plošného záboru, s realizací vestavěných garáží. U ploch pro realizaci objektů občanské vybavenosti je předběžně pro potřeby územní studie uvažováno s výstavbou nových objektů a přestavbou stávajících, které by mohly sloužit občanské vybavenosti komerčního charakteru. Pro tyto potřeby je navržena kapacita parkovacích stání na terénu dostatečná (84 stání). Pro ostatní objekty, pokud by byly požadovány (nákupní středisko nebo centrum, administrativa, služby apod.), je pak nedostatek parkovacích kapacit rovněž nutno řešit výstavbou podzemních nebo jinak integrovaných parkovacích objektů. Žádoucí však není další výstavba parkovacích kapacit na terénu v centrální části řešené plochy (kolem objektu bývalé úpravny vody).

Ostatní druhy dopravy

Pro potřeby územní studie se za ostatní druhy dopravy považuje především veřejná hromadná doprava. Železniční hromadné dopravě osob slouží železniční stanice Opava, západ na celostátní železniční trati č. 310 (cca 1 000 m). Nejbližší autobusové zastávky se nacházejí v dostupové vzdálenosti do 250 m od řešené plochy. Jde o zastávky na ul. Vančurova, Krnovská (včetně trolejbusových linek) a zastávku Městské sady u náměstí Sv. Trojice. Přístup na zastávky je zajištěn prostřednictvím navržených a stávajících komunikací. Navržený dopravní systém, především navržené propojení ul. Krnovská a Žižkova, svými parametry rovněž umožňuje zavedení hromadné autobusové dopravy přes řešenou plochu (např. ke sportovnímu areálu). V řešeném území se však s návrhem autobusových zastávek neuvažuje.

Dotčená ochranná dopravní pásma, odstupové vzdálenosti od komunikací

Řešené území není dotčeno žádným ochranným dopravním pásmem. Na vjezdech do řešeného území a na vnitřních křižovatkách je nutno respektovat rozhledové trojúhelníky dle metodiky ČSN 73 6102. V grafické části tyto rozhledy nejsou vyznačeny, prověřeny budou podrobnější dokumentací, a to na základě výsledného dopravního značení. (dopravní značky ovlivňující délky rozhledů v křižovatkách jsou stop a dej přednost v jízdě na vedlejších komunikacích).

Odstupové vzdálenosti od navržených i stávajících obslužných komunikací jsou definovány hranicí funkční plochy F (veřejné prostranství - komunikace a komunikační prostupy v území). Vzhledem k husté zastavěnosti východní části řešené plochy není v tomto prostoru tento regulace uplatňován.

8. KONCEPCE INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ - ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU, LIKVIDACE ODPADNÍCH VOD, VODNÍ REŽIM, ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ, ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM, ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

Zásobování vodou

Stávající objekty v řešené ploše jsou napojeny na veřejný vodovod města Opavy. Způsob zásobení pitnou vodou zůstane zachován i pro nové objekty v ploše přestavby P12/1b.

Největší část plochy přestavby řešené touto územní studií (64,7 %) zaujímá bývalý výrobní areál firmy OPAVLEN Opava, a. s., který původně sloužil jako továrna na výrobu textilu. Areál již není využíván k původnímu účelu a postupnou přestavbou a změnami ve využívání stávajících objektů se tento areál pozvolna mění na obchodní a relaxační zónu.

Vzhledem k původnímu účelu areálu OPAVLENU Opava je zřejmé, že výrobní areál byl dostatečně zásoben vodou ze stávající vodovodní sítě. V ul. Krnovská, podél jižní hranice areálu, prochází přírodní řad DN 300 z vodojemu Chvalíkovice, který má kapacitu $2 \times 5000 \text{ m}^3$ (317,00 – 312,00 m n. m.). V ul. Jaselská, podél západní hranice areálu, prochází vodovodní řad DN 100. V ul. U Náhonu, jižně od areálu, a v ul. Žižkova, severně od areálu, prochází vodovodní řady DN 80. U areálu OPAVLENU Opava, a.s. je předpokládá největší změna ve způsobu využívání, která ale nebude mít větší nároky na potřebu vody, než měla původní textilní továrna.

Areál firmy DJUSU Opava, s.r.o. zaujímá z plochy přestavby řešené územní studií 10,1 %. Pozemky ve vlastnictví této firmy jsou situovány z větší části západním směrem od plochy řešené touto územní studií. Jsou využívány zejména pro skladování a logistiku a administrativu spojenou s touto činností. Na části pozemků ve vlastnictví DJUSU Opava, s.r.o., sousedících s jihozápadní hranicí plochy přestavby, u plánované kruhové křižovatky, bude realizována stavba čerpací stanice pohonných hmot. Zásobování pitnou vodou realizovaných staveb probíhá ze stávající vodovodní sítě, podobně jako zásobování areálu Technických služeb Opava, s.r.o. včetně zahradnictví. Areál technických služeb zaujímá z plochy řešené územní studií 8 %.

Také Autolakovna Strnadel má vyřešeno zásobení pitnou vodou a vzhledem k tomu, že se nepředpokládá změna způsobu využívání této provozovny, není předpokládáno navýšení spotřeby pitné vody.

Obdobně je stabilizována situace u bytového domu situovaného v jihovýchodní části řešeného území a zásobení pitnou vodou objektu přestavby z bývalé jídelny a kuchyně OPAVLENU Opava, a.s. na bytový dům s vestavěnými garážemi.

Grafické zobrazení viz výkres 6. Návrh zásobování vodou a likvidace odpadních vod.

Likvidace odpadních vod

V Opavě je vybudována rozsáhlá kanalizační síť zakončená ústřední čistírnou odpadních vod (ČOV). Stávající kanalizace byla budována postupně ve vazbě na výstavbu města.

Severně a východně od řešené plochy, v ul. Žižkova a Jaselská, prochází kanalizační větve B DN 400. Jižně od řešené plochy, v ul. Krnovská a U Náhonu, prochází stoka jednotné kanalizace DN 500/750, která je zaústěna do kanalizační větve B.

Splaškové vody ze stávajících objektů situovaných ve vymezené ploše přestavby jsou odváděny pomocí stávající jednotné kanalizace, u které není znám vlastník. Kanalizace je zaústěna do kanalizační větve B a následně přivedena na městskou ČOV.

Napojení splaškových vod z objektů situovaných v ploše přestavby označené P12/1b na kanalizační větev B je navrženo zachovat.

V ploše přestavby se nepředpokládá rozvoj průmyslové výroby. Technologické odpadní vody z průmyslových podniků lze vypouštět do kanalizace, pokud znečištění vod odpovídá podmínkám kanalizačního řádu. V opačném případě je nutno technologické vody náležitě předčistit.

V ploše řešené územní studií se předpokládá vybudování větších parkovacích ploch, zejména v případě realizace komerčních zařízení v západní části areálu firmy OPAVLEN Opava, a.s. Dešťové vody z větších parkovišť (cca nad 10 stání) a jiných zpevněných ploch, kde může dojít ke kontaminaci dešťových vod ropnými látkami, je nutno předčišťovat v odlučovačích ropných látek (lapolech) před zaústění do dešťové kanalizace či do vhodného recipientu.

Grafické zobrazení viz výkres 6. Návrh zásobování vodou a likvidace odpadních vod.

Vodní režim

Přibližně středem řešené plochy přestavby P12/1b protéká ve směru jih – sever Městský náhon, který je správě s.p. Povodí Odry. Pro úsek Městského náhonu v ploše přestavby bylo zpracováno v roce 2009 Mgr. Adriánem Czernikem „Biologické posouzení, Úpravy a zatrubnění městského náhonu v Opavě“. Zamýšlený záměr představuje zatrubnění (zakrytí) úseku Městského náhonu v areálu firmy OPAVLEN Opava, a.s. pro stavbu parkoviště, pro které ale podrobnější řešení není známo (tj. svedení dešťových vod, rozsah zatrubnění apod.). Řešený úsek toku je v Biologickém posouzení rozdělen na tři úseky, z nich v řešené ploše přestavby se nachází úsek B a část úseku A. Úsek B v délce cca 22 a 70 m představuje hlavní posuzovaný úsek pro úpravy a zatrubnění. V případě zatrubnění celého úseku B by bylo nutno provést opatření, která by zabránila úniku provozních látek do toku i v případě dešťů. Biologickým posouzením bylo ale doporučeno hledat jiná žádoucí technická i urbanistická řešení bez nutnosti zatrubnění koryta.

Od února roku 2014 probíhaly práce na revitalizaci Městského náhonu. Především došlo k vyčištění koryta od nánosů bahna, spadaneho listí, úpravy břehů apod.

Územní studií je navrženo zapojit část náhonu procházejícího územím řešeným územní studií do ploch veřejných prostranství – zeleně veřejné. Podél náhonu je navrženo komunikační propojení pro pěší a pro cyklistickou dopravu ve vazbě na Městský park.

Ve východní části území řešeného územní studií se nachází část koryta Staré Jaktarky, která má zpracovanou projektovou dokumentaci „Úprava Staré Jaktarky“ firmou Viva Projekt s. r. o. z prosince 2006. Původní koryto Staré Jaktarky je využíváno stávajícími nemovitostmi jako stoka ústící do Městského náhonu. Původní koryto Staré Jaktarky je před ústím do Městského náhonu zatrubněno a potrubí v areálu firmy OPAVLEN Opava, a. s. bylo přerušeno a zasypano. Materiál zasypaní je však propustný, což je patrné ze směru proudění v korytě Staré Jaktarky. To způsobuje častý nástup hladiny v korytě Staré Jaktarky a současně i silné zanášení kontaminovanými sedimenty. Vzhledové a pachové vlastnosti takřka slepého ramene původního koryta Staré Jaktarky způsobují zvláště v upravovaných územích určených pro podnikatelské aktivity nežádoucí a závadné prostředí.

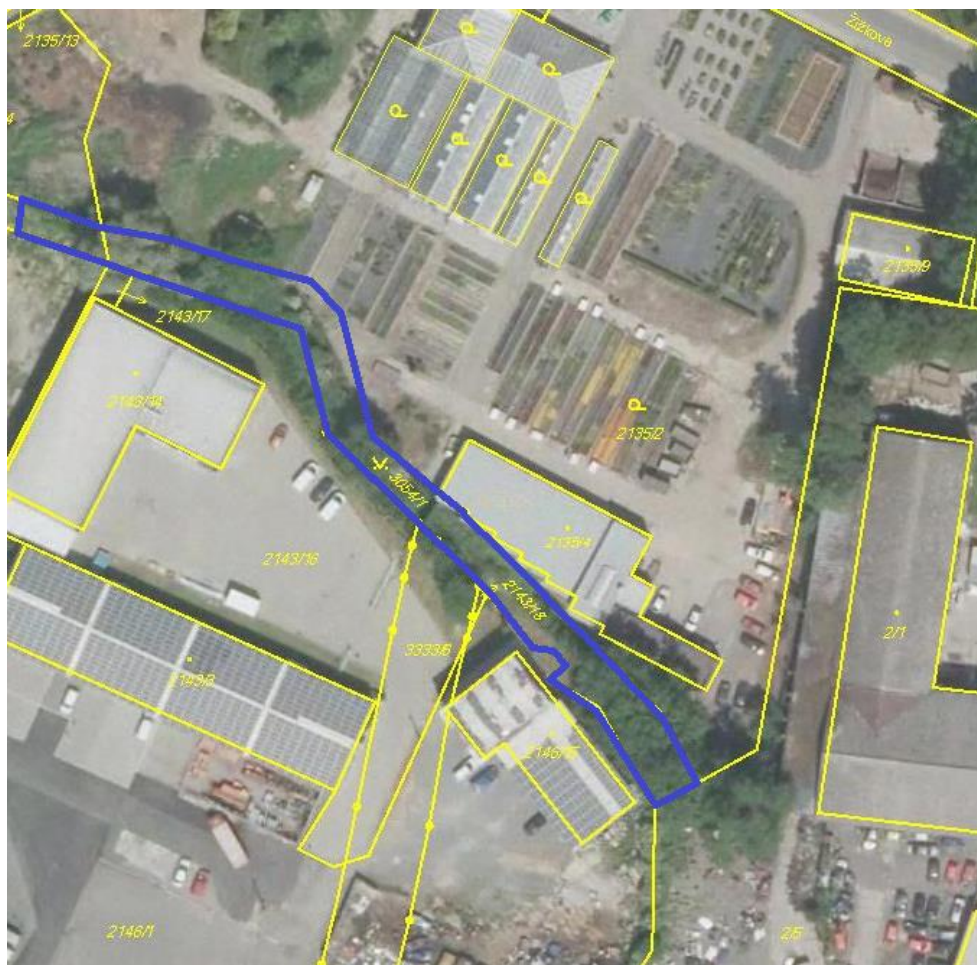
Navržená úprava Staré Jaktarky neovlivňuje povodňovou zabezpečení řešeného území. V případě, že nebude realizováno doporučení dokumentací „Úprava Staré Jaktarky“ obnovit průtočnost, bude nutno provést takové úpravy, které by zamezily obrácenému průběhu proudění vody v korytě Staré Jaktarky.

Území v trase původního koryta Staré Jaktarky by mělo být odvodněno drenáží tak, aby podzemní vody v původním řečišti nevystupovaly na povrch, ale aby byly odvedeny nově navrženou dešťovou kanalizací napojenou na již funkční dešťovou kanalizaci Městské sportovní haly v Městských sadech. Jak navržená, tak stávající dešťová kanalizace se nacházejí mimo řešenou plochu přestavby P12/1b.

Při zpracování podrobnější projektové dokumentace je potřeba řešit úpravu jak Městského náhonu, tak koryta Staré Jaktarky současně. Z důvodu bezproblémového využívání pozemků v ploše řešené územní studií, ale zejména ploch situovaných západně od této plochy je vhodné učinit taková technická opatření, která v podstatě koryto Staré Jaktarky zruší. V katastru nemovitostí jsou zbytky otevřených částí koryta Staré Jaktarky evidovány jako ostatní plocha s využitím zeleň. Do plochy veřejných prostranství – zeleně veřejné jsou pozemky dosud nezatravněné části Staré Jaktarky zařazeny i touto územní studií.

Koryto Staré Jaktarky za objektem na pozemku p. č. 2146/15 (DJUSU Opava, s.r.o.)





www.cuzk.cz

Zásobování elektrickou energií

Řešená plocha je zásobena elektrickou energií z rozvodné soustavy 22 kV (distribuční sítě). Vedení distribuční sítě 22 kV jsou trasována nejen v okolí lokality, ale i v jejím rámci a jsou tvořena zemními kabely. Z této soustavy jsou napojeny distribuční transformační stanice 22/0,4 kV (dále jen DTS). Celkový počet těchto trafostanic v řešeném území je 3 (vestavěná DTS 1752 Jaktář - Mlékárna s výkonem 1260 kVA, kompaktní DTS 1737 Předměstí - U náhonu s výkonem 250 kVA a vestavěná DTS 9272 Moravlen s výkonem 1890 kVA) a do veřejné sítě NN dodávají výkon 3 400 kVA. Z distribučních transformačních stanic 22/0,4 kV je napájena distribuční soustava 0,4 kV, z které jsou pokrývány malé a střední odběry elektrické energie. Stav elektrických vedení v řešeném území není znám.

Poskytovaný výkon trafostanic je dostatečný a odpovídá původnímu využití plochy. Vzhledem k tomu, že se v řešeném území nepředpokládá navyšování výroby nebo energeticky náročný provoz, je považován stávající stav za vyhovující. V rámci přestaveb objektů lze uvažovat s novými trafostanicemi, či přesunem stávajících. Obnovena v nové poloze bude trafostanice č. 1752. Nově je navržena u zaústění propojení ul. Krnovská - Žižkova do ul. Krnovské s tím, že se bude jednat o trafostanici kioskovou. S přesunem trafostanice budou upraveny i trasy vedení VN. Je však nepřijatelné umísťovat nadzemní liniová vedení.

S prováděním nových rozvodů NN se vybuduje veřejné osvětlení.

Ochranná pásma elektroenergetické infrastruktury:

- Ochranné pásmo nadzemního vedení elektrické energie podle §46, odst. (3), zák. č. 458/2000 Sb. je souvislý prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřené kolmo na vedení, které činí od krajního vodiče vedení na obě jeho strany u napětí nad 1kV a do 35kV včetně pro vodiče bez izolace 7 metrů (resp. 10 metrů u zařízení postaveného do 31. 12. 1994).
- Nadzemní vedení nízkého napětí (do 1 kV) není chráněno ochranným pásmem.
- Ochranné pásmo podzemního vedení elektrizační soustavy do napětí 110 kV vč. a vedení řídicí a zabezpečovací techniky činí podle §46, odst. (5), zák. č. 458/2000 Sb. 1 m po obou stranách krajního kabelu.
- Ochranné pásmo venkovních stožárových elektrických stanic a věžových stanic s venkovním příívodem s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň nízkého napětí NN činí podle §46, odst. (6), zák. č. 458/2000 Sb. 7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech (resp. 10 metrů u zařízení postaveného do 31. 12. 1994). Ochranné pásmo kompaktních a zděných elektrických stanic s převodem napětí z úrovně nad 1 kV a menší než 52 kV na úroveň NN činí 2 m od vnějšího pláště stanice ve všech směrech, u vestavěných elektrických stanic pak 1 m od obestavění.

Při provádění jakékoliv stavební činnosti, včetně zemních prací, v těchto pásmech bude nutno si vyžádat předchozí souhlas provozovatele těchto energetických zařízení.

Uložení elektroenergetických sítí bude provedeno v souladu s platnou ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, včetně Změny Z1 (01/1996), Změny Z2 (01/1998), Změna Z3 (08/1999) a Změny Z4 (07/2003), viz kapitoly 2, 3 a Příloha C a v případě realizace sdružených tras také v souladu ČSN 73 7505 Sdružené trasy městských vedení technického vybavení, včetně Změn Z1 (01/1998). V případě křížení s ostatními sítěmi technické infrastruktury budou elektrická silová vedení pokládány nejvýše.

Zásobování plynem

Řešené území, resp. objekty v řešeném území, jsou zásobeny přípojkami ze stávající sítě středotlakého plynovodu, který je veden v bezprostřední blízkosti plochy. Trasy plynovodů jsou vedeny v uličních prostorech ul. Krnovská, U Náhonu, Jaselská i Žižkova (přípojky a vnitřní plynovodní síť však nejsou zakresleny v grafické části).

Koncepčně se vzhledem k plošné plynofikaci města Opavy navrhuje rozšíření plynofikace trubním rozvodem plynu pro navrženou zástavbu nebo rekonstruované objekty v řešené lokalitě. Předpokládá se, že plyn bude využíván pro vaření, přípravu teplé užitkové vody a vytápění. V objektech vybavenosti pak především k vytápění. Nepřipouští se individuální vytápění jednotlivých bytových jednotek obytných domů. Pro tyto potřeby a v zájmu zvýšení spolehlivosti dodávek plynu i mimo území je navržen propojovací středotlaký (STL) plynovod mezi STL větvemi vedenými v ul. Krnovská a Žižkova. Z tohoto plynovodu je pak navrženo zásobování nových objektů v řešeném území.

Trasy plynovodů budou vedeny přednostně v prostorech komunikací a dimenzovány budou podle potřeb navrhované zástavby nebo rekonstruovaných objektů.

Ochranná pásma plynoenergetické infrastruktury:

- Ochranným pásmem plynovodu podle §68, odst. (2), zák. č. 458/2000 Sb. se rozumí souvislý prostor v bezprostřední blízkosti plynárenského zařízení, který činí u nízkotlakých a středotlakých plynovodů a plynovodních přípojek, jimiž se rozvádí plyn v zastavěném území obce 1 m na obě strany od půdorysu.
- Bezpečnostní pásma nejsou pro nízkotlaké a středotlaké plynovody stanovena.

Uložení plynoenergetických sítí bude provedeno v souladu s platnou ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, včetně Změny Z1 (01/1996), Změny Z2 (01/1998), Změna Z3 (08/1999) a Změny Z4 (07/2003), viz kapitoly 2, 3 a Příloha C a v případě realizace sdružených tras také v souladu ČSN 73 7505 Sdružené trasy městských vedení technického vybavení, včetně Změn Z1 (01/1998). Potrubí plynovodu bude uloženo v zemi, ve výkopu s pískovým podsypem a označením žlutou výstražnou folií s minimálním krytím 1 m. V případě křížení s ostatními sítěmi technické infrastruktury budou plynovodní potrubí ukládána pod elektrická silová vedení a kabely komunikačních vedení elektronických komunikací. Lze však připustit, po dohodě dotčených správců, uložení plynovodního potrubí (při křížení) v jakékoliv výšce (nad kabely i pod potrubími). V tom případě však musí plynovod být, kromě křížení se silovými kabely a kabely komunikačních vedení elektronických komunikací, uložen v chrániče.

Zásobování teplem

V rámci řešené plochy se neuvažuje s centrálním zásobováním teplem. Objekty budou vybaveny samostatnými kotelnami. V rámci projektu přestavby objektu bývalé jídelny společnosti Opavlen na bytový dům je uvažováno pro vytápění a ohřev TUV využívat tepelná čerpadla na bázi voda-vzduch. Toto řešení je přípustné i pro ostatní objekty, v palivo - energetické bilanci je však preferováno využití zemního plynu.

Spoje a zařízení spojů

Datová a telefonní síť prochází řešeným územím především při jeho okrajích (od ul. Krnovské a podél ul. Jaselské). Nově navržená datová a telefonní síť bude tvořena výhradně zemním kabelovým vedením. Předpokládá se, že počet nových datových a telefonních přípojek nebude významný. Uvnitř objektů budou v případě potřeby zřízeny lokální datové sítě a pobočkové telefonní ústředny.

Samostatné antény a stožáry s telekomunikačními a spojovými zařízeními nebudou v řešené lokalitě umístovány.

Ochranná pásma telekomunikačních zařízení:

- Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení.
- Ochranné pásmo nadzemního komunikačního vedení a podmínky ochrany stanoví na návrh vlastníka tohoto vedení příslušný stavební úřad.

Uložení komunikačních vedení bude provedeno v souladu s platnou ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení, včetně Změny Z1 (01/1996), Změny Z2 (01/1998), Změna Z3 (08/1999) a Změny Z4 (07/2003), viz kapitoly 2, 3 a Příloha C a v případě realizace sdružených tras také v souladu ČSN 73 7505 Sdružené trasy městských vedení technického vybavení, včetně Změn Z1 (01/1998). V případě křížení s ostatními sítěmi technické infrastruktury budou komunikační vedení pokládána pod elektrická silová vedení.

9. KONCEPCE ZELENĚ

Základní plochou pro realizaci veřejného prostranství s veřejnou zelení je plocha vymezená kolem Městského náhonu. Účelem je zapojení Městského náhonu do nenásilné vazby na Městský park s umožněním pěší a cyklistické dopravy po obou březích náhonu.

Vzhledem k tomu, že Městský náhon protéká areálem OPAVLENU Opava, a.s., tj. bývalým areálem textilní továrny, je prostor stísněný mezi stávajícími výrobními halami, jejichž využití se postupně mění. S výraznějšími demolicemi východně od náhonu není uvažováno. Zde se předpokládají pouze demolice drobných přístaveb k halám tak, aby se vytvořil základní prostor pro stezku určenou chodcům i cyklistům. Pouze v jižní části, v okolí bývalé vodárny, je navrženo rozšíření prostoru pro drobné ostrůvky zeleně, v rámci kterých by bylo možné umístit drobný parkový mobiliář, případně i odpočívadla.

Západním směrem od náhonu je, v případě demolic hal situovaných v jižní části plochy, vytvořen prostor pro rozšíření menších ploch zeleně jak podél náhonu, tak mezi případně realizovanými novými stavbami a v rámci plochy vymezené pro realizaci propojení ul. Krnovská – Žižkova a propojení na ul. Jaselskou.

Další plochou pro výsadbu zeleně by mohlo být bývalé koryto Staré Jaktarky. V katastru nemovitostí jsou zbytky otevřených částí koryta Staré Jaktarky evidovány jako ostatní plocha s využitím zeleň. V současné době je původní koryto Staré Jaktarky využíváno stávajícími nemovitostmi jako stoka ústící do Městského náhonu. Břehy Staré Jaktarky jsou zarostlé náletovou zelení.

Účelem těchto drobných ploch se zelení je, mimo funkci okrasnou, umožnění zasakování alespoň části dešťových vod a zlepšení mikroklimatu v blízkém okolí. Navržené plochy pro zeleň jsou zobrazeny ve výkresu 6. Návrh dopravního řešení, koncepce zeleně.

10. ETAPIZACE

Územní studie doporučuje následující etapizaci přestavby řešeného území. Etapizace vychází ze současného stavu území a z jeho navrženého rozvoje a změn v území. Zohledněny jsou rovněž záměry jednotlivých vlastníků dotčených ploch tak, jak vzešly z pracovních jednání.

Navrženo je celkem šest pracovních etap s tím, že úprava slepého ramene náhonu je časově nezávislá (etapa N). Zde se předpokládá jeho zasypaní, příp. zatrubnění a uslepení z důvodu nefunkčnosti.

Tab.: Návrh etapizace

označení etapy	charakteristika etapy
I.	Jde o stabilizované plochy, jejichž úpravy mohou být realizovány bez ohledu na navržené záměry v území (především záměry dopravní). Jde např. o změnu využití halového objektu společnosti Opavlen (komplex stavby č.p. 2942 na parc.č. 5/1), dostavbu bytového domu ve dvorním traktu u ul. Jaselské (budovu bez č.p. na parc.č. 5/4), využití budov a objektů u ul. Krnovské (nevyužívaný dvoupodlažní objekt č.p. 2851 a budova autolakovny Strnadel bez č.p.) a plochy spol. DJUSU s budovou č.p. 2976.
II.	Ve druhé etapě je navržena realizace úseku propojení ul. Krnovská - Žižkova, a to od navržené okružní křižovatky po křižovatku s novou obslužnou komunikací vedenou do areálu spol. Opavlen. Doporučeno je dále část této nové obslužné komunikace realizovat tak, aby byla umožněna výstavba nových nebo přestavba stávajících objektů v této části území (západní část areálu Opavlen).
III.	V rámci třetí etapy je navrženo dobudování propojení ul. Krnovská - Žižkova, včetně úpravy hranic a plochy areálu technických služeb, včetně jeho nového sjezdu na spojku ulic Krnovská - Žižkova.
IV.	V rámci čtvrté etapy je navrženo dobudování chybějícího propojení západní a východní části řešené plochy přes náhon a úprava plochy před bývalou úpravňou vody.
V.	V rámci páté etapy je navrženo upravit městský náhon - vybudovat komunikace pro pěší a cyklisty a revitalizovat prostor podél náhonu (osazením zeleně).
VI.	V rámci šesté etapy je navržena přestavba bývalé úpravny vody a centrálního prostoru řešené plochy.

Obr.: Návrh etapizace

