

A D E P T

OH BOI

ven•ku

ateliér•tečka



# → žofínka ←

Masterplan  
Listopad 2025

# Obsah

## 1. Masterplan

6 kroků k flexibilnímu návrhu městské struktury	6
Lokalita	8
Parcelace	10
Vlastnictví	12
Typologie budov, výškové hladiny výstavby	14
Dopravní řešení	18
Ulice	20
Parkování	22
Funkční náplň parteru	24
Rozhraní veřejných a neveřejných ploch	26
Stromy	28
Veřejný prostor – náměstí	30
Veřejný prostor – volnočasové aktivity	32
Veřejný prostor – sportovní aktivity	34
Krajina	36
Modro-zelená infrastruktura	38
Soulad s územním plánem města Ostravy	40
Soulad s ostravskými stavebními předpisy	42
Dodržování předpisů v oblasti protipovodňové ochrany	42
Soulad s ÚSES	43
Soulad s vyhláškami Statutárního města Ostravy	44

## 2. Technická infrastruktura

Technická infrastruktura / inženýrské sítě	48
Přístup pro hasiče a záchranáře	52
Sanace podzemních vod	54

## 3. Principy

Principy návrhu věžových domů	58
Principy návrhu městských bloků	60
Barvy a materialita	62
Typické materiály – povrchy terénu	64
Typické materiály – budovy	65
Typické materiály – městský mobiliář	66
Městský mobiliář	68
Typy veřejných zábradlí a bezpečnostních bariér	72
Pěší zóny a bezpečnost	74
Strategie a principy osvětlení	76
Značení	78

## 4. Přílohy

Shrnutí ploch	82
Odpady	84
Umístění dalších prvků v městském prostoru	86
Preferovaný podélný profil Jedné míle	88
Parkovací normy	89

Připravila společnost ADEPT Aps.  
na základě požadavků společnosti  
Pod Žofinkou Holding a.s.

Studie odráží kolektivní úsilí ar-  
chitektů, designérů a konzultantů  
zapojených do celého procesu:

**ADEPT**

Vedoucí architekti a urbanisté

**OH BOI**

Architekti

**ven•ku**

Krajinářští architekti

**ateliér•tečka**

Urbanisté



Dopravní inženýři



Stavební inženýři

# Úvod

Následující dokument popisuje zamýšlenou podobu a urbanistická, architektonická a technická řešení pro lokalitu Žofinka v Ostravě a vzešel z pečlivých revizí provedených po ukončení mezinárodní urbanisticko-architektonické soutěže.

Materiál navazuje na obsáhlou brožuru a prezentační panely vytvořené pro 2. fázi soutěže a doplňuje je. Struktura vítězného masterplanu zůstává celkově nezměněna a všechny hlavní strategie a charakteristiky návrhu byly zachovány.

Záměrem je, aby tento revidovaný masterplan připravil půdu pro první fázi výstavby v lokalitě Žofinka a vytvořil základ pro urbanistickou studii, která má být zpracována ve vztahu k velké části lokality.



1. fáze soutěže  
Prosinec 2024



2. fáze soutěže  
Duben 2025

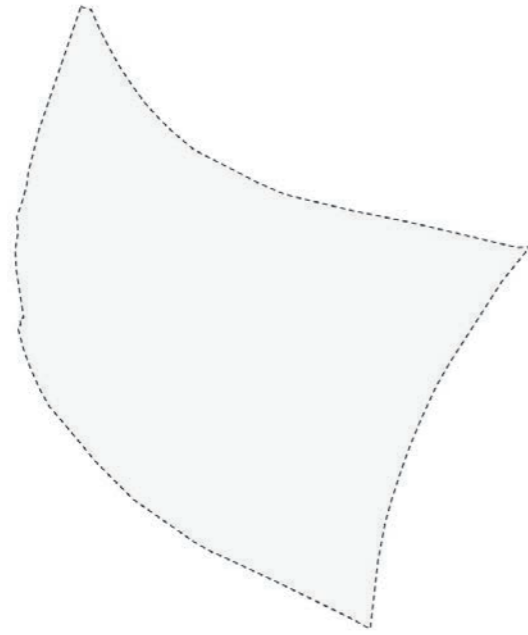


Revidovaný masterplan  
Říjen 2025

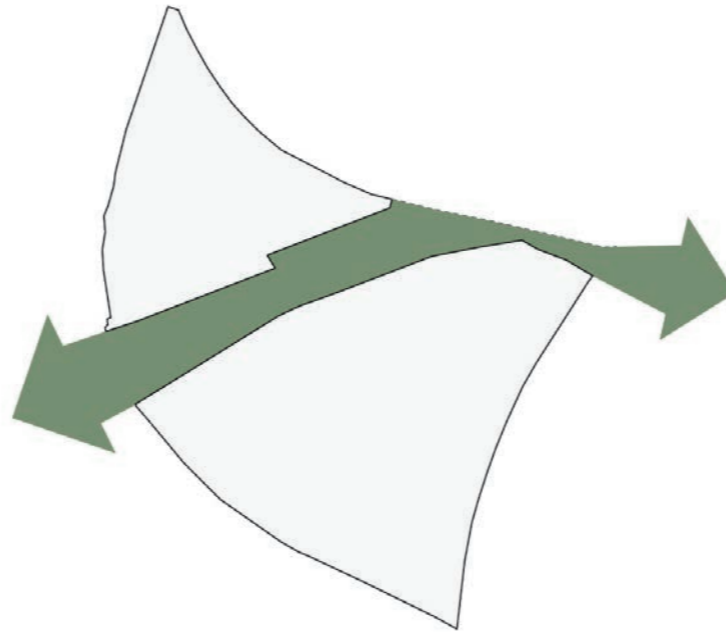


# Masterplan

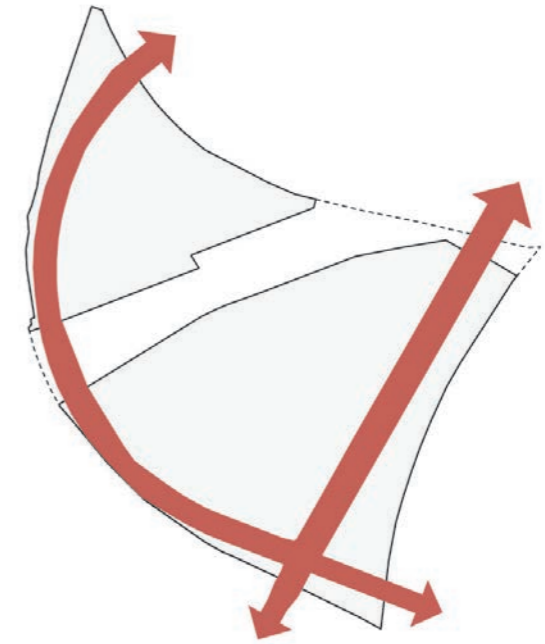
# 6 kroků k flexibilnímu návrhu městské struktury



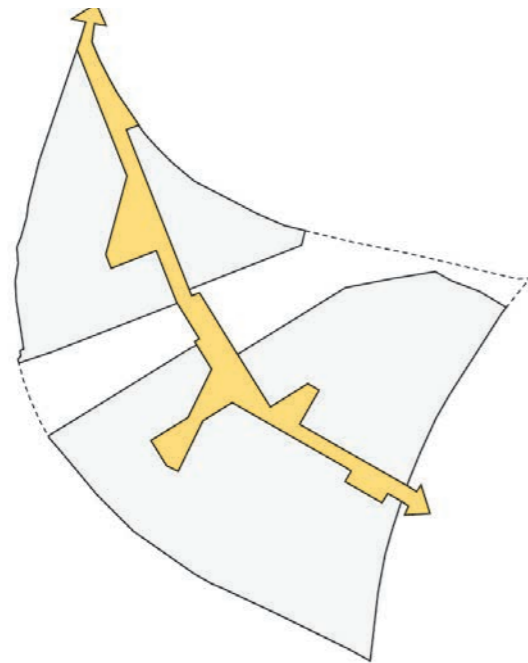
1: Maximální zastavitelná plocha  
Maximální plocha k zastavění



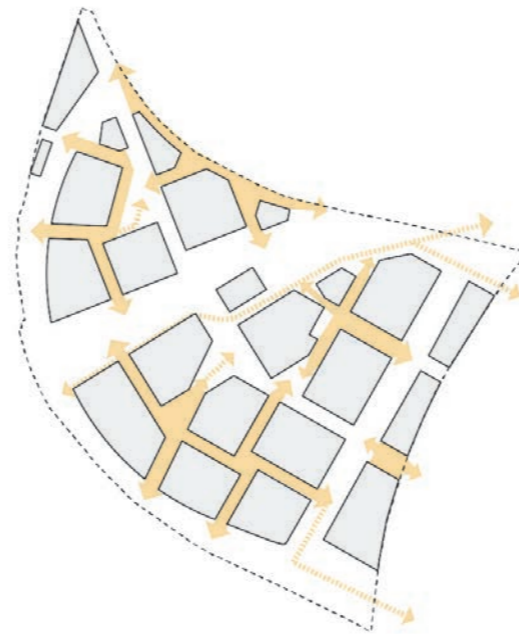
2: Osa hlavní zelené spojnice  
Vytvoření širokého zeleného biokoridoru na stávajícím svahu, který zachová co nejvíce z hodnotného charakteru stávající sukcesní zeleně.



3: Linie plánované silniční infrastruktury  
Plánované komunikace poskytují přístup do celé nové čtvrti a spoluvytvářejí odstup od hlučné trati na jihu.



4: Městská osa od nádraží k Ostravici  
Stávající nádraží a řeka Ostravice jsou charakteristickými kotvami lokality, které jsou propojeny v urbanistické ose s veřejnými a městskými prostory.



5: Úprava pro místní pěší zóny  
Síť zelených ulic vhodných pro pěší vytváří jemnější městskou strukturu.



6: Rámcová struktura nové čtvrti  
Navržená městská struktura je výchozím bodem našeho návrhu městského rozvoje.

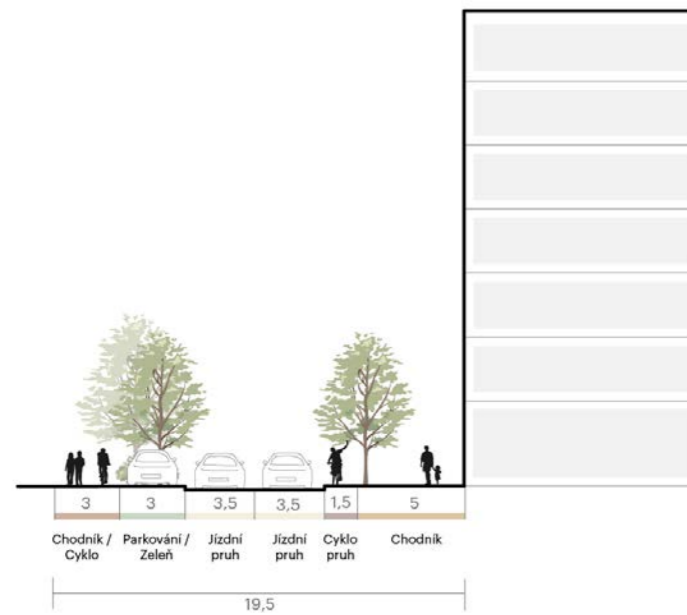


# Lokalita

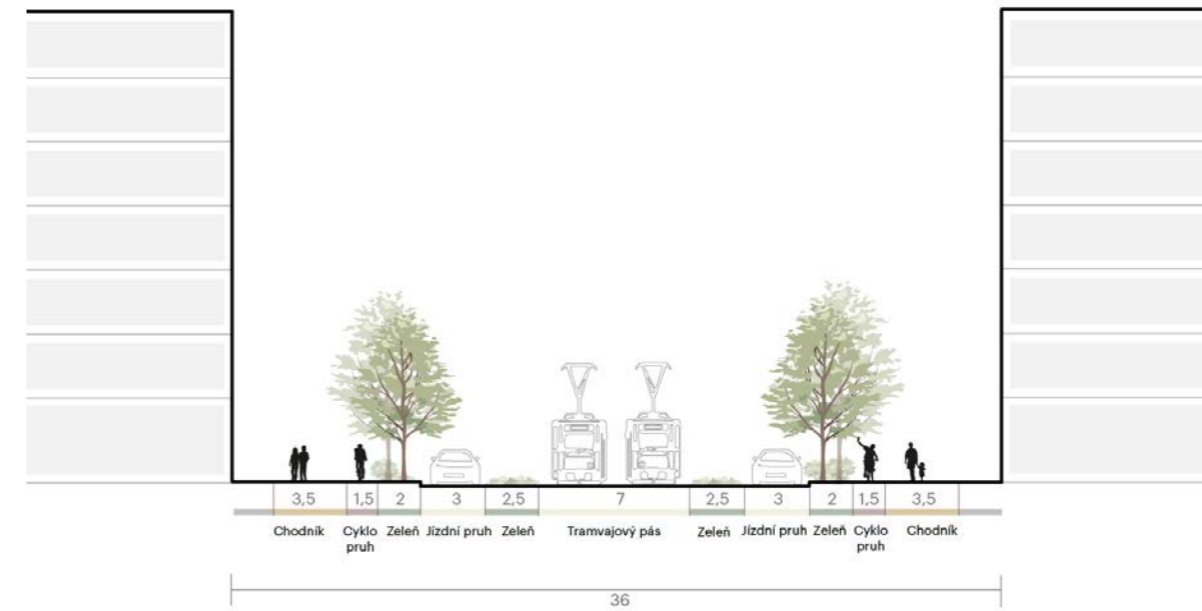
Lokalitu ohraničuje na západě železniční trať č. 323 a nádraží Ostrava-střed, na severu železniční vlečka a na východě řeka Ostravice s nadregionálním biokoridorem.

Protínají ji dva významnější dopravní koridory: DK184 „Jedna míle“, který spojí lokalitu s centrem Ostravy, a DK157 „Náplavní“, který vede podél západní hranice lokality mezi Jednou milí a kruhovým objezdem u Nové Karolíny a Trojhalí na severu. Bezprostředně jižně od lokality se nachází Dolní oblast Vítkovice, zapsaná na seznamu UNESCO.

„Horní“ část Žofinky tvoří bývalá halda s výškovým rozdílem asi 7m mezi nižší severozápadní částí a vyšší jihovýchodní částí s relativně strmými svahy. V současné době je tato oblast částečně využívána jako sklad stavebních materiálů a strojů a je relativně izolovaná, navzdory své blízkosti k centrální části Ostravy. V budoucnu se Žofinka stane živou čtvrtí se smíšenou funkcí, dobrým dopravním spojením a vysoce kvalitními veřejnými prostory.



Řez ulicí Náplavní



Řez ulicí Jedna míle



PR23a

PR23b

PR23c

PR23d

DK 184

DK 157

DK 156

- Budovy
- PR23 a-d
- Dopravní koridory
- Řešené území



# Parcelace

Masterplan navrhuje rozdělení pozemků, jak je znázorněno na výkrese. Každý stavební blok je umístěn na makroparcelách A1, A2 atd. v souladu s tím, jak bloky sdílejí parkovací zařízení atd., a fázováním výstavby podle masterplanu.

Několik pozemků je označeno jako veřejné (P). Některé z nich, které zahrnují komunikace / přístupové cesty / infrastrukturu, mohou být po dokončení předány do správy Statutárnímu městu Ostrava (SMO) (P1, P2, P4). O tom, kdo bude vlastníkem a správcem Centrálního parku (P3), rozhodne investor (Pod Žofinkou Holding a. s.) v dalších fázích rozvoje projektu.

PR23a	PR23b	PR23c	PR23d	Misc
<b>A1</b> 3683 m <sup>2</sup>	<b>B1</b> 2071 m <sup>2</sup>	<b>C1</b> 7173 m <sup>2</sup>	<b>D1</b> 7468 m <sup>2</sup>	<b>DK156</b> 1895 m <sup>2</sup>
<b>A2</b> 3577 m <sup>2</sup>	<b>B2</b> 2244 m <sup>2</sup>	<b>C2</b> 2413 m <sup>2</sup>	<b>D2</b> 5978 m <sup>2</sup>	<b>DK157</b> 16731 m <sup>2</sup>
<b>P1</b> 1441 m <sup>2</sup>	<b>B3</b> 6477 m <sup>2</sup>	<b>C3</b> 5865 m <sup>2</sup>		<b>DK184</b> 16915 m <sup>2</sup>
	<b>B4</b> 5726 m <sup>2</sup>	<b>C4</b> 6556 m <sup>2</sup>		<b>O1</b> 1123 m <sup>2</sup>
	<b>B5</b> 4488 m <sup>2</sup>	<b>C5</b> 4501 m <sup>2</sup>		<b>O2</b> 1795 m <sup>2</sup>
	<b>B6</b> 6394 m <sup>2</sup>	<b>C6</b> 4600 m <sup>2</sup>		<b>O3</b> 560 m <sup>2</sup>
	<b>B7</b> 1466 m <sup>2</sup>	<b>C7</b> 5458 m <sup>2</sup>		
	<b>P2</b> 6998 m <sup>2</sup>	<b>C8</b> 3410 m <sup>2</sup>		
	<b>P3</b> 22756 m <sup>2</sup>	<b>C9</b> 3175 m <sup>2</sup>		
		<b>C10</b> 4758 m <sup>2</sup>		
		<b>C11</b> 1360 m <sup>2</sup>		
		<b>C12</b> 713 m <sup>2</sup>		
		<b>C13</b> 1713 m <sup>2</sup>		
		<b>C14</b> 683 m <sup>2</sup>		
		<b>S1</b> 7550 m <sup>2</sup>		
		<b>S2</b> 1690 m <sup>2</sup>		
		<b>P4</b> 10509 m <sup>2</sup>		



- Budovy
- Povrchové parkoviště
- Veřejné komunikace / prostranství
- Parkový pozemek
- Školní prostranství
- Flexibilní vlastnictví
- Pozemky
- Řešené území



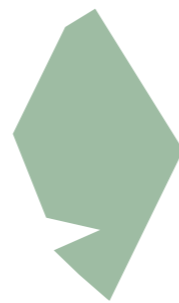
# Vlastnictví

Aby bylo možné dodržet ustanovení, že budovy nesmějí být stavěny přes hranice pozemků s rozdílnými vlastníky, navrhuje masterplan přerozdělení pozemků mezi vlastníkem „horní“ Žofinky (Pod Žofinkou Holding a.s.) a vlastníkem „dolní“ Žofinky (Nad Žofinkou a.s.) v poměru 1:1, přičemž žádný z vlastníků neztrácí v celkovém součtu žádnou plochu pozemků.

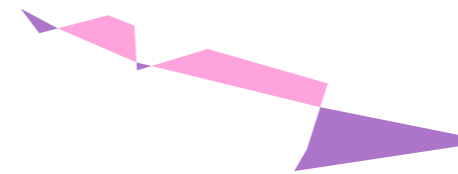
Pro účely tohoto masterplanu se předpokládá, že pozemky zasahující do řešeného území na severu, které jsou v současné době ve vlastnictví společnosti PKP Cargo International, budou převedeny na společnost Nad Žofinkou a.s. a pozemky, které jsou v současné době ve vlastnictví společnosti ČEZ Energetické služby s.r.o., budou převedeny na společnost Pod Žofinkou Holding a.s.



Převedeno z Nad Žofinkou a. s.  
na Pod Žofinkou Holding a.s.: 4443 m<sup>2</sup>



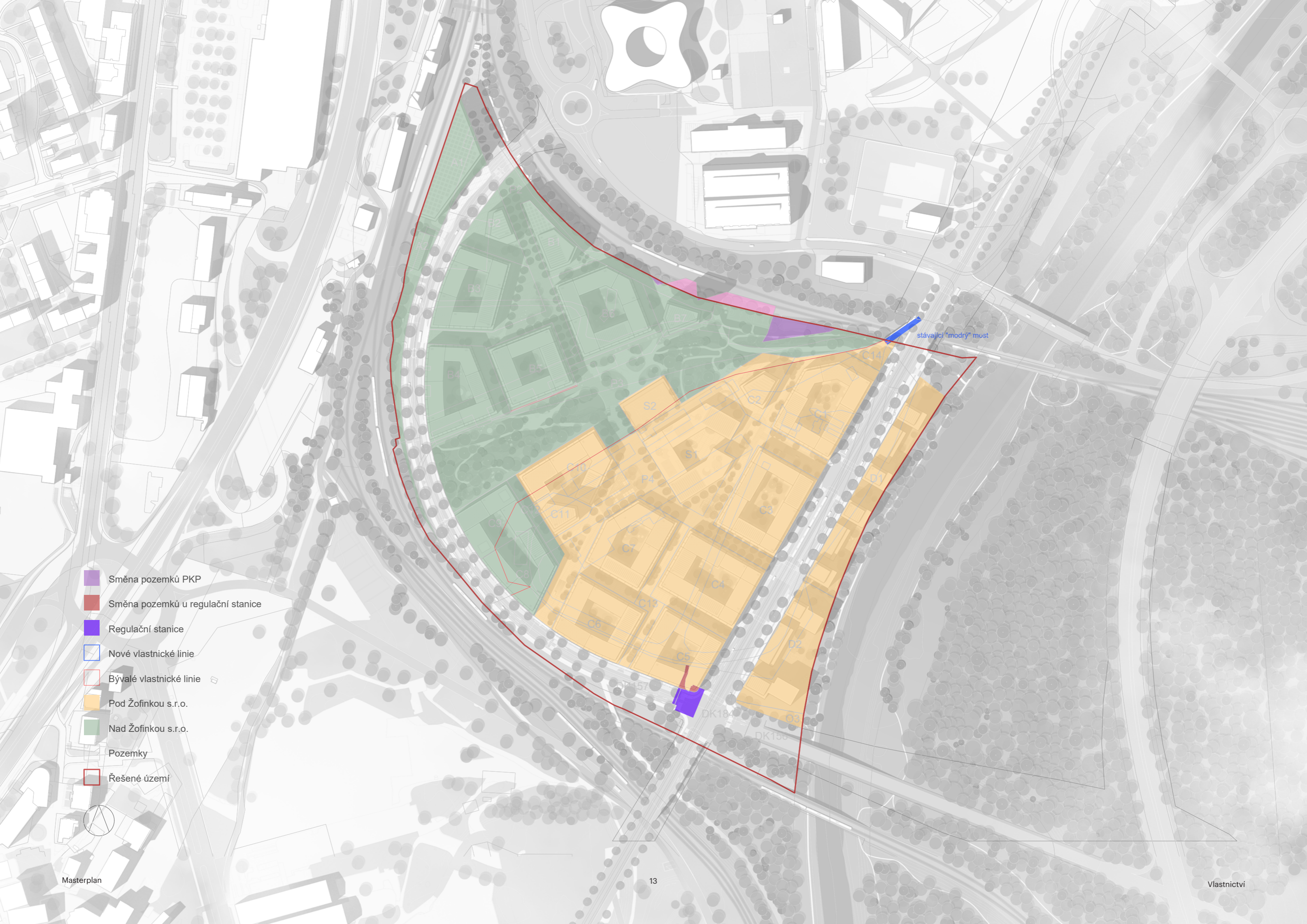
Převedeno z Pod Žofinkou Holding a.s.  
na Nad Žofinkou a.s.: 4443 m<sup>2</sup>



Převedeno z PKP Cargo International  
na Nad Žofinkou a.s.: 1899 m<sup>2</sup>  
(předpoklad)



Převedeno z ČEZ Energetické služby, s.r.o.  
na Pod Žofinkou Holding a.s.: 127 m<sup>2</sup>  
(předpoklad)



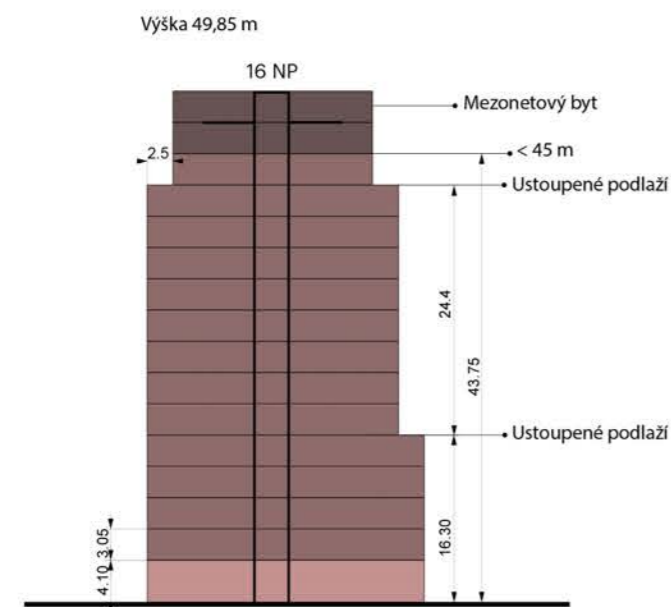
stávající "modrý" most

- Směna pozemků PKP
- Směna pozemků u regulační stanice
- Regulační stanice
- Nové vlastnické linie
- Bývalé vlastnické linie
- Pod Žofinkou s.r.o.
- Nad Žofinkou s.r.o.
- Pozemky
- Řešené území

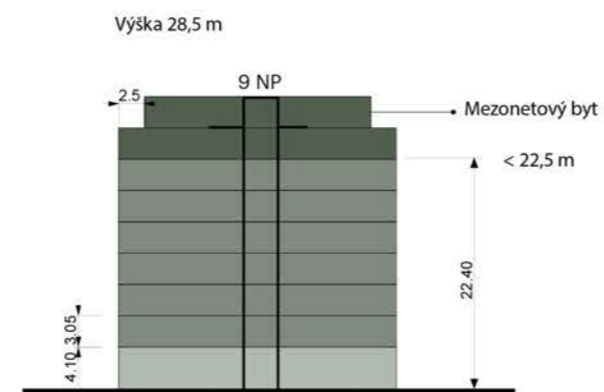


# Typologie budov, výškové hladiny výstavby

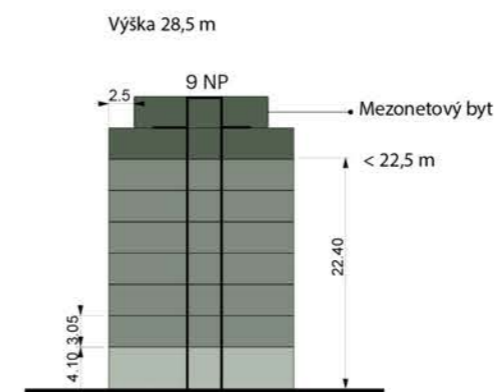
Podobu čtvrti v Žofince udávají čtyři hlavní typy budov: obytné věže s až 16 podlažími, městské bloky s 5–7 podlažími, bodové budovy s 9 podlažími a deskové budovy se 4 podlažími. Každý typ reaguje na maximální povolenou výšku způsobem, který pomáhá vymezit celkovou strukturu bloku a vytváří vyvážené urbanistické uspořádání, jež podporuje hustotu a zároveň zachovává lidský rozměr.



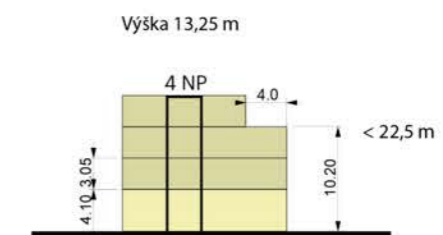
Typologie věží



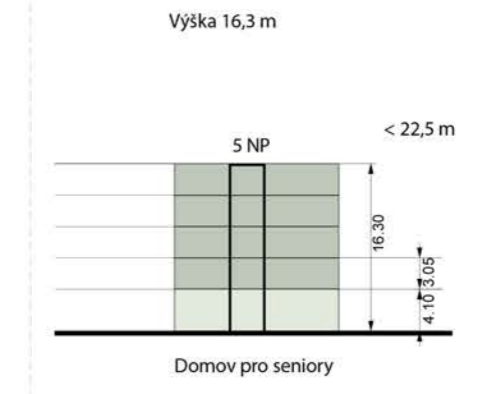
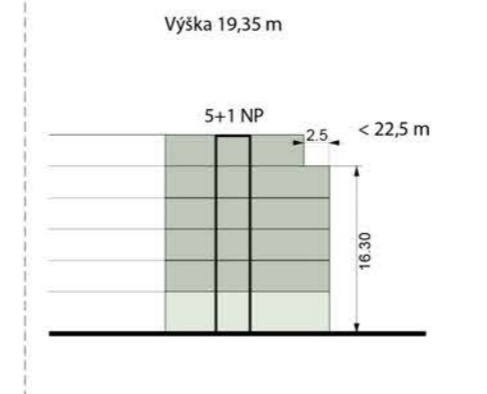
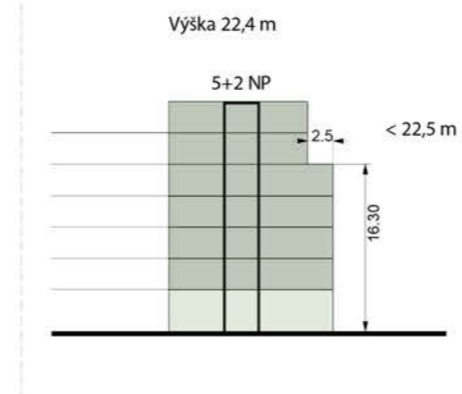
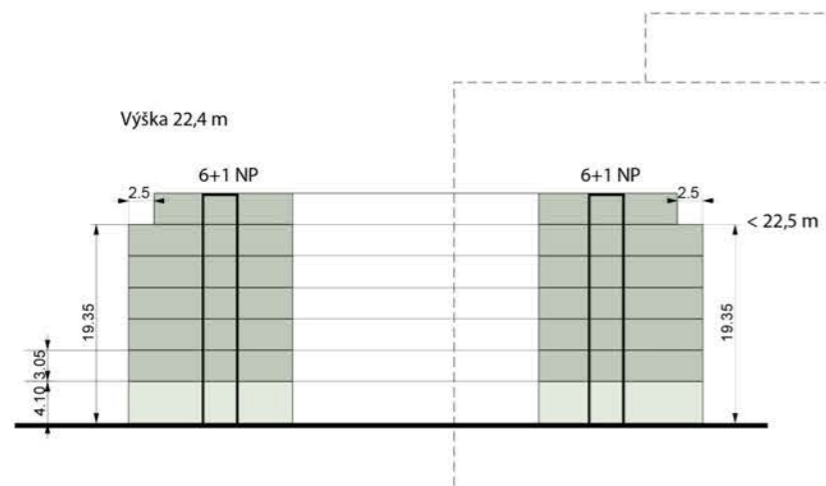
Bodová budova sousedící s parkem  
Typologie bodových budov



Bodové budovy na břehu řeky Ostravice



Typologie deskových budov



Typologie blokové zástavby



x Počet podlaží

Budova technického zázemí

Administrativní a kancelářské budovy

Školní areál

Rezidenční městské bloky

Věžové rezidenční budovy

Bodové rezidenční budovy

Deskové rezidenční budovy

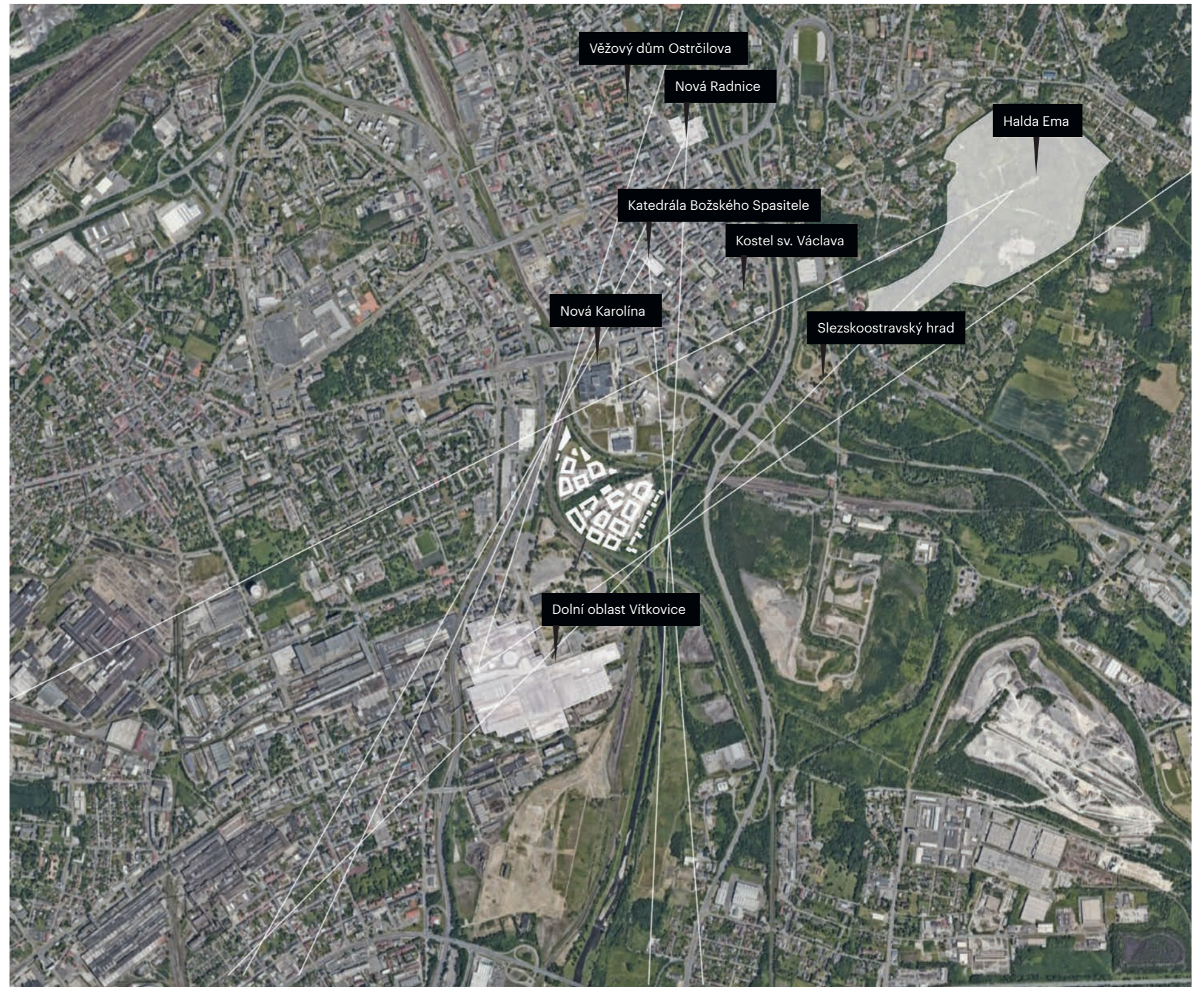
Pozemky

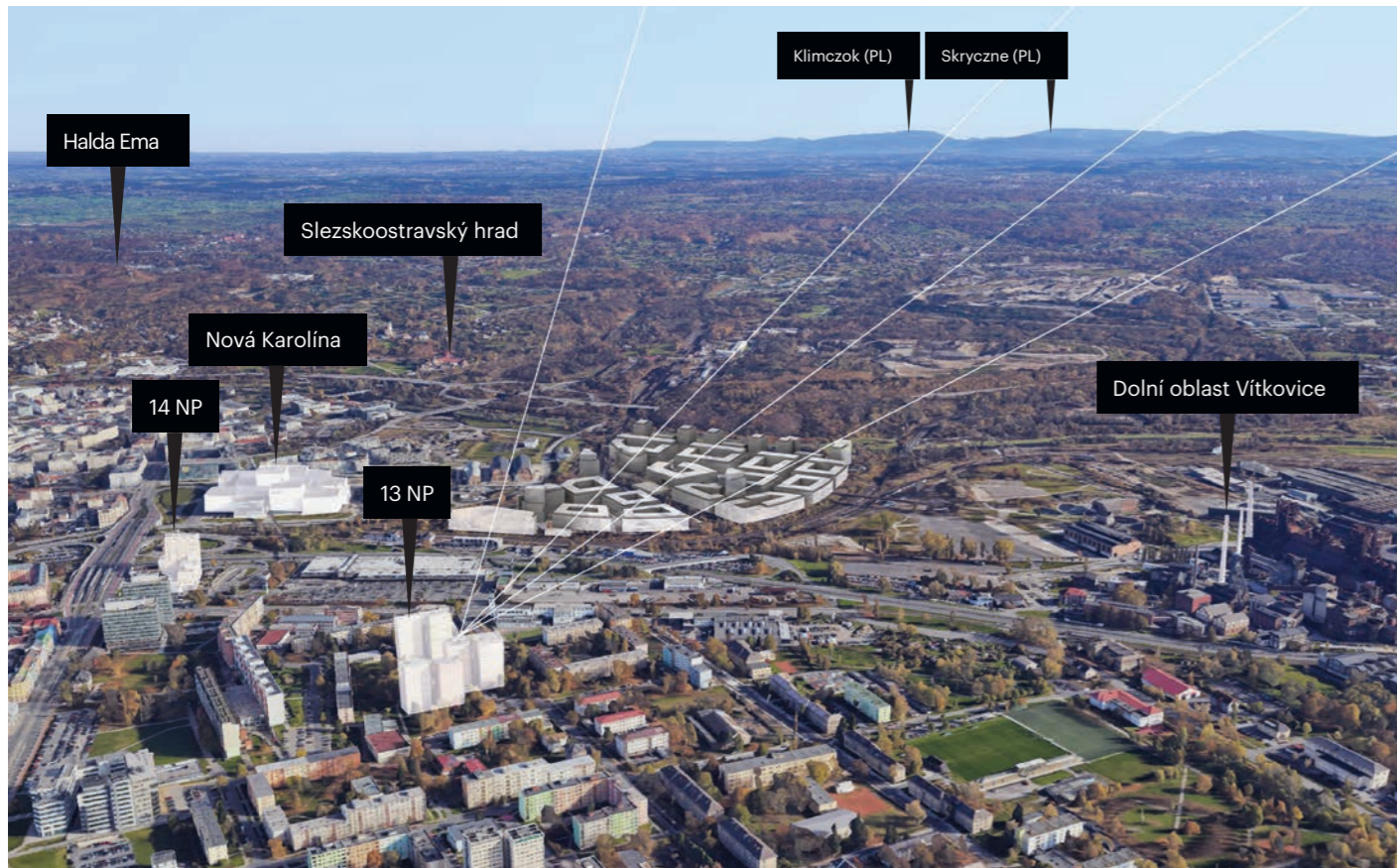
Řešené území



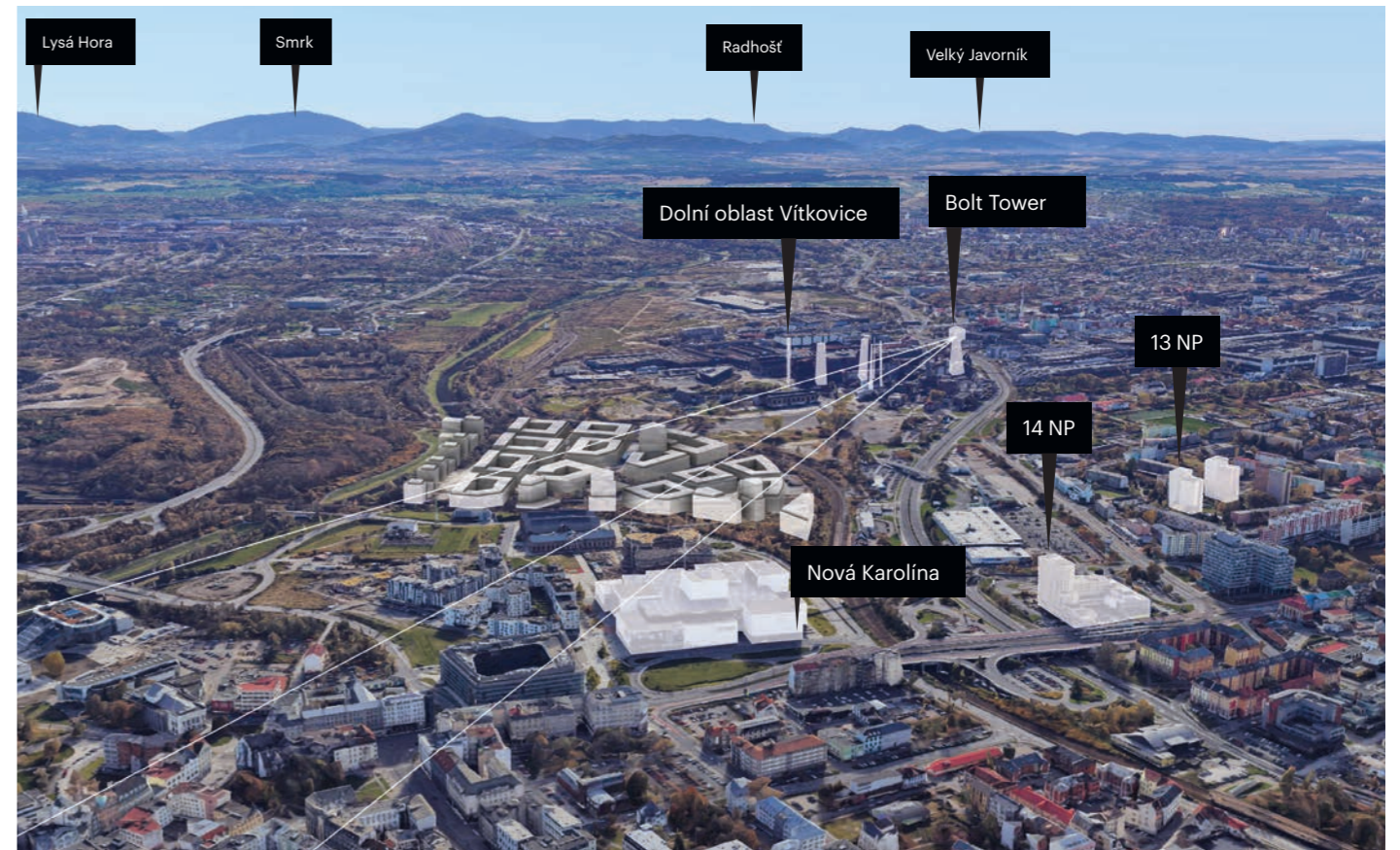
# Typologie budov, výškové hladiny výstavby

Vysoká hustota zástavby Žofinky odráží měřítko tradiční městské struktury s výškou budov 6–7 podlaží. Jedinou výjimkou je řada budov o 9 podlažích směrem k řece Ostravici a 3 vyšší věže (16 podlaží). Výška budov doplňuje panorama Ostravy, aniž by narušovala důležité výhledy na památky města z větší vzdálenosti.





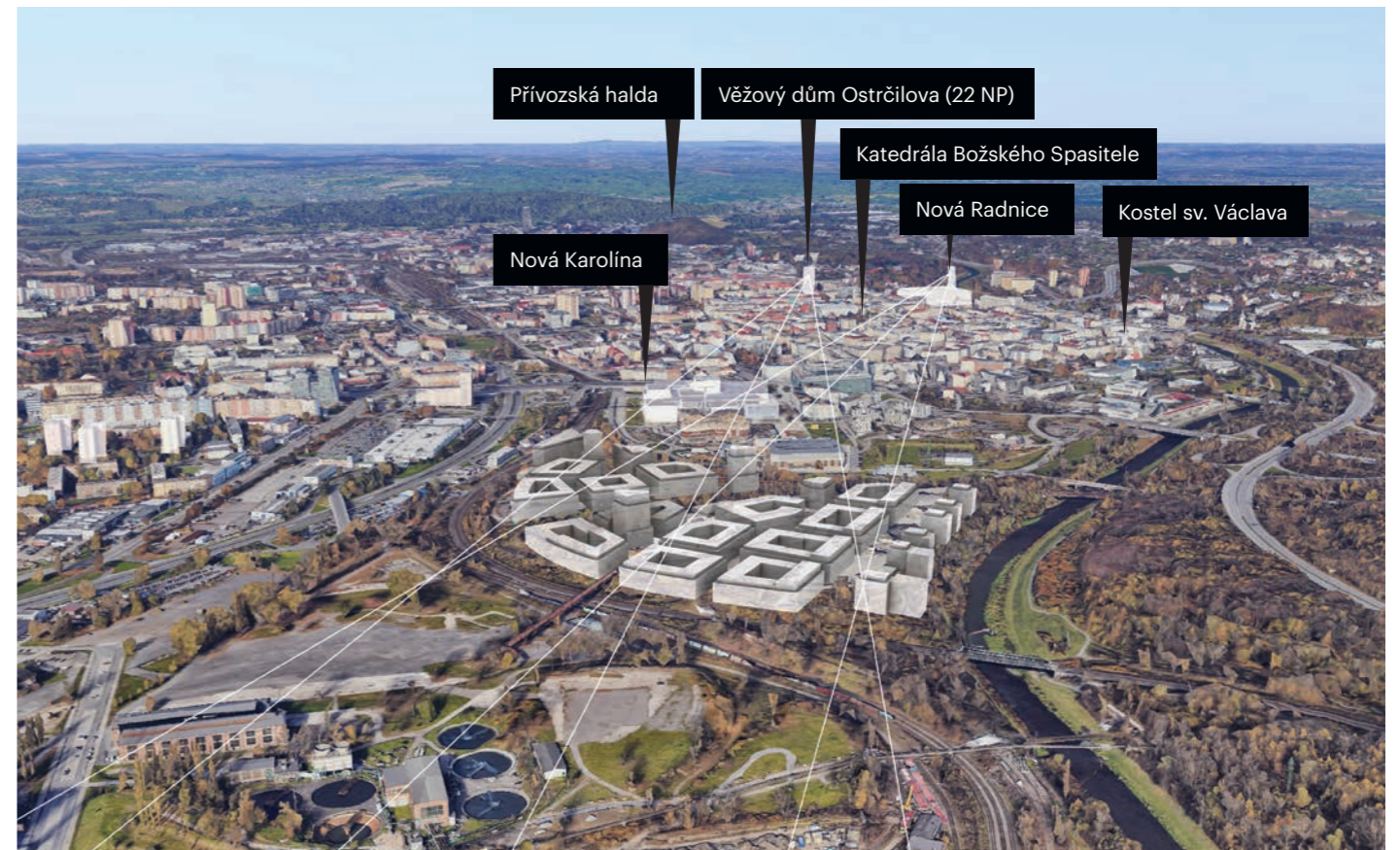
Pohled od západu



Pohled ze severu



Pohled z východu



Pohled z jihu

# Dopravní řešení

## Koncepce

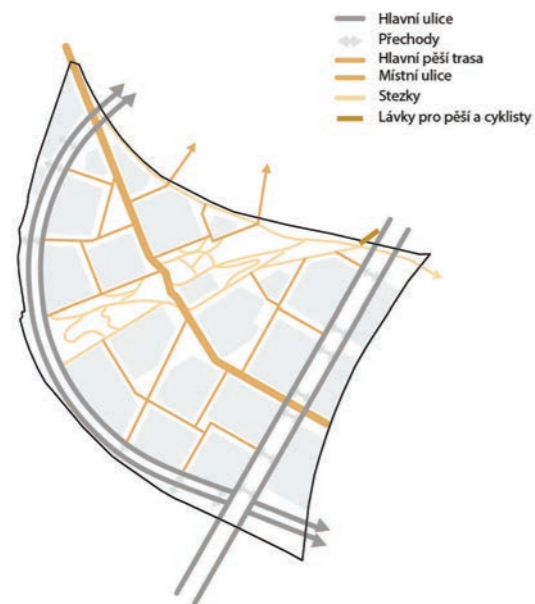
Celková koncepce mobility je založena na principech, které upřednostňují lidi, a drží automobily mimo hlavní veřejné prostory. Jasná hierarchie ulic, jednoduché uspořádání parkování a přímé napojení na veřejnou dopravu, to vše podporuje udržitelnou dopravu. Tím, že Žofinka dělá z chůze, jízdy na kole a mikromobility nejvýhodnější způsob dopravy, vytváří pro obyvatele a návštěvníky příhodné podmínky k tomu, aby si osvojili zdravější a udržitelnější každodenní životní styl.

## Síť pro pěší, cyklisty a mikromobilitu

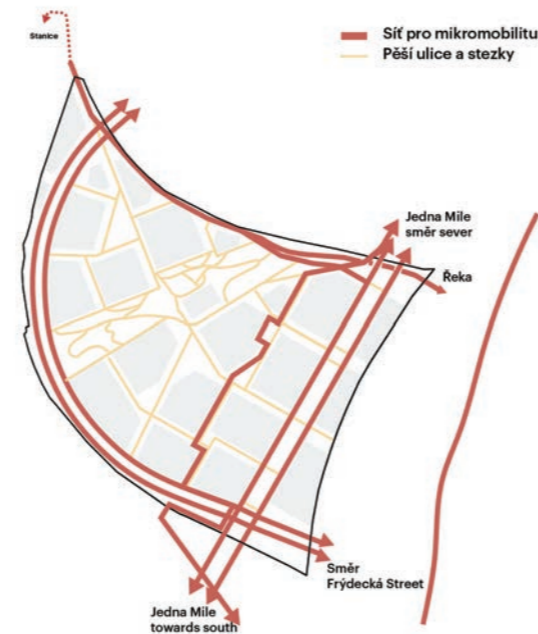
Žofinka upřednostňuje pěší a cyklisty na všech veřejných prostranstvích, od centrální pěší osy po místní ulice a parkové cesty. Bezpečné a propracované dopravní propojení umožňuje obyvatelům vyřizovat každodenní pochůzky bez auta. Mosty a chodníky spojují Žofinku s okolními čtvrtěmi a poskytují zkratky pro pěší a cyklisty. Zpočátku bude jako hlavní spojnice sloužit Jedna míle, ale masterplan ji navrhuje doplnit o nové spojnice pro chodce a cyklisty přes železniční vlečku PKP směrem k Trojhalí na severu, stejně jako přes Náplavní a dále do Dolní oblasti Vítkovice na jihu.

## Silniční a veřejná doprava

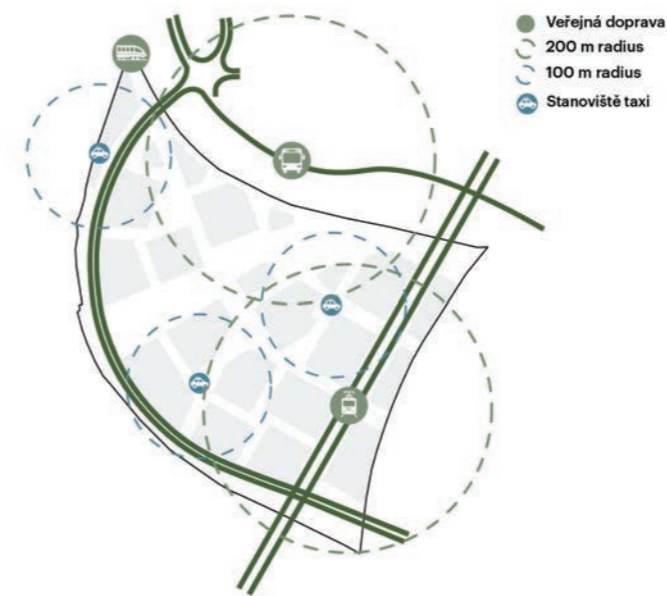
Automobily se pohybují převážně po hlavních dopravních koridorech DK184 „Jedna míle“ a DK157 „Náplavní“. Na třech vybraných místech mohou vjet do prostorů Žofinky a pokračovat buď do podzemního parkovacího systému (viz samostatná část „Parkování“), nebo na místa pro vyložení cestujících a stanoviště taxi. Ve zbytku Žofinky budou muset služební a záchranná vozidla při vjezdu do ulic, které jsou určeny především pro pěší, překonat výsuvné sloupky.



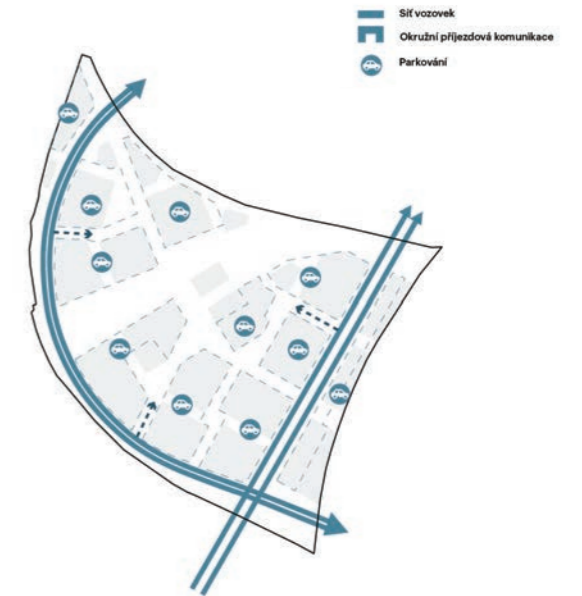
Síť pro pěší



Síť mikromobility



Veřejná doprava



Síť automobilové dopravy



- Supermarket
- Nakládací rampa v úrovni ulice
- Výtah
- Nádraží
- Tramvajová zastávka
- Autobusové zastávky
- Stanoviště taxi
- Napojení na most (DOV)
- Chodník
- Tramvaj
- Automobilová doprava
- Pěší a cyklistické zóny
- Cyklostezky
- Budovy
- Řešené území

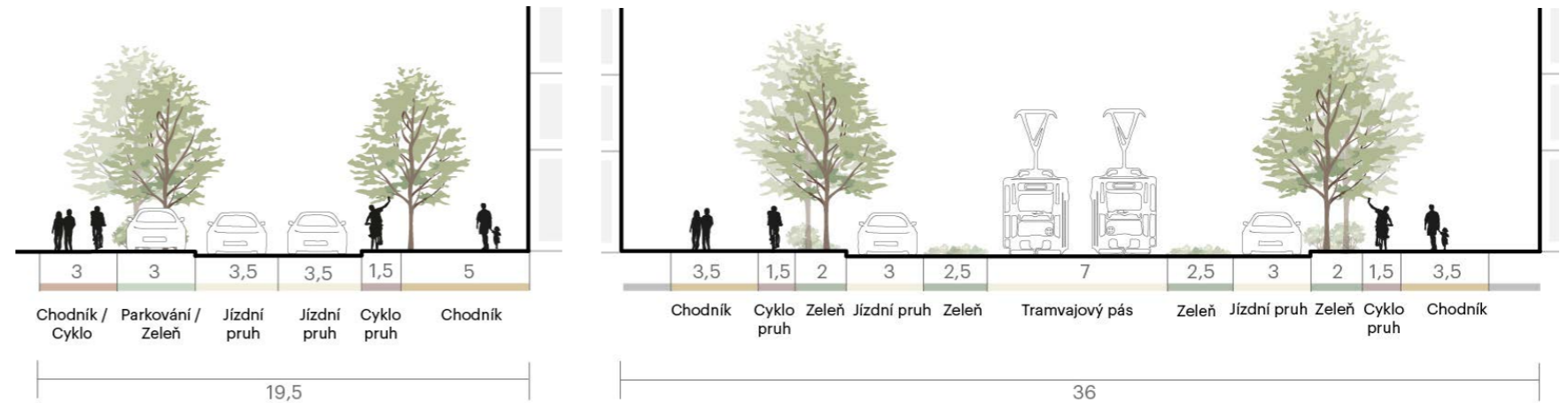
# Ulice

Přednost mají v ulicích Žofinky, které jsou koncipovány jako nedílná součást veřejného prostoru, chodci a cyklisté. Kromě hlavních dopravních koridorů jsou v masterplanu 3 základní typy ulic.

Hlavní promenádu tvoří 18 metrů široká pěší osa lemovaná stromy a živým parterem.

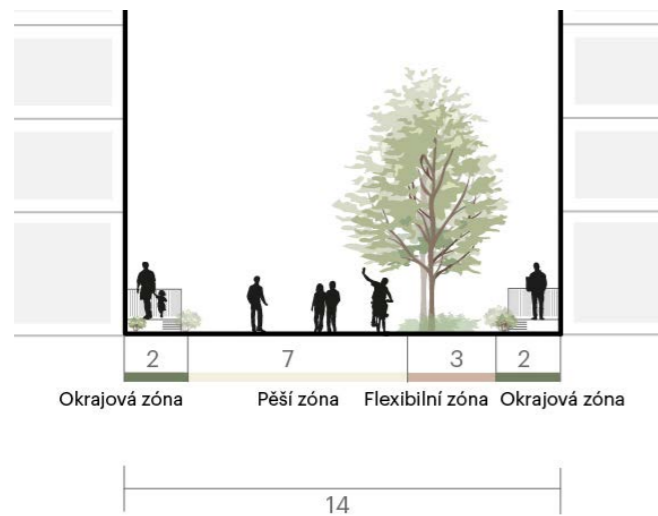
„Vstupní“ ulice o šířce 22 metrů obstarávají vjezd automobilů do podzemního parkoviště, ale zůstávají vstřícné k chodcům díky širokým chodníkům a stromořadím.

Místní ulice o šířce 14 metrů obsluhují obytné oblasti s vyvýšenými okrajovými zónami / terasami, sdílenými zpevněnými plochami, kde se jen zřídka pohybují vozidla, a flexibilními zónami pro zeleň, parkování kol a sezení.

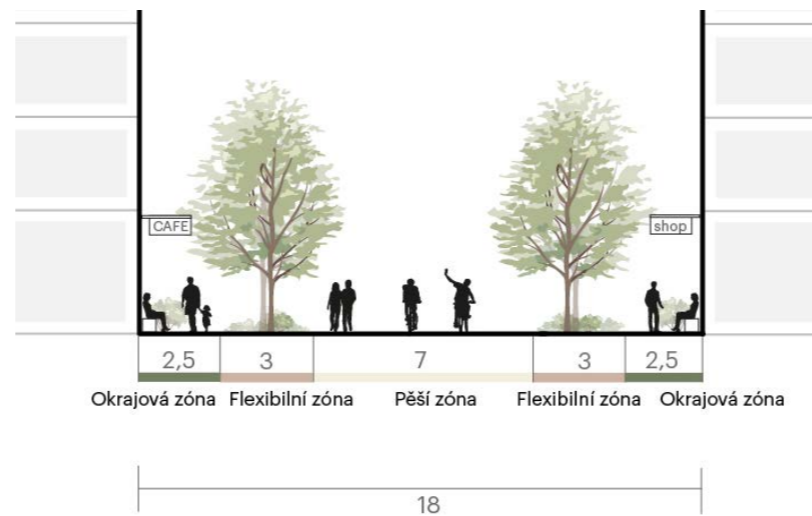


ulice Náplavní  
Typický řez ulicí

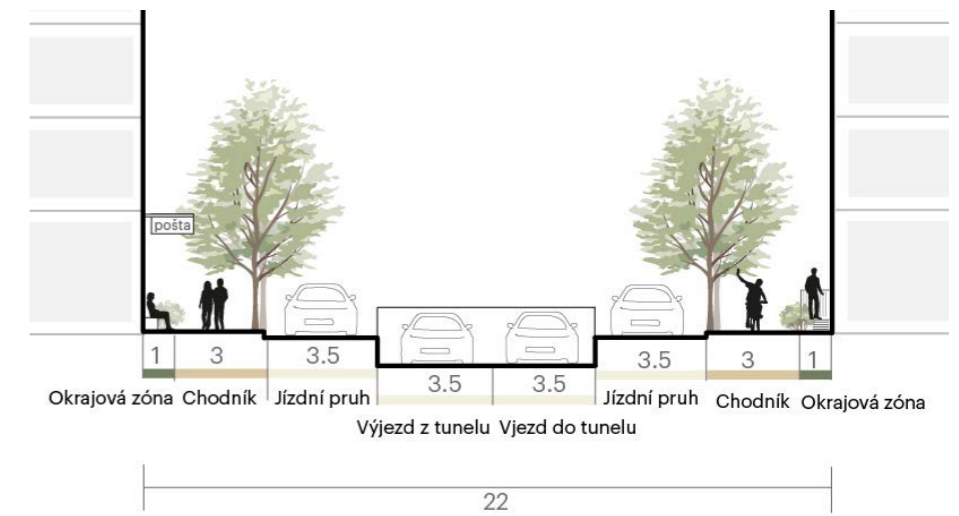
Jedna míle  
Typický řez ulicí



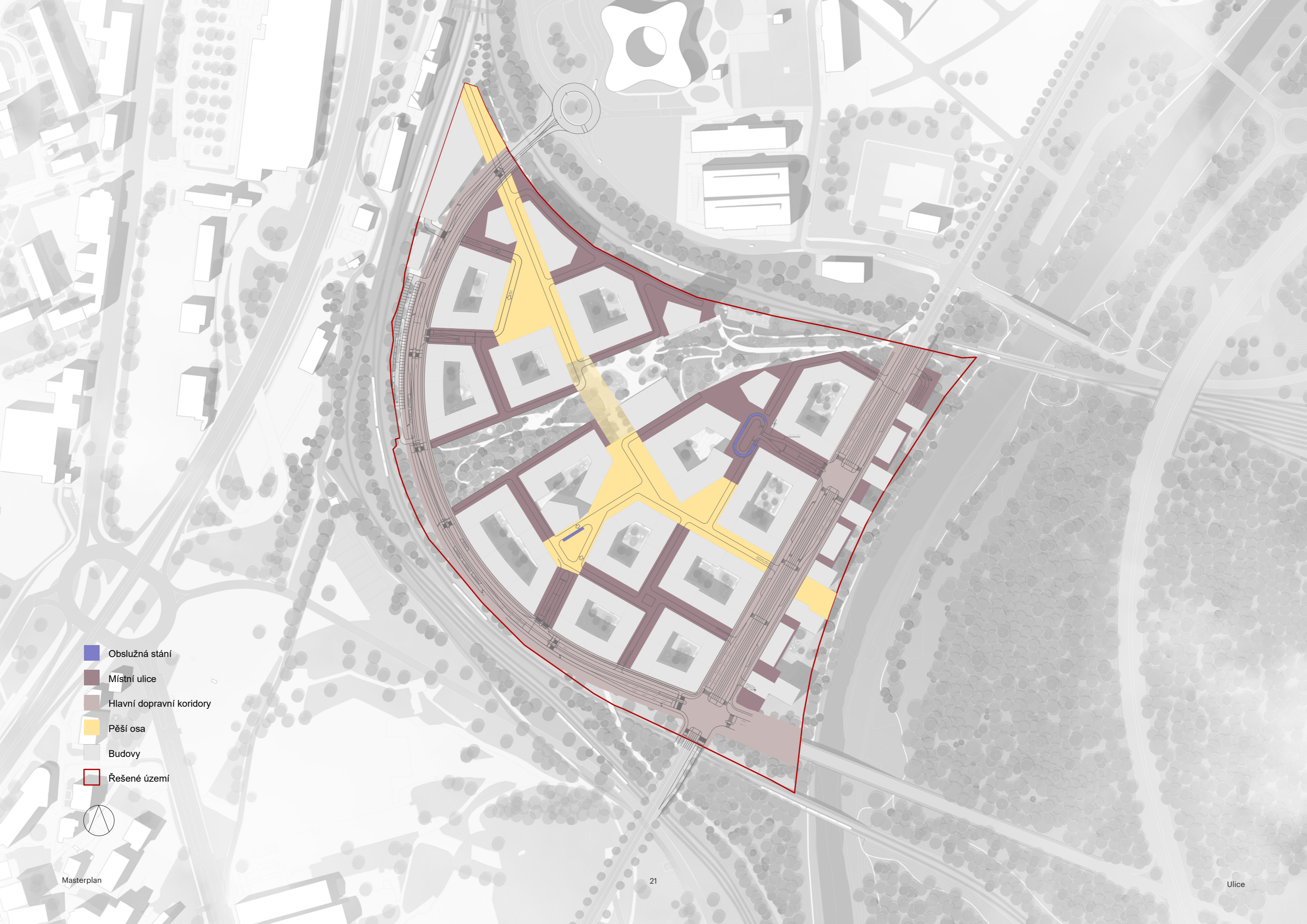
Místní ulice  
Typický řez ulicí



Osa pro pěší  
Typický řez ulicí



Vstupní ulice  
Typický řez ulicí



- Obslužná stání
- Místní ulice
- Hlavní dopravní koridory
- Pěší osa
- Budovy
- Řešené území



# Parkování

Parkování v Žofince je řešeno podzemními garážemi v souladu s vizí, že parkoviště by neměla dominovat veřejnému prostoru. Každý blok je plánován s jedním až třemi podzemními podlažími, která poskytují přímý přístup pro obyvatele a návštěvníky, což lidem umožňuje parkovat blízko jejich cíle a zároveň udržet auta mimo ulice.

Suterény jsou propojeny tak, aby tvořily souvislé podzemní garáže, což snižuje počet přístupových ramp a umožňuje vytvoření tří kompaktních vjezdů, které soustřeďují provoz a minimalizují pohyb vozidel na povrchu. Komplex podzemních prostor lze budovat postupně podle fází povrchové výstavby, přičemž s rozvojem čtvrti budou přidávána nová propojení. To zajistí soudržnou a přehlednou parkovací síť, která bude odolná vůči budoucím požadavkům.

Použité parkovací standardy a normy jsou uvedeny v příloze. Všechny minimální normy jsou v souladu s nejnovějšími stavebními předpisy města Ostravy, přičemž další parkovací místa byla navržena tak, aby vyhovovala předpokládaným potřebám trhu.

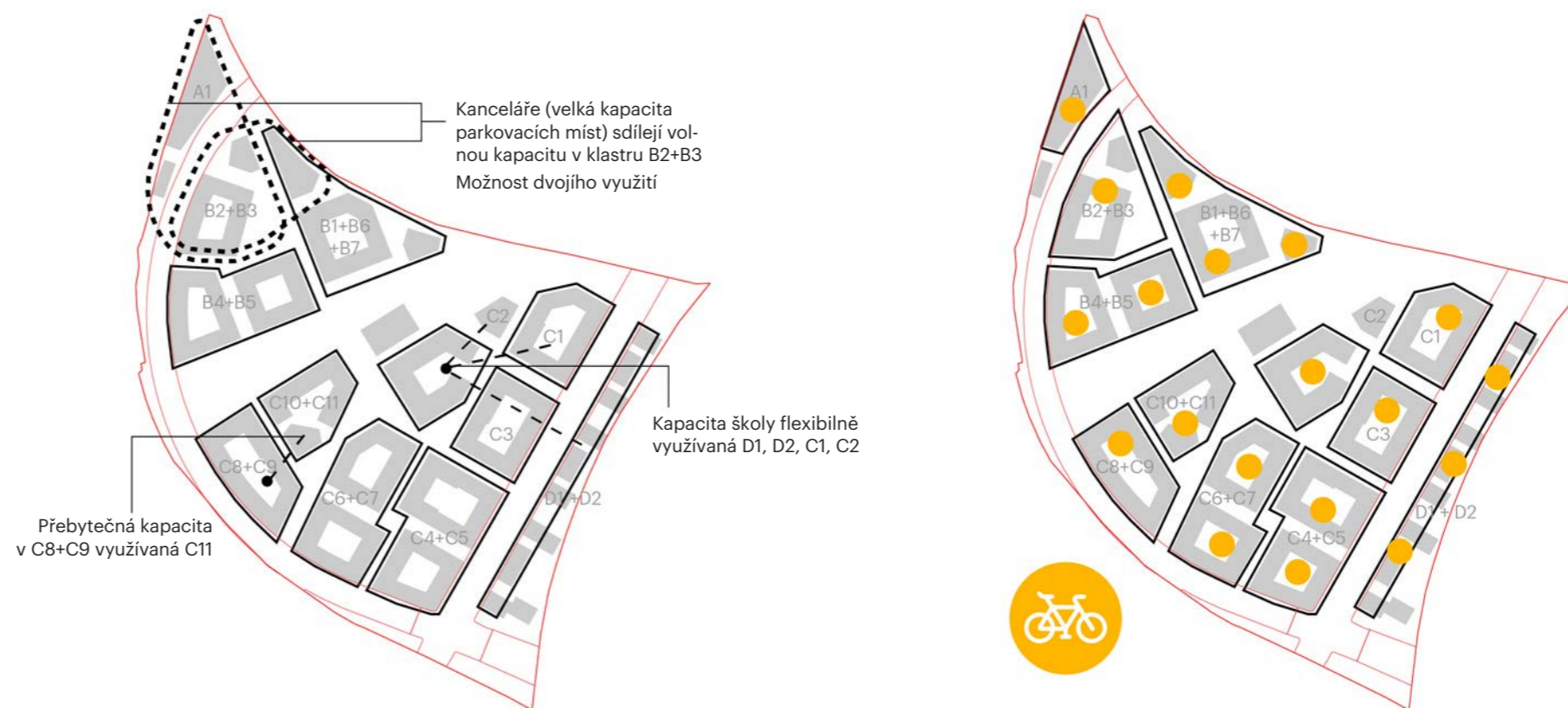
Strategie parkování prokazuje, že je možné zajistit požadovaný počet parkovacích míst pro celou čtvrť. Podrobné výpočty přesného počtu dlouhodobých a krátkodobých parkovacích míst, parkovacích míst vyhrazených pro osoby se zdravotním postižením atd. budou provedeny v dalších fázích projektu.

## Parkovací zóny

Žofinka se stane oblastí s placeným parkovacím stáním.

Součástí návrhu je také umístění služebny městské policie včetně 4 vyhrazených povrchových stání.

Dále je v řešeném území umístěno 14 K+R parkovacích povrchových stání.



## Flexibilita a sdílená kapacita

Kapacita může být v rámci zajištění vyváženosti systému bez zbytečného přebytku parkovacích míst sdílena mezi několika bloky.

Například některá parkovací místa pro velké administrativní bloky A1 a B1 budou pravděpodobně umístěna pod komplexem B2-B3.


## Parkování kol


Ostravské předpisy nestanovují žádné minimální požadavky na počet parkovacích míst pro kola. Návrh proto vychází z požadavků stanovených Evropskými směrnicemi, kdy na jednu bytovou jednotku připadá 2 parkovací místa pro kola. V projektu budou kromě míst pro kola vyčleněny také místnosti pro kočárky.


Označení pozemku	Počet parkovacích míst
A1	587
A2	0
B1	320
B2	95
B3	239
B4	230
B5	214
B6	262
B7	106
C1	110
C2	72
C3	249
C4	240
C5	195
C6	187
C7	204
C8	134
C9	0
C10	164
C11	107
S1	379
S2	0
D1	206
D2	111

 Obslužný dopravní tunel k podzemnímu parkování

 3 podzemní podlaží

 2 podzemní podlaží

 1 podzemní podlaží

 Dělicí linie pozemků

 Řešené území



# Funkční náplň parteru

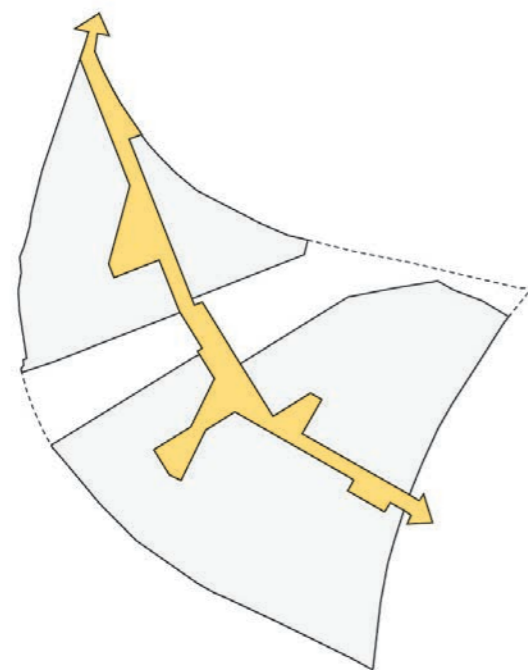
Přízemí v Žofince jsou navržena tak, aby oživila ulice a veřejné prostory a zároveň zajistila bezpečnost a propojenost celé čtvrti. Místní obchody jsou soustředěny podél pěší osy a náměstí, čímž vytvářejí živou kaskádu veřejných prostor, které jsou po celý den plné života. Veřejné služby, jako jsou škola, mateřská škola, domov pro seniory, poliklinika, policejní stanice a pošta, jsou rozmístěny strategicky, často v blízkosti parku, aby podpořily občanský život a poskytly všem obyvatelům přímý přístup k zeleným plochám.

Umístění těchto zařízení je pečlivě zvažováno, aby byla zajištěna rovnováha mezi aktivitou a obyvatelností. Obchody a další veřejné funkce posilují pěší zónu, zatímco místní ulice zůstávají klidnější a byty v přízemí vytvářejí pocit intimity a přispívají k unikátnímu charakteru čtvrti.

Vzhledem k tomu, že se hned severně od lokality nachází velké nákupní centrum, budou obchody a funkce v Žofince převážně lokálního typu.

„Maloobchod v Žofince musí odpovídat původní velikosti komunity. Proto je realistické upřednostnit služby, jako jsou samoobsluhy, kadeřnictví, kosmetické salony, novinové stánky a malé pekárny, které by mohly fungovat jako satelity zásobované z Fora Nová Karolina.“

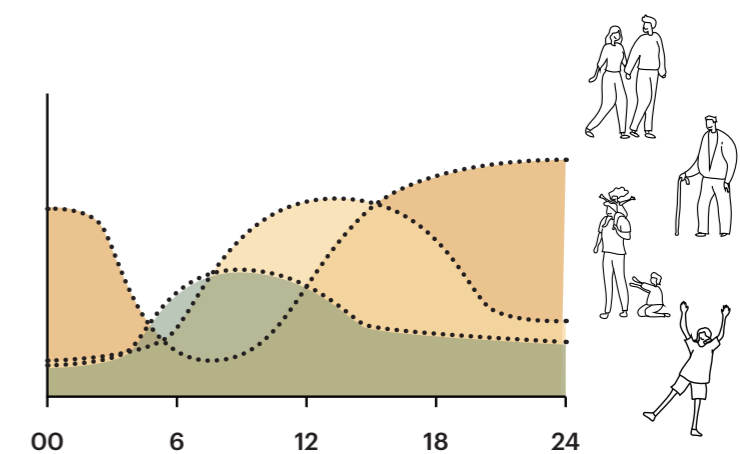
Z analýzy maloobchodu, Cushman & Wakefield 2025



















Hlavní pěší osa spojující nádraží a nábřeží



Obchody a další zařízení rozmístěná podél pěší osy a hlavních náměstí



Smíšené funkce přináší přirozeně život do ulic 24/7

-  Výtah
-  Doporučený retail
-  Retail
-  Supermarket
-  Pošta
-  Poliklinika
-  Lázně, spa
-  Knihovna
-  Rezidenční budovy
-  Domov pro seniory
-  Policejní stanice
-  Školní areál
-  Mateřská škola
-  Budova technického zázemí
-  Administrativní a kancelářské budovy
-  Řešené území



# Rozhraní veřejných a neveřejných ploch

Okrajové zóny ulic tvoří rozhraní mezi budovami a veřejným prostorem. V Žofince poskytují vyvýšené okrajové zóny obytných budov soukromí, zatímco okrajové zóny obchodních budov vybízejí k aktivitě. Jejich pečlivý návrh je zásadní pro charakter jednotlivých ulic. Jejich rozměry a celkové konstrukční parametry jsou definovány na úrovni masterplanu, přičemž jednotlivé budovy vybízejí k návrhu různých druhů prahů mezi veřejným a soukromým prostorem.



■ Rozhraní 0 m



■ Rozhraní 1 m, bydlení



■ Rozhraní 2 m



■ Rozhraní 2,5 m, retail



■ Rozhraní 3 m



■ Terasy



- Terasa
- Okrajové zóny - 3 m
- Okrajové zóny - 2,5 m
- Okrajové zóny - 2 m
- Okrajové zóny - 1 m
- Okrajové zóny - 0 m
- Budovy
- Řešené území



# Stromy

Masterplan dává v parcích, na nádvořích i v městských prostorech přednost stromům kvůli jejich charakteru, poklidnosti a ekologické funkci městských prostorů.

V celém parku mají být vysazeny původní druhy stromů.

V ulicích by mělo být vysazeno co nejvíce stromů. V menších místních ulicích lze vysadit jednu řadu stromů ve flexibilní zóně, zatímco všechny „vstupní“ ulice by měly být lemovány stromy po obou stranách. Jak Jedna míle, tak Náplavní by měly mít řady stromů na obou stranách. Tato stromořadí zdůrazní jejich roli hlavních dopravních koridorů.

Většina vnitrobloků v Žofince se nachází nad podzemními parkovacími garážemi, což omezuje hloubku půdy vhodnou pro výsadbu. Ve vnitroblocích by měla být vytvořena vrstva půdy, prohloubená ve vybraných oblastech až na 1,5 metru, aby tam bylo možné vysadit zeleň a malé stromky.

Při navrhování rozsáhlých podzemních parkovišť by měla být upřednostněna možnost výsadby stromů podél ulic, a to zajištěním dostatečné půdní krytiny pro výsadbu a zeleno-modrou infrastrukturu, začleněním stromových jam pro kořenový systém atd.



Stromy na městských náměstích



Stromy ve dvorech / vnitroblocích









Stromy v ulicích



Stromy po obou stranách ulice



-  Náměstí se stromy
-  Stromy po jedné straně ulice
-  Stromy po obou stranách ulice
-  Zelené vnitrobloky
-  Budovy
-  Řešené území



# Veřejný prostor – náměstí

Centrální pěší promenáda propojuje Žofinku a regionální vlakové nádraží na severu s Jednou milí. Řada zřetelně vymezených náměstí podél této městské osy plní úlohu klíčových shromaždišť a ústředních prostorů místního života. Tato náměstí nepředstavují jen místa, kterými člověk prochází, ale také místa, kde může posedět, setkat se se sousedy a zažít rytmus města. Každé náměstí je navrženo s vlastní prostorovou identitou a programem a nabízí slunná místa pro neformální setkání nebo stinné oblasti pro klidný odpočinek.

Na severním konci promenády je do veřejného prostoru pečlivě začleněna

historická budova “návěstidla”, která vedle větších administrativních budov představuje moment zdůrazňující lidské měřítko a historické dědictví. Na opačném konci nová městská osa ústí na kaskádové náměstí, které se otevírá směrem k nábřeží – přivádí lidi k řece Ostravici a propojuje čtvrť s širší krajinou.

Na všechna veřejná prostranství je zajištěn bezbariérový přístup. V rámci sportovní haly je počítáno s možností umístění výtahu, který umožní pohodlný vstup pro každého.



Charakter městských náměstí. Soutěžní vizualizace, geometrie budov byla mezitím revidována.



Současné „návěstidlo“ na ploše u nádraží



Reference: městské náměstí



Reference: náměstí vedle školy / školní náměstí



-  Výtah
-  Náměstí
-  Pěší osa
-  Budovy
-  Řešené území

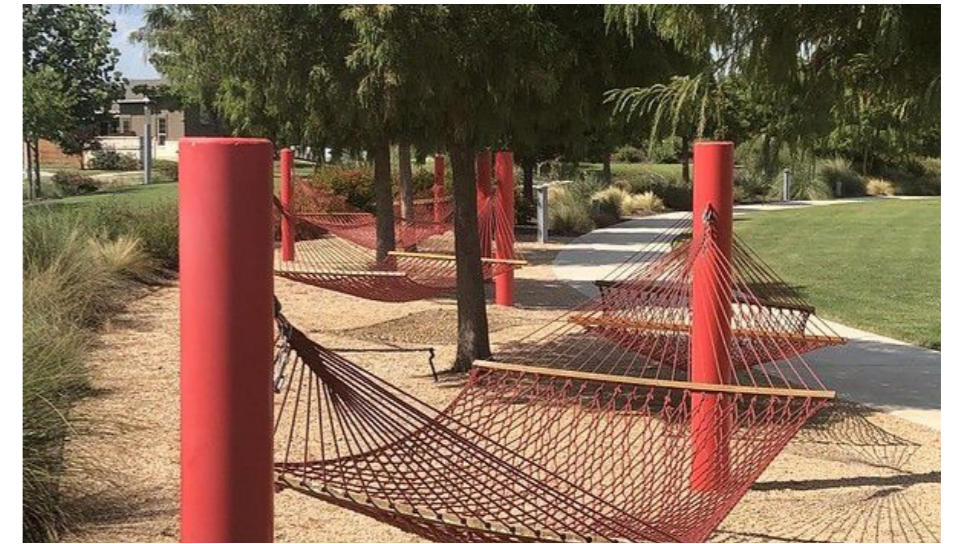


# Veřejný prostor – volnočasové aktivity

Centrální park v Žofince nabízí širokou škálu prostorů pro volný čas, rekreaci a relaxaci. Květinové louky, trávníky pro piknik a stinná posezení vytvářejí příležitosti k odpočinku a neformálním setkáním, zatímco klidná zákoutí s místy ke čtení a landartovými instalacemi poskytují chvíle k zamyšlení. Park dále obohacují hřiště pro různé věkové skupiny a speciální psí louka, které zajišťují, že zde obyvatelé všech generací a životních stylů najdou příjemný prostor, kde si mohou užít každodenní život v zeleni.



Povaha centrálního parku plného volnočasových aktivit. Soutěžní vizualizace, geometrie budov byla mezitím revidována.



Reference: aktivní mobiliář













Reference: květinová louka a stezky



Reference: mobiliář



-  Průchod
-  1. Edukační trasa
-  2. Multifunkční amfiteátr, venkovní kino
-  3. Lavice a houpací sítě
-  4. Picnic spoty
-  5. Květinové louky
-  6. Vodní prvky
-  7. Psí louka a workoutové hřiště
-  Budovy
-  Řešené území



# Veřejný prostor – sportovní aktivity

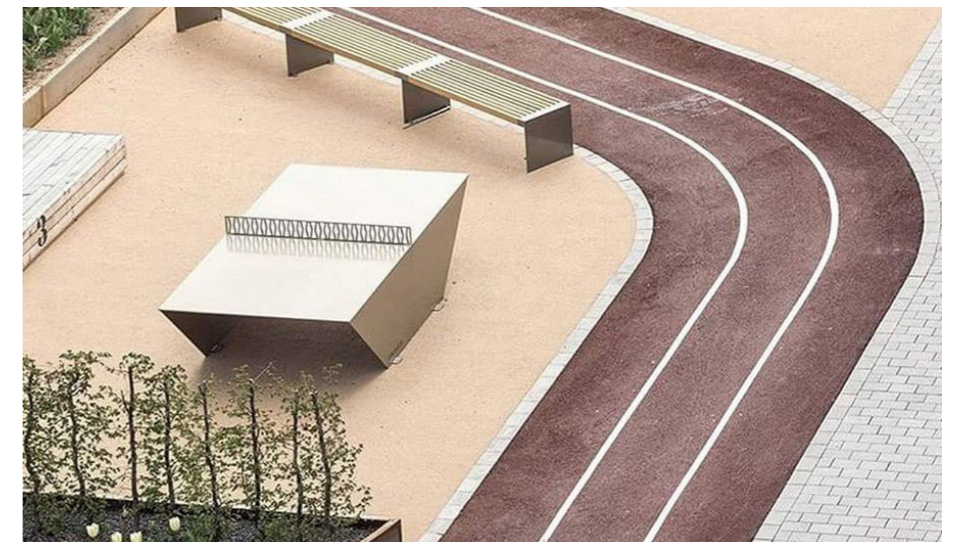
Žofinka vytváří podmínky pro provozování různých sportů a aktivní životní styl. Sportovní aktivity se soustřeďují kolem školního areálu, kde multifunkční hřiště, běžecká dráha a lezecké hřiště tvoří aktivní centrum pro děti i širší komunitu. Napříč parkem nabídku rozšiřují workoutové zóny, pétanque, pingpongové stoly a neformální hřiště pro fotbal nebo frisbee. Centrální schodiště slouží zároveň jako místo pro běhání, trénink a setkávání, díky čemuž je sport a aktivní život viditelnou a každodenní součástí veřejného života v Žofince.



Sportovní aktivity v parku. Soutěžní vizualizace, geometrie budovy byla mezitím revidována.



Reference: venkovní posilovna



Reference: sportovní areál



Reference: lezecká a herní plocha / areál



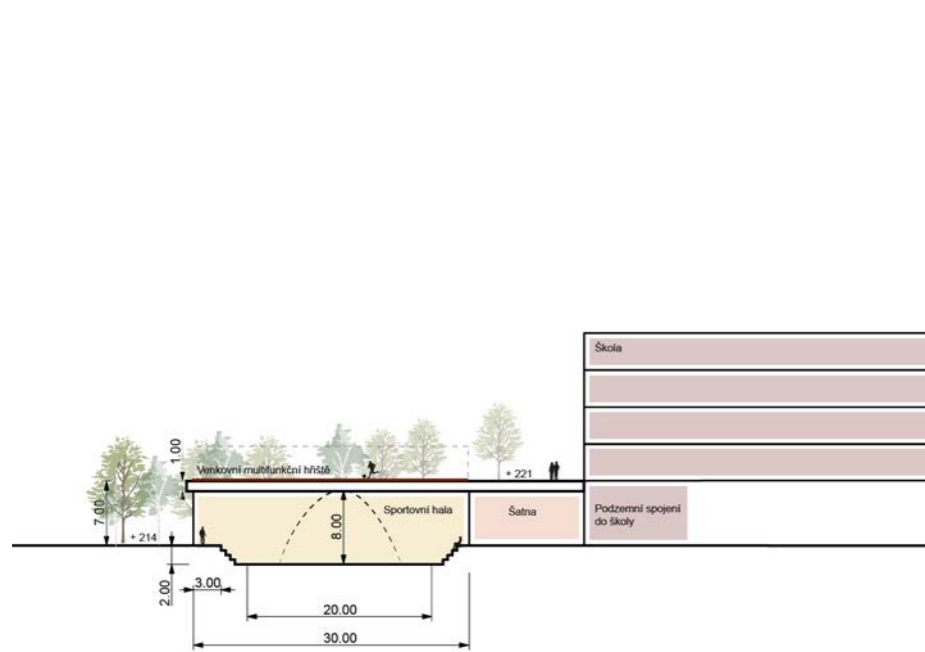
- 1. Petangue
- 2. Sportovní hřiště
- 3. Šachy a pingpongové stoly
- 4. Lezecká stěna
- 5. Workoutové hřiště
- Běžecské okruhy 1500 m
- Běžecské okruhy 400 m
- Víceúčelové hřiště
- Building Volumes
- Plot Boundary



# Krajina

Krajina Žofinky plně využívá výškový rozdíl mezi spodní částí (přibližně +214 m. n. m.) a horní částí (přibližně 221,5 m. n. m.) procházející centrálním parkem. Namísto toho, aby byl svah tvořený bývalou haldou považován za překážku, stává se v rámci masterplanu charakteristickým rysem této čtvrti. Terén vytváří přirozená místa setkávání a formuje řadu zelených kopců, vyhlídek a přístupných spojení mezi jednotlivými úrovněmi. Namísto pevných opěrných zdí jsou zde změkčené a osázené svahy. Topografie není pouze respektována, ale aktivně využívána a stává se klíčovým prvkem charakteru a identity parku.

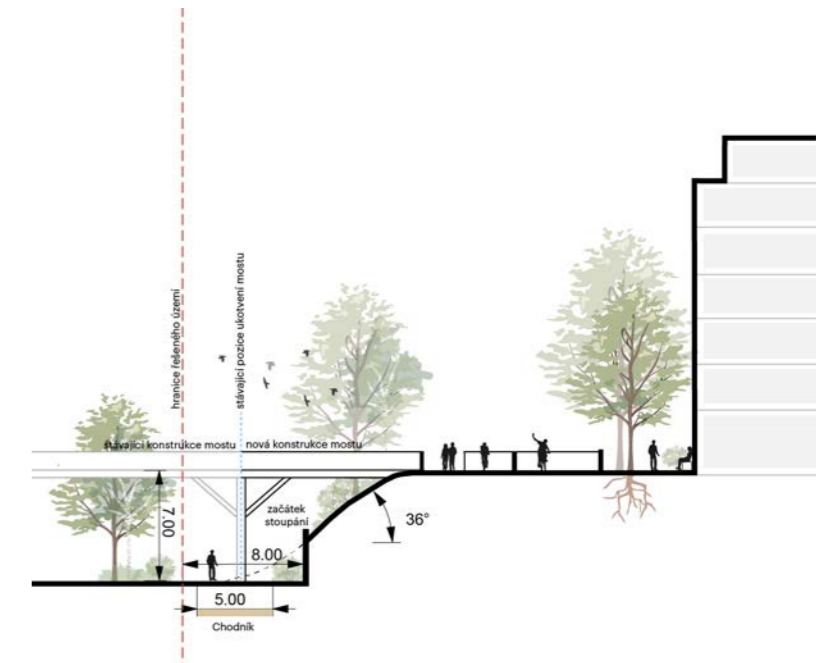
Stávající modrý most spojující řešené území s územím Trojhalí a Nové Karolíny na severu zůstává zachován, dojde však k jeho prodloužení a k souvisejícím konstrukčním úpravám umožňujícím vznik pěší stezky podél severní hranice území. Před započítáním stavebních prací bude nutné zajistit dostatečné podepření stávající konstrukce mostu v souladu se statickými výpočty.



Typický řez znázorňující rozdílné výškové úrovně v rámci školního areálu a jejich návaznost na terén



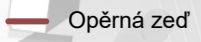
Typický řez znázorňující terén v parku



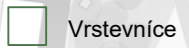
Typický řez znázorňující terén a vztah rozdílných úrovní směrem k biokoridoru řeky Ostravice



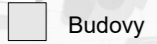
Výtah



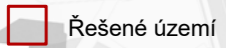
Opěrná zeď



Vrstevnice



Budovy



Řešené území



# Modro-zelená infrastruktura

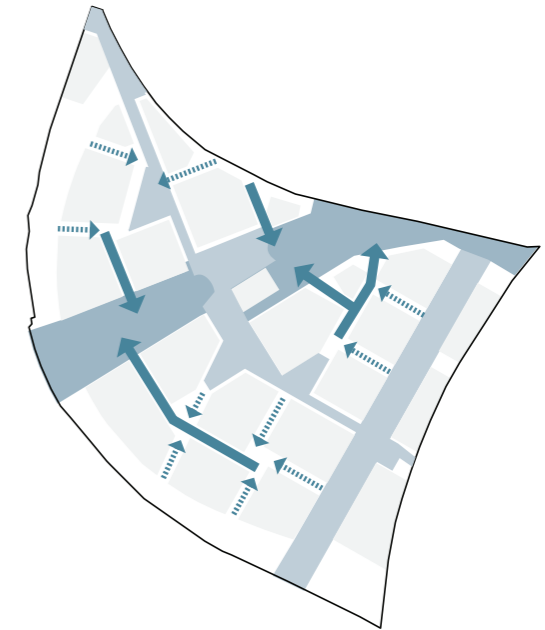
Díky integraci prvků modré a zelené infrastruktury – vodních ploch, zeleně a inteligentního hospodaření s dešťovou vodou – je Žofinka navržena tak, aby se přizpůsobila změně klimatu. Koncept spoléhá na propojený systém (otevřená infiltrační podkladová vrstva), využití propustných a polopropustných povrchů, revitalizaci vegetačních ploch v různých fázích sukcese, přidání dešťových zahrad do nově zřízených ulic a výstavbu zelených střech.

Tyto principy hospodaření s dešťovou vodou napodobují přirozený koloběh vody – podporují vsakování a opětovné lokální využití dešťové vody. Dešťovou vodu lze znovu využít k zavlažování. Přebytečná voda z dlážděných povrchů a střech bude svedena do dešťových zahrad po ředem upraveném povrchu.

Přínosy pro životní prostředí: snížení zatížení kanalizačního systému, zadržování dešťové vody u zdroje, zlepšení mikroklimatu (např. zmírnění efektu městského tepelného ostrova), zlepšení kvality ovzduší (zachycováním prachu a dalších znečišťujících látek zelení), podpora biologické rozmanitosti a vytváření stanovišť pro drobnou faunu.

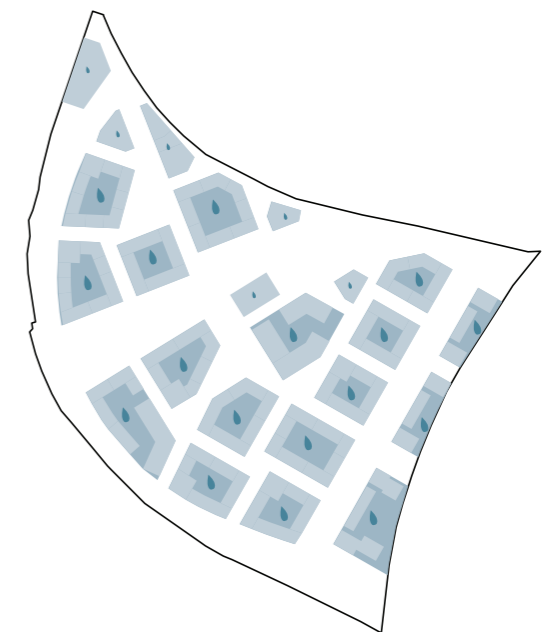
Ekonomické přínosy: snížení nákladů na šedou infrastrukturu, energii a zdravotní péči, zvýšení hodnoty nemovitostí, zatraktivnění městského prostředí a posílení jeho jedinečnosti.

Sociální přínosy: zlepšení veřejného zdraví, rozšíření rekreačních možností, snížení expozice znečišťujícím látkám, zlepšení estetiky a posílení vztahu obyvatel k přírodě.



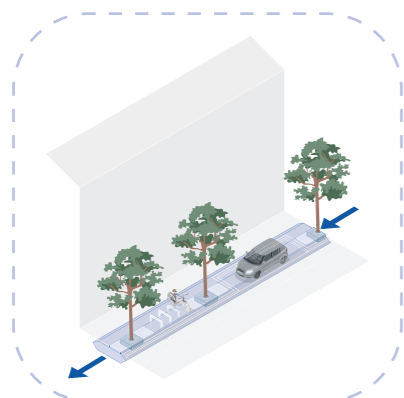
## A: Hospodaření s dešťovou vodou v dané oblasti

Dešťová voda je maximálně absorbována na místě dopadu (přírodní půda, propustné a polopropustné povrchy). Voda z nepropustných povrchů je odváděna do vegetací porostlých ploch v dané oblasti.

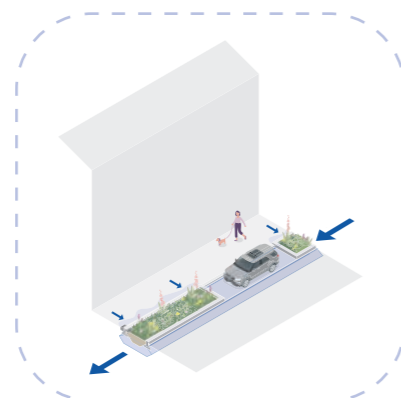


## B: sběr a využití dešťové vody

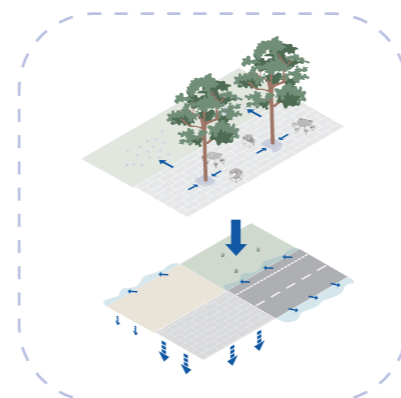
Dešťová voda ze střech a zelených ploch na budovách je odváděna a znovu využívána k zavlažování.



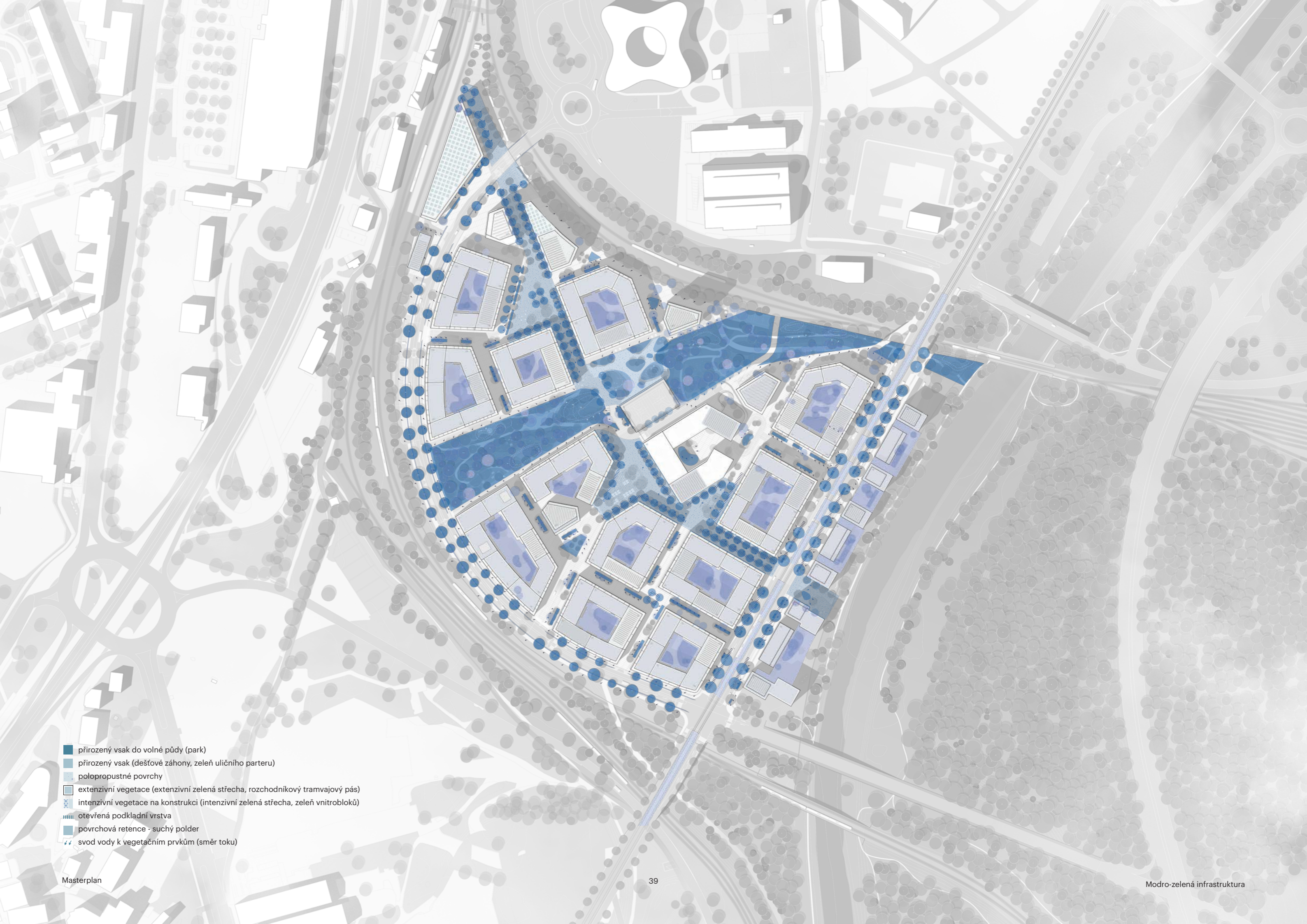
Výsadba stromů v otevřené podkladové vrstvě – integrovaný systém



Zadržování vody z chodníků a následné vsakování do vegetačních prvků



Zachycování dešťové vody v místě dopadu nebo její vsakování do vegetace



- přirozený vsak do volné půdy (park)
- přirozený vsak (dešťové záhony, zeleň uličního parteru)
- polopropustné povrchy
- extenzivní vegetace (extenzivní zelená střecha, rozchodníkový tramvajový pás)
- intenzivní vegetace na konstrukci (intenzivní zelená střecha, zeleň vnitrobloků)
- otevřená podkladní vrstva
- povrchová retence - suchý polder
- svod vody k vegetačním prvkům (směr toku)

# Soulad s územním plánem města Ostravy (úplné znění po změně č. 4a)

## Přípustné využití

Využití plánované pro Žofinku spadá do povoleného využití stanoveného územním plánem a označením „Smíšená zóna – bydlení a občanská vybavenost“, zejména bytové domy a obchody.

## Dekontaminace

Potřeba dekontaminace nebyla prokázána. Bude provedeno odstranění strusky a nahrazení zdravou půdou, zejména v parku a jeho okolí.

## Maximální index zastavěnosti

Pro jednotlivé stavební pozemky neexistuje žádný maximální index zastavěné plochy, který by bylo třeba dodržet, protože územní plán se nachází v zóně „plochy kompaktní městské zástavby (MZB)“ bez omezení. Oblast bude navíc součástí územní studie (ÚS 94), která individuálně posoudí a navrhne územní regulaci.

## Sanace podzemních vod

Popsáno samostatně v části Technická infrastruktura – Sanace podzemních vod (str. 54). V téže části je rovněž vyznačena poloha vrtů (str. 55).

## Výšková regulace

Územní plán reguluje maximální povolený počet podlaží v každé oblasti. Navržené budovy se drží ve všech případech v rámci těchto limitů. U PR23b a PR23c poskytuje index „h“ flexibilitu pro výstavbu vyšších budov ve zvláštních případech vizuálně důležitých prvků (pohledově významný prvek). Všechny objemy budov však zůstávají v rámci celkových limitů a jsou v souladu s územním plánem bez využití indexu „h“.

## Maximální zastavěná plocha

Masterplan respektuje maximální povolenou zastavěnou plochu 800 m<sup>2</sup>

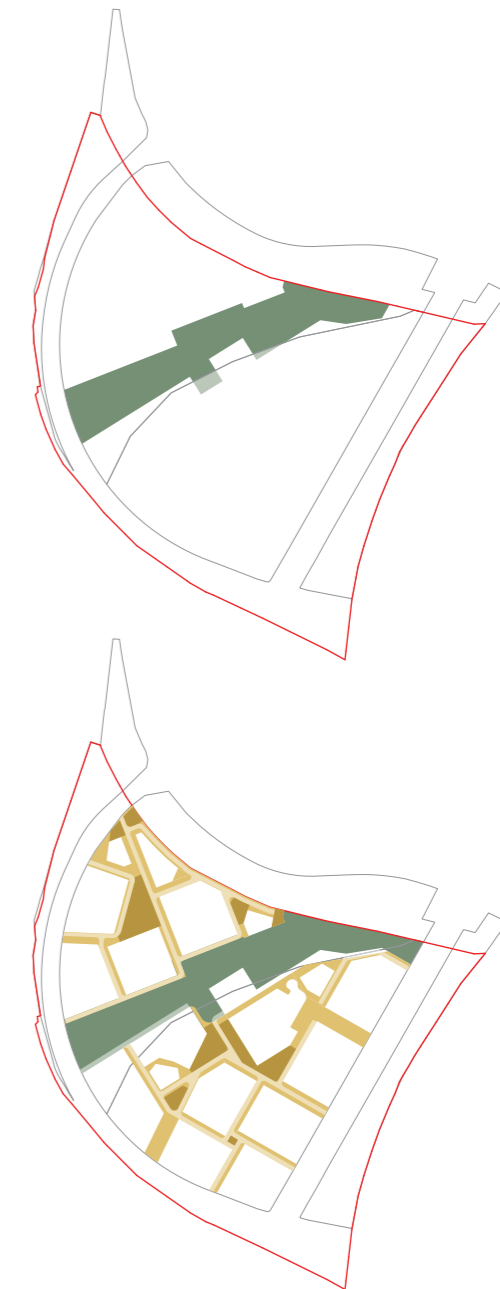
na budovu. V případě spojení budov, například v typologii bloků s vnitroblokem, architektonické pokyny stanovují, že každá budova musí fungovat jako samostatná jednotka. Zařízení, která vyžadují větší budovy, například škola a administrativní budovy, mají ve všech případech plochu menší než 15 000 m<sup>2</sup>.

## Rozloha parku

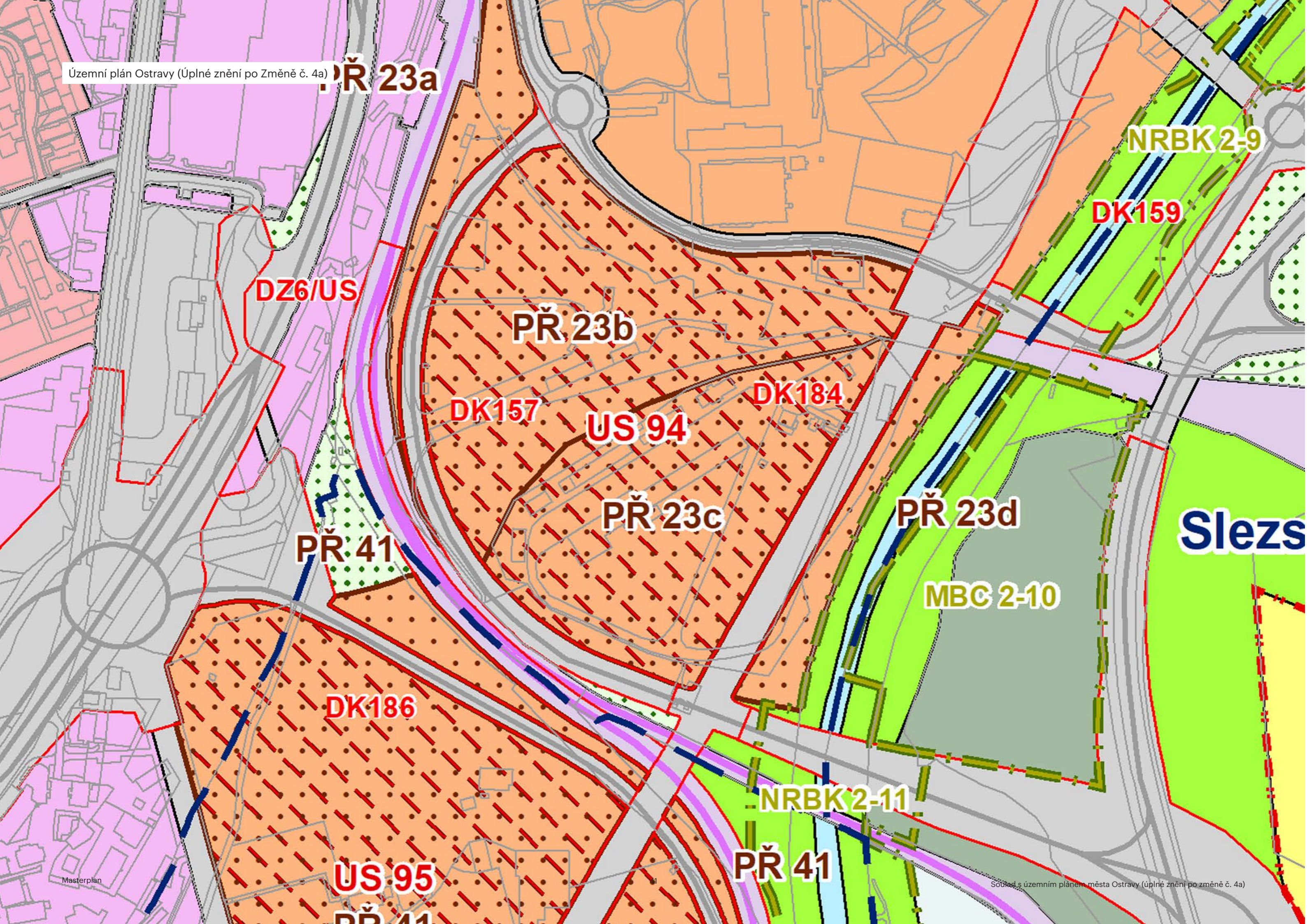
Územní plán stanovuje, že minimálně 20% plochy PR23b by mělo být vymezeno jako park. Celková velikost parku v masterplanu je 22 380 m<sup>2</sup>, z čehož 21 618 m<sup>2</sup> leží v rámci PR23b, což představuje 26% celkové plochy, a je tedy v souladu s územním plánem.

## Územní studie (ÚS 94) a velikost veřejných prostranství

Pozemky PŘ23b a PŘ23c podléhají přípravě územní studie (ÚS) 94. Zde předkládaný materiál bude tvořit základ územní studie. Kromě obecných požadavků na územní studii je stanoveno, že ÚS musí zajistit, aby na každé dva hektary zastavěné plochy (s výjimkou komunikací) byla vymezena veřejná plocha o rozloze nejméně 1000 m<sup>2</sup>. Masterplan poskytuje dostatek veřejných prostranství a tyto požadavky splňuje.



Územní plán Ostravy					Žofinka masterplan			
přestavbová plocha	kód prostorové regulace, index využití	nadzemní podlaží	maximální zastavěná plocha jednou hlavní budovou zařízenou podle charakteru do plochy způsobu využití (m <sup>2</sup> )	maximální index zastavění	zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	index zastavění	index zastavění	soulad
PŘ 23a	11	max. 44		0,70	3.412 m <sup>2</sup>	0,25	0,44	✓
PŘ 23b	12, h	max. 16	– bytový dům – 800 m <sup>2</sup>	0,60	16.866 m <sup>2</sup>	0,20	0,27	✓
PŘ 23c	13, h	max. 21	– občanská vybavenost, služby – 15 000 m <sup>2</sup>	0,60	35.898 m <sup>2</sup>	0,53	0,53	✓
PŘ 23d	8, h	max.10		0,50	5.078 m <sup>2</sup>	0,33	0,38	✓



# Soulad s ostravskými stavebními předpisy

Masterplan je v souladu s ostravskými stavebními předpisy (nařízení města č. 17/2024), včetně odstupových vzdáleností budov, požadavků na parkovací místa, veřejný prostor, oplocení, reklamu, technické vybavení budov atd.

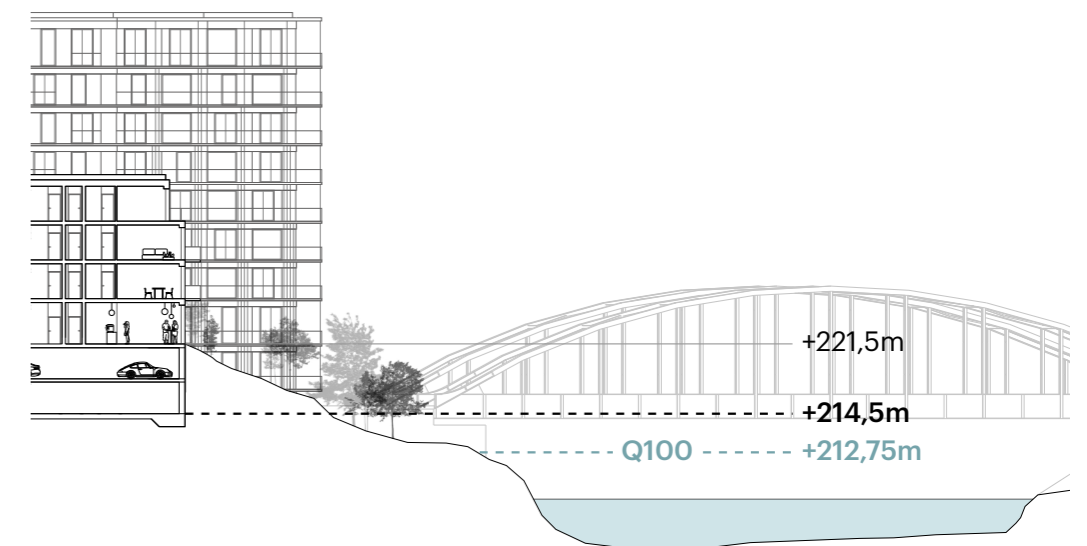
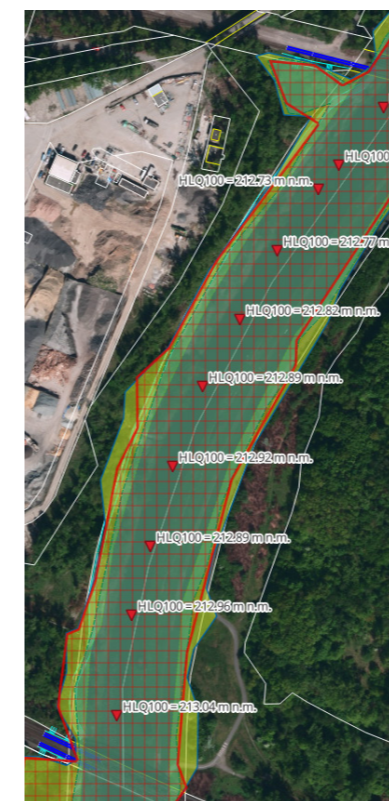
Ukazatele pro výpočet základního počtu parkovacích míst jsou základem pro strategii parkování na úrovni masterplanu. Každý jednotlivý parkovací objekt bude navržen v pozdějších fázích tak, aby vyhovoval podrobným předpisům pro každý druh využití, krátkodobé a dlouhodobé parkování, parkovací místa vyhrazená pro osoby se zdravotním postižením atd.

# Dodržování předpisů v oblasti protipovodňové ochrany

Navzdory umístění navrhovaných objektů v blízkosti řeky Ostravice nejsou identifikována žádná významná povodňová rizika, a to ani při posouzení stoletého povodňového jevu Q100, jak vyžadují příslušné předpisy. Nejnižší úroveň suterénních podlaží budov umístěných na břehu řeky Ostravice se nachází na kótě +214,5 m.n.m., tedy o 7 metrů níže než úroveň Jedné míle (+221,5 m.n.m.). Hladina vody při Q100 na dotčeném úseku Ostravice dosahuje přibližně +212,75 m.n.m., což znamená, že masterplan splňuje požadavky s dostatečnou bezpečnostní rezervou.

Stavební pozemky neleží v záplavovém území, a proto není nutné do masterplanu zahrnovat dodatečná protipovodňová opatření.

Budoucí infrastruktura, včetně Jedné míle, si vyžádá úpravu nivelety, přičemž nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů. V závislosti na rozsahu těchto terénních úprav bude nezbytné projednat s Povodím Odry a vodoprávním úřadem podmínky, za nichž lze tyto záměry realizovat.



# Soulad s ÚSES

V kontextu masterplanu Žofinky má pozemek PR23d na břehu řeky nejvyšší význam, protože hraničí s řekou Ostravicí a souvisejícím koridorem ÚSES. Přímo naproti pozemku PR23d se nachází vymezená přírodní oblast.

Masterplan respektuje hranice ÚSES a budovy nezasahují do žádného biocentra ani biokoridoru.

Velký park v Žofince bude propojen s koridorem řeky Ostravice podchodem pod dopravním koridorem Jedna míle DK184. Tím dojde k propojení úzkého biokoridoru s dalšími zelenými plochami alepší se možnosti pohybu druhů, genetické výměny a odolnosti ekosystému.

Mezi zastavěnými prvky a oblastmi ÚSES se doporučuje použít nárazníkové zóny / přechodové pruhy s využitím zeleně. Pro PR23d jsou mezi budovami a hranicí pozemku vytvořeny upravené a strmě svažité nárazníkové zóny. Bodové bloky se nacházejí přímo na hranici pozemku a neumožňují žádné další zelené nárazníkové zóny.

Pozemek v PŘ23d bude přímo přístupný pouze pro pěší a cyklisty, a to z obslužné komunikace Povodí Odry a.s., která kopíruje povodňovou linii řeky Ostravice. Strmá topografie tvoří přirozenou ohradní linii, která zajistí bezpečnost a soukromí obyvatel PŘ23d, aniž by narušila ÚSES a chráněné zájmy Povodí Odry a.s.

Masterplan Žofinky nevyžaduje žádnou dokumentaci ani posouzení vlivů, protože přímo neumísťuje stavby do koridoru ÚSES ani neupravuje jeho terén. V pozdějších fázích projektu je třeba věnovat mimořádnou pozornost návrhu svažitých terénů směrem k nábřeží. Je třeba posoudit vliv stavební fáze (hluk, prach, světelné znečištění atd.) na okolí. V pozdějších fázích návrhu je třeba také věnovat zvláštní pozornost osvětlení podél hranice PR23d, aby se omezilo světelné znečištění a jakékoli negativní účinky na volně žijící živočichy.



# Soulad s vyhláškami Statutárního města Ostravy

Návrh Masterplanu Žofinky respektuje obecně závaznou vyhlášku Statutárního města Ostravy, kterou se stanoví pravidla pro pohyb psů na veřejném prostranství a vymezují se prostory pro volné pobíhání psů na území statutárního města Ostravy (OZV 6/2023). Odpovědná osoba je povinna zabezpečit psa tak, aby na veřejném prostranství Žofinky volně nepobíhal, je povinna vést psa na vodítku a v případě potřeby nasadit psůvi náhubek. Návrh určuje v centrálním parku prostor určený k volnému pohybu psů, tzv. psí louku. Tato plocha bude doplněna do seznamu této Obecně závazné vyhlášky a přímo v místě bude označena tabulkou „VOLNÝ POHYB PSŮ DOVOLEN“ dle přílohy č. 2 OZV 6/2023.

Jakékoli společenské akce, které se budou konat v prostoru Žofinky musí splnit požadavky obecně závazné vyhlášky Statutárního města Ostravy o nočním klidu (OZV 1/2023). Tou se určuje doba nočního klidu od 22.00 do 06.00 hodin a může být zkrácena po dobu konání společenských a kulturních akcí za dodržení požadavků určených touto Obecně závaznou vyhláškou.

Nově navržená městská čtvrť se nachází v území, která jsou uvedena v seznamu v příloze OZV 5/2023, kterou se mění a doplňuje obecně závazná vyhláška města Ostravy č. 1/2023, o nočním klidu.

Návrh respektuje a doplňuje Obecně závaznou vyhlášku Statutárního města Ostravy o zákazu konzumace alkoholických nápojů na veřejném prostranství (OZV 9/2022). Zákaz konzumace alkoholických nápojů se vztahuje na celou plochu Žofinky, včetně nábřeží a centrálního parku. Zákaz konzumace alkoholických nápojů se nevztahuje na veřejná prostranství v době, ve které na konkrétním veřejném prostranství probíhá příležitostný prodej alkoholických nápojů při slavnostech, tradičních akcích, kulturních akcích, sportovních akcích, společenských akcích, příležitostných trzích a jim podobných akcích.

Návrh bere v potaz Obecně závaznou vyhlášku Statutárního města Ostravy OZV 4/2025, kterou se ruší Obecně závazná vyhláška OZV 14/2016, kterou

se stanovuje zákaz spalování suchého rostlinného materiálu na území města. Přesto důrazně doporučujeme dodržet zákaz a likvidaci rostlinného materiálu kompostováním a svozem na předem určená místa.

Návrh Masterplanu Žofinky zcela respektuje obecně závaznou vyhlášku Statutárního města Ostravy o zabezpečení veřejného pořádku omezením hluku (OZV 4/2012).





# Technická infrastruktura

# Technická infrastruktura / inženýrské sítě

## KONCEPCE TECHNICKÉHO ŘEŠENÍ LOKALITY ŽOFINKA

Lokalita Pod Žofinkou bude napojena na stávající rozvody sítí technického vybavení jednotlivých správců, které jsou dostupné v okolí. Koncepte napojení lokality uvažuje rámcově s využitím tepla a chladu ze zdroje Nová Karolina (Veolia), napojením na páteřní vodovod a splaškovou kanalizaci (OVaK), rozvody VN (ČEZ Distribuce). Dešťové vody budou zadržovány / vsakovány a vypouštěny do řeky Ostravice.

Pro přivedení sítí do lokality je uvažováno v první etapě se závěsem na stávající modrý most (vysoké napětí, vodovod a splašková kanalizace) a s novým kolektorem pod železniční vlečkou směrem k objektu Trojhalí (teplo a chlad). Pro další etapy bude provedeno nové napojení pro vodovod a splaškovou kanalizaci směrem k nádraží Ostrava-střed. Všechny trasy sítě, které budou následně předány do vlastnictví OVaK, budou koordinovány s plány rozvoje města Ostravy.

## SPLAŠKOVÁ KANALIZACE A VODOVOD

Vodovod a splašková kanalizace budou napojeny závěsem přes stávající "modrý most" směrem od Trojhalí provizorním napojením pro objekty prvních etap. Pro toto provizorní napojení bude třeba zřídit přečerpávací stanici splaškových vod v severní části území. Je uvažováno se zokruhování vodovodu v rámci lokality ulicemi Jedna Mile, Náplavní a centrální pěší zónou. Finální napojení vodovodu a splaškové kanalizace počítá s protlakem pod železnicí směrem k ŽST Ostrava Střed, kde bude také finální přečerpávací stanice splaškových vod pro celou lokalitu. Vodovod bude umístěn pod chodníkem nebo cyklostezkou. Všechny bloky budou napojeny samostatnými přípojkami na vodoměrné sestavy umístěné v 1.pp objektů. Splašková kanalizace bude svedena do centrální čerpací stanice umístěné poblíž vyústění kolektoru v území. Splašková kanalizace bude umístěna primárně pod pojižděnou komunikací (vozovka, obytná uliční zóna). Pro zajištění požární vody budou v lokalitě zřízeny nadzemní hydranty.

## ROZVODY TEPLA A CHLADU

Celá lokalita bude napojena na centrální zdroj tepla a chladu Nová Karolina

společnosti Veolia umístěném severně od železniční vlečky poblíž objektu Trojhalí. Trasy rozvodů tepla a chladu nebudou zokruhované se snahou o minimalizaci ztrát v potrubí. Předpokládá se umístění pod pojižděnými komunikacemi uvnitř území a v případě objektů D1-D2 také pod chodníkem v ulici Jedna Mile. V každém bloku (objektu) bude zřízena výměňková stanice umístěná v 1.pp ideálně v sousedství přípojky vody.

## ODVODNĚNÍ ÚZEMÍ A MODRO-ZELENÁ INFRASTRUKTURA

Srážkové vody budou zadržovány v souladu s generelem odvodnění města Ostrava. Regulované množství srážkových vod bude odváděno do dešťové kanalizace. Pro objekty poblíž řeky se uvažuje s odvodem přímo do řeky. Pro objekty uvnitř území se uvažuje s odvodem srážkových vod do otevřených vodních ploch v centrálním parku. Odtud budou přebytečné srážkové vody odváděny do řeky Ostravice. Uvažuje se s využitím dešťových vod pro závlaku zeleně jak pro objekty, tak pro centrální park. Veřejná prostranství jsou navržena tak, aby umožňovala odtok srážkových vod do liniových zelených pásů se stromy. Zde budou zřízeny retenčně-akumulační šterkové galerie s odvodem přebytečných srážkových vod drenážním systémem do veřejné dešťové kanalizace. Veřejná dešťová kanalizace bude umístěna primárně pod pojižděnou komunikací (vozovka, obytná uliční zóna).

## DATOVÉ ROZVODY

Předpokládá se vybudování optických kabelových tras paralelně s rozvody VN. Je možné také uvažovat o vedení optických kabelů v kabelovodech společně s rozvody VN.

## ZÁSBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Lokalita bude zásobována elektrickou energií pomocí podzemních rozvodů VN 22 kV. Rozvody VN budou zokruhovány tak, aby umožňovaly postupný rozvoj lokality. V každém z bloků bude umístěna rozvodna VN a trafostanice. Rozvody VN budou umístěny primárně pod chodníkem nebo cyklostezkou, nikoliv pod pojižděnými komunikacemi. Případné prostupy pod komunikacemi budou opatřeny chráničkami. Je možné uvažovat o vedení VN v kabelovodech společně s rozvody slaboproudu (optické kabely).

## CÍLOVÝ STAV

Energetická bilance celého území Žofinka je odhadována na 14 664,84 kW.

Potřebný příkon je zajištěn od nadřazeného distributora ČEZ Distribuce a jeho rozvodny na Černé Louce (cca 100 m severně od hranic areálu Žofinka).

## PRVNÍ ETAPA

PŽH již zajistila 1 000 kW elektrické energie z výše uvedené bilance jako potřebný příkon pro rozvoj a provoz projektu E1 (výstavbu na pozemcích D1, D2, C1 A C2).

## STRATEGIE A POSTUP

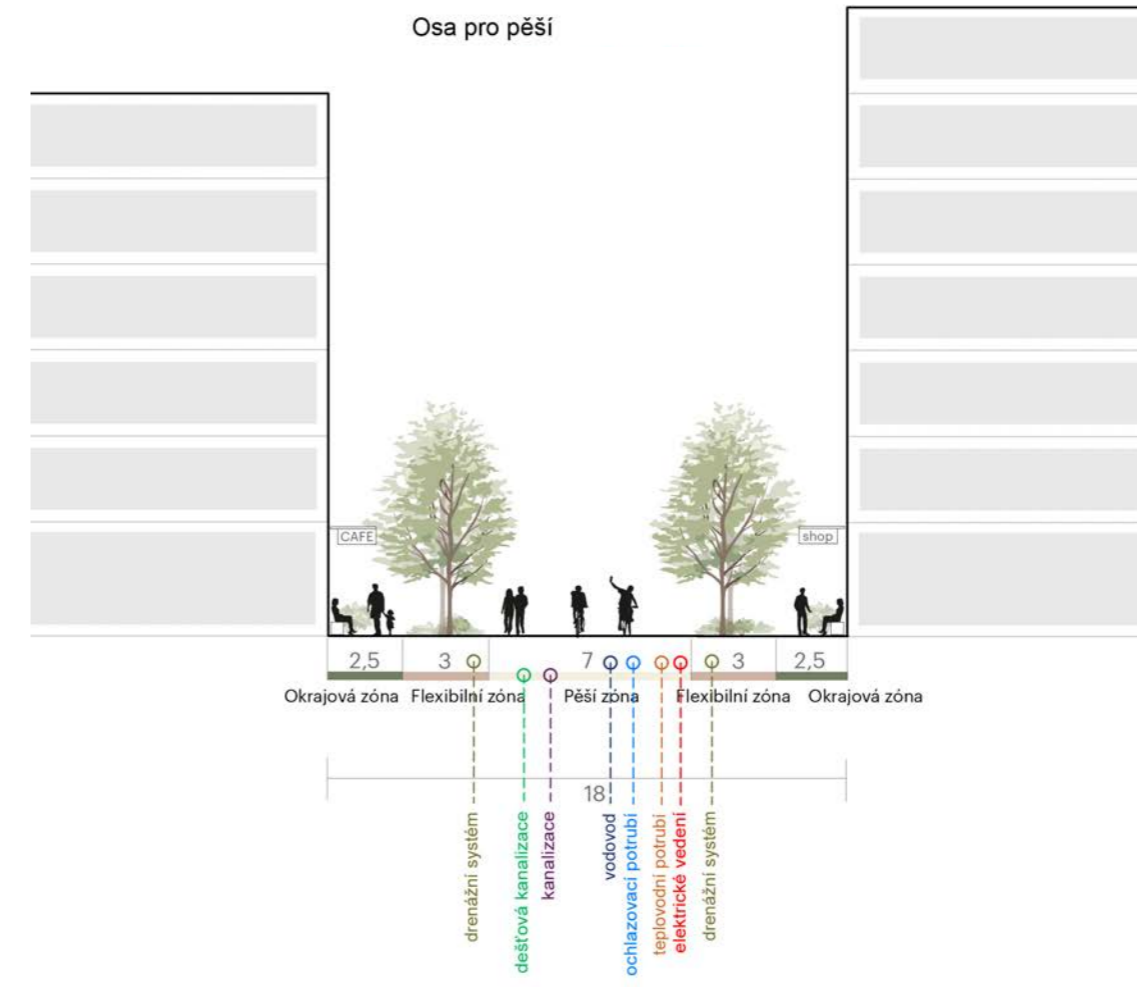
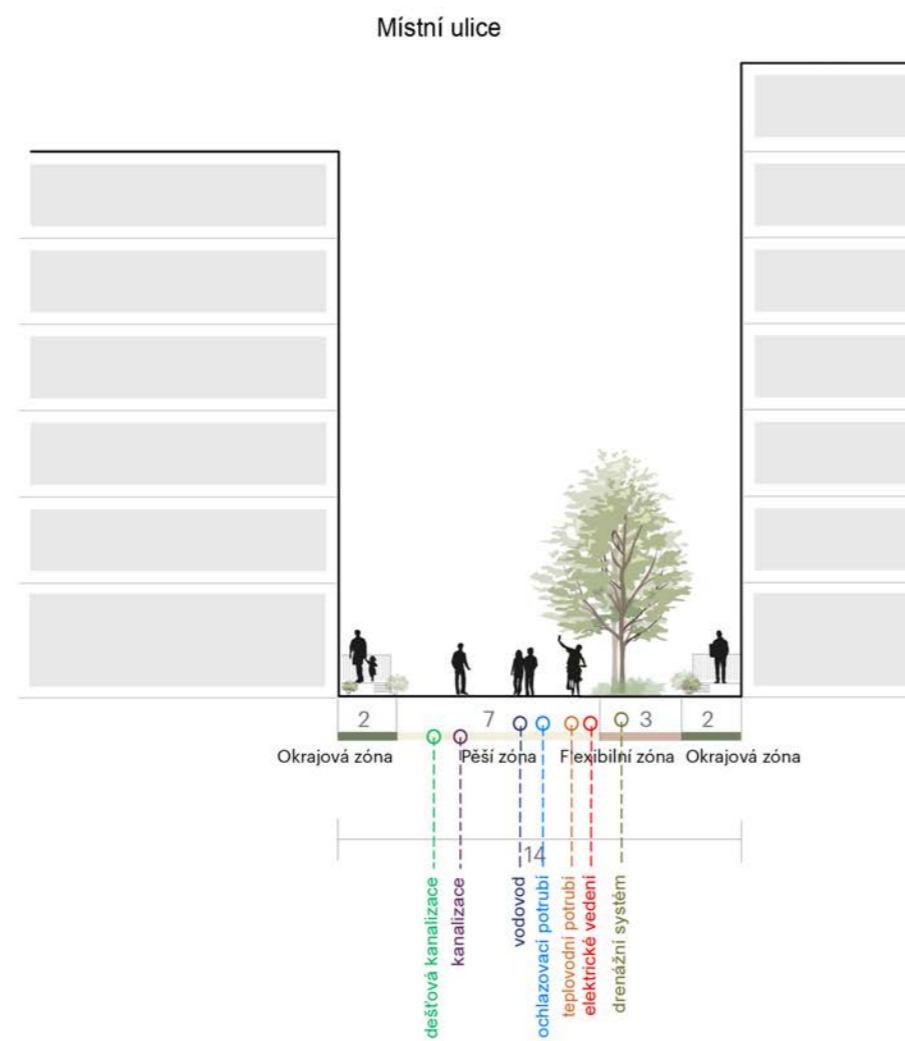
1. Výstavba trafostanic: Plánované trafostanice budou vybaveny dvěma transformátory, každý o výkonu 630 kVA.
2. Elektromobilita: Je zohledněna a vytvořili jsme rezervu pro budoucí rozvoj kapacity nabíjení elektromobilů.



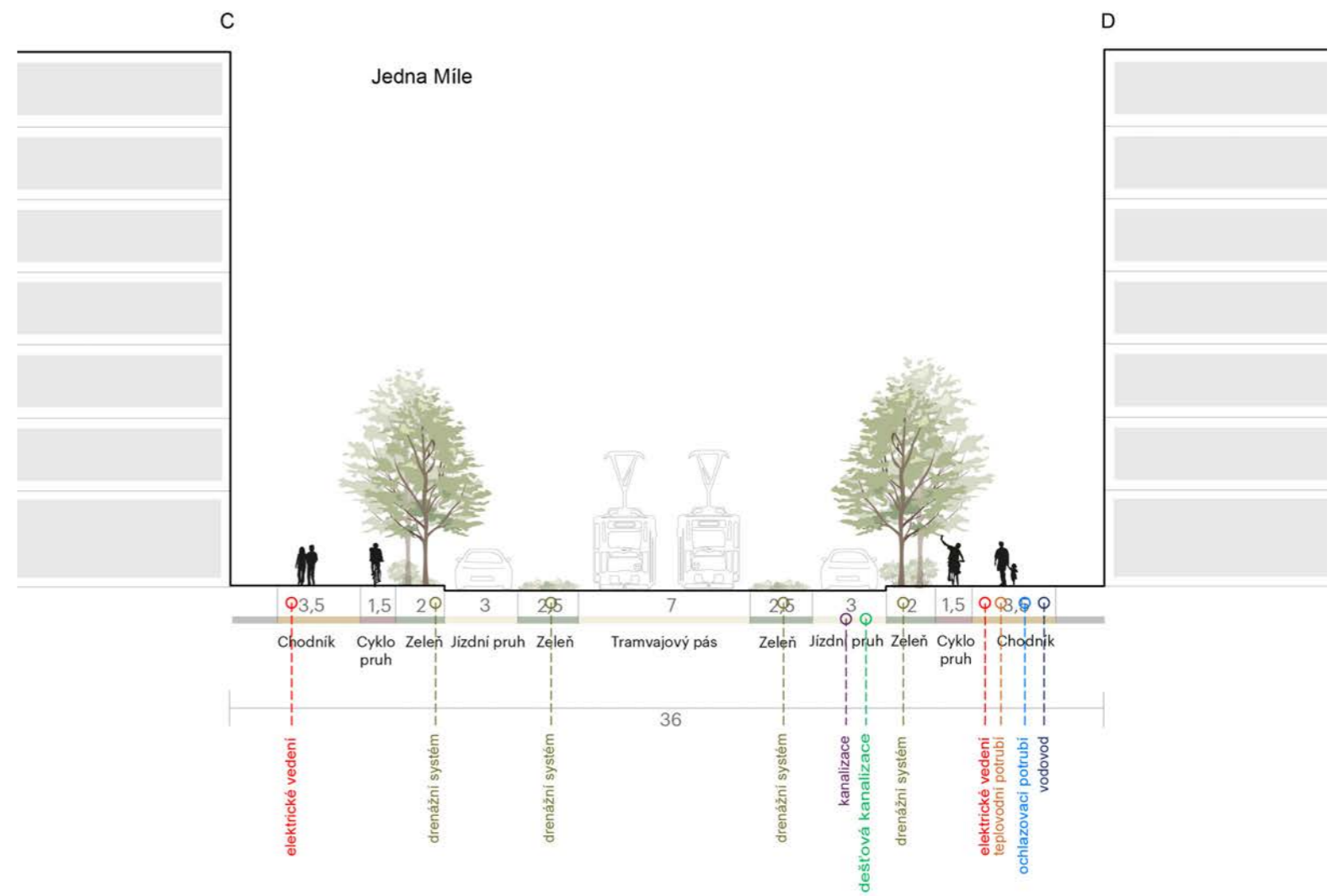
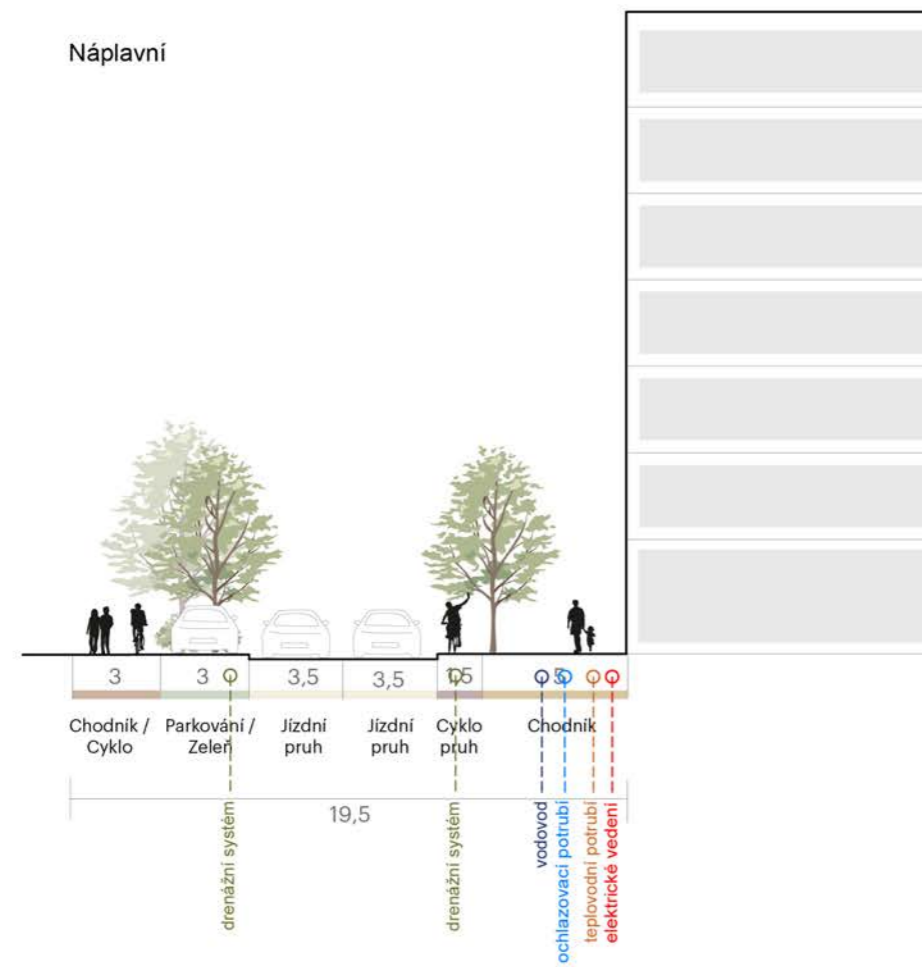
- Odvodňovací systém
- Svody dešťové vody
- Kanalizace
- Trasa topného systému
- Trasa chladicího systému
- Vodovod
- Elektrické rozvody
- Obslužný dopravní tunel
- Stavební čáry
- Dělicí linie pozemků
- Řešené území



# Technická infrastruktura / inženýrské sítě



- dešťová kanalizace
- kanalizace
- teplovodní potrubí
- ochlazovací potrubí
- vodovod
- elektrické vedení
- - - drenážní systém



# Přístup pro hasiče a záchranáře

Navrhovaný masterplan čtvrti je v souladu s platnými českými a evropskými předpisy o požární bezpečnosti. Všechna schodiště v městských blocích s vnitroblokem jsou navržena a zkonstruována jako požární únikové cesty kategorie B, které zajišťují dostatečnou požární odolnost a bezpečné evakuační cesty. Vyšší obytné věže budou mít požární únikové cesty kategorie C a kancelářské budovy s velkými podlažími budou mít více jader s požárními únikovými strategiemi, které budou navrženy odpovídajícím způsobem, aby vyhovovaly dispozicím budovy.

Přístupové cesty zajišťují plné pokrytí pro záchranné služby, včetně nerušeného přístupu hasičských vozů ke všem průčelím. Odstupové vzdálenosti a protipožární materiály pro jednotlivé stavební projekty mají dále omezit potenciální šíření požáru.

Veřejné prostory Žofinky poskytují dostatek prostoru pro evakuační a shromažďovací místa.



- ▲ Vstup
- 5,5 m zóna pro dopravu
- Místní ulice
- Pěší osa
- Hlavní komunikace
- Řešené území



# Sanace podzemních vod

Aby se snížilo riziko znečištění podzemních vod, jsou kontaminované oblasti monitorovány a ošetřeny. Tato opatření budou v průběhu času pomáhat chránit místní komunity a obnoví bezpečnější podmínky pro podzemní vody.

Na výkresu jsou znázorněny polohy vrtů podzemní vody používaných k omezení znečištění podzemních vod v lokalitě Žofinka.



- ◆ NÁHRADNÍ VRT
- STÁVAJÍCÍ VRT
- ⊗ RUŠENÝ VRT
- ÚZEMÍ POTENCIÁLNĚ KONTAMINOVANÉ PODZMENÍ VODY
- Řešené území

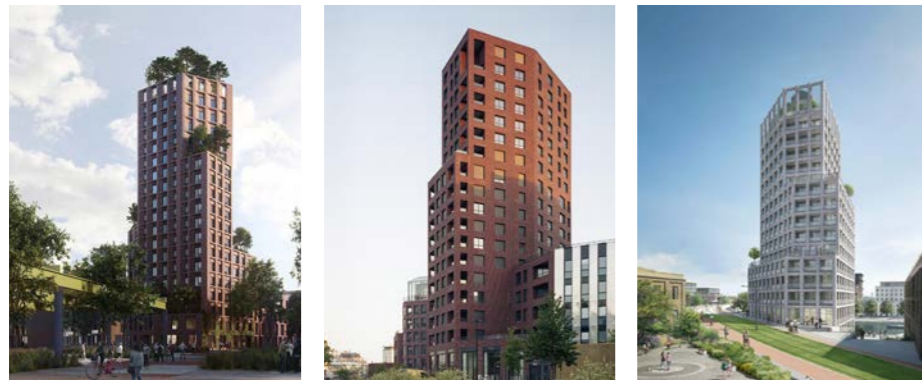




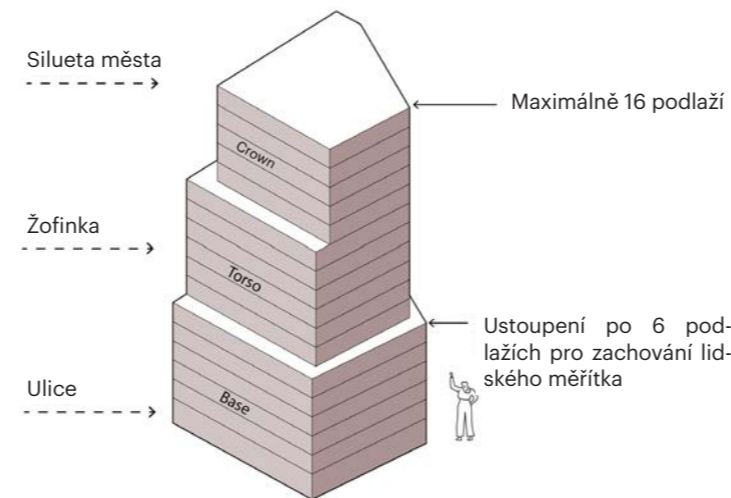
Principy

# Principy návrhu věžových domů

Následující pokyny pro podobu věží na úrovni masterplanu zajišťují jejich integraci do struktury města a vytvoření vysoce kvalitního životního prostředí.



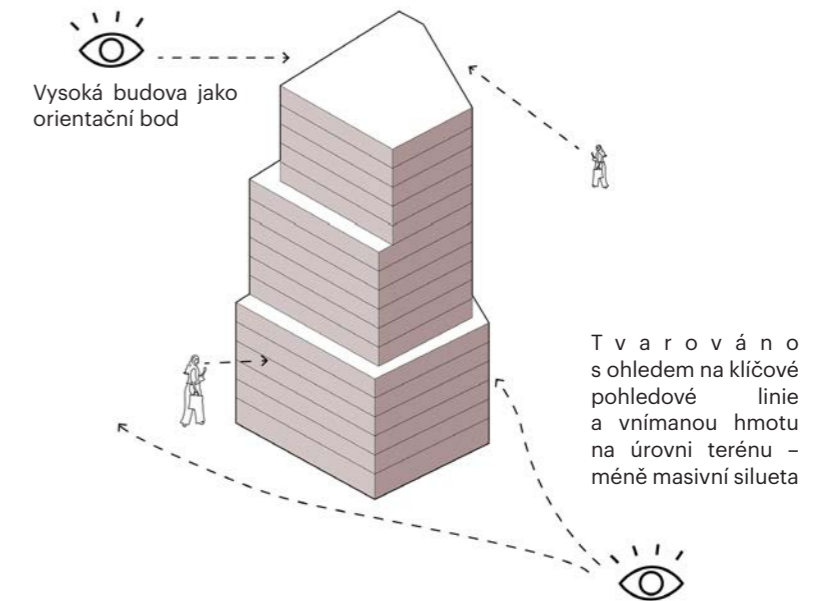
Referenční příklady obytných budov podobného rozsahu jako věže v masterplanu Žofinky.



## 1. Vertikální diference

Vertikální diference a odsazení pater jsou v konstrukci věže zásadní, aby se její celkový objem rozdělil na jednotlivé části a nevyhlížel monoliticky. Díky odsazení pater se budova lépe propojí s lidskými měřítky na úrovni ulice (lidské měřítko), čtvrti (střední měřítko) a města (panorama). Vertikální diference zvyšuje vizuální zajímavost, snižuje vnímanou výšku budovy a zajišťuje lepší začlenění věže do městského kontextu.

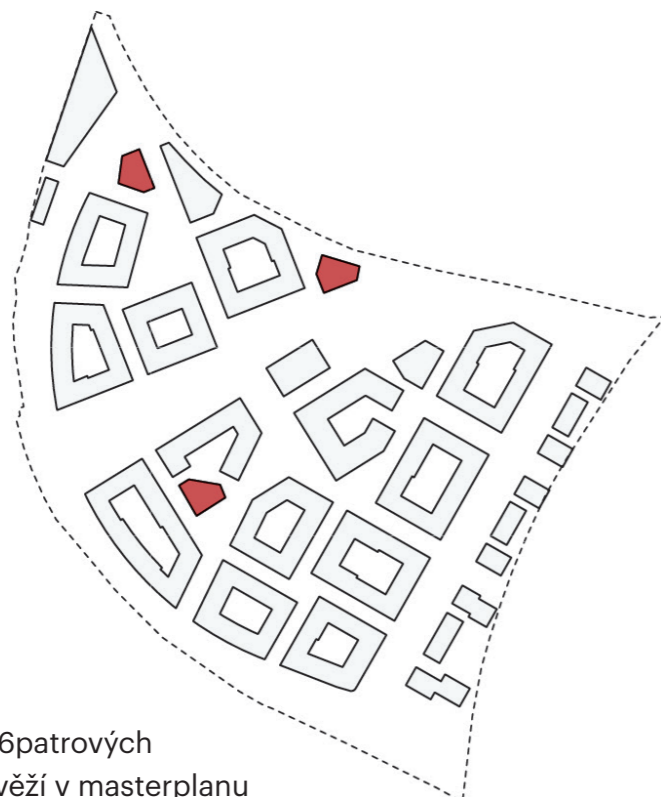
Pravidlo: Obytné věže by měly ustupovat dozadu alespoň ze dvou stran, a to přinejmenším dvakrát mezi přízemím a 16. patrem.



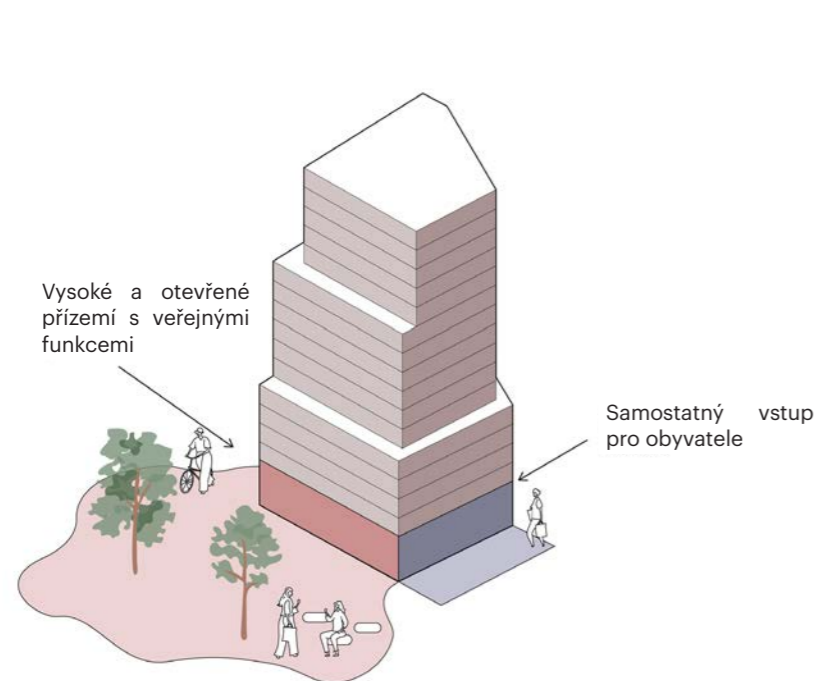
## 2. Vizuální propojení

Vizuální propojení hraje v podobě věží zásadní roli, protože stavbě umožňují, aby sloužila jako orientační bod a výrazný prvek ve struktuře města. Zároveň je důležité, aby byla masa věže pečlivě tvarována tak, aby nestála v cestě nejvýznamnějším pohledům z úrovně terénu. Respektování výhledů a strategické tvarování základny pomáhá snížit vnímaný objem, zachovat otevřenost a vytvořit přitažlivější a přehlednější veřejný prostor.

Pravidlo: Umístění věží je v masterplanu vytyčeno tak, aby umožnilo jejich začlenění do širší ostravské krajiny, a nemělo by se měnit.



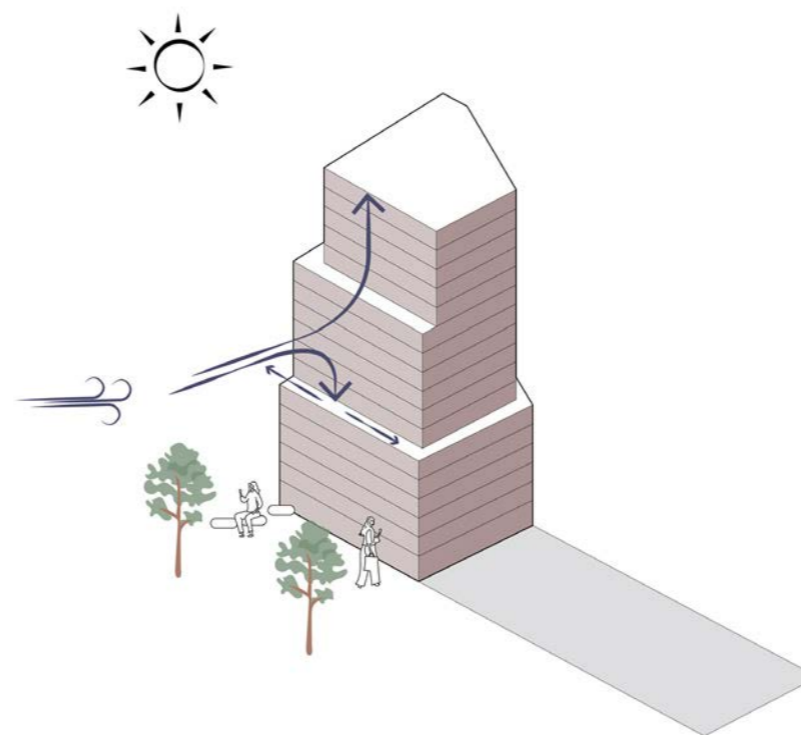
Umístění 16patrových obytných věží v masterplanu



3. Vztah k veřejnému prostoru

Pro oživení okolí by přízemí věží měla obsahovat zařízení, jako jsou obchody, kavárny nebo služby. Zároveň jakožto obytné budovy potřebují i klidnější, soukromější vchody, které poskytují pocit komfortu a soukromí. Parter by měl být navržen tak, aby obě tyto potřeby vyvažoval, přispíval k živému veřejnému prostoru a zároveň respektoval potřebu soukromí a pocit domova.

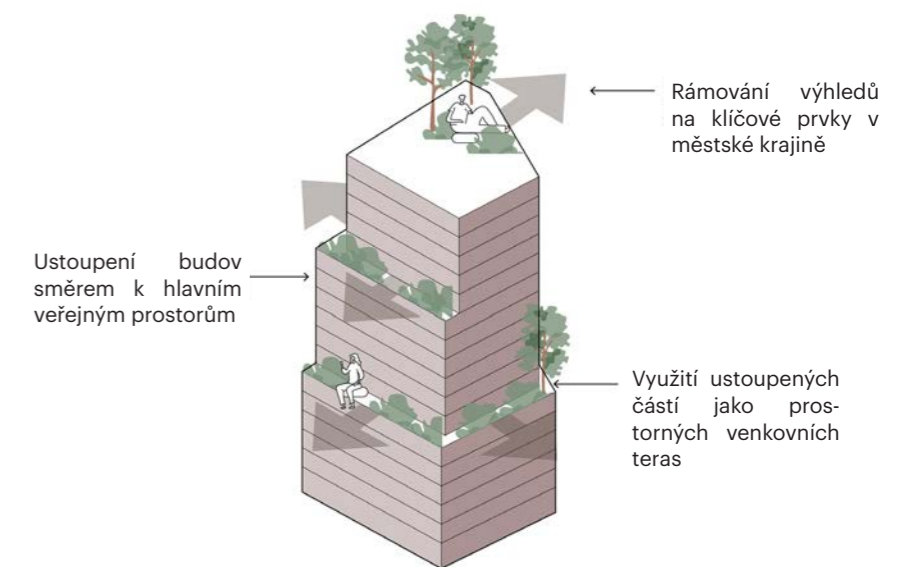
Pravidlo: Všechny věže by měly mít živé přízemí orientované směrem k hlavním veřejným prostorům, s nimiž komunikují. Pro obyvatele by měly být k dispozici samostatné soukromé vstupní haly / vchody.



4. Péče o mikroklima

Obytné věže v Žofince vyčnívají nad jinak homogenní městskou zástavbu s bloky domů se 6-7 podlažními a vnitrobloky a je třeba věnovat jim zvláštní pozornost z hlediska jejich dopadů na mikroklima. Štíhlé vyšší věže obvykle vrhají užší a dynamičtější stíny než široké nižší budovy. Odsazení fasády pomáhá rozbít proudění větru, minimalizuje účinky proudění vzduchu směrem dolů a přispívá k pohodlnějšímu a příjemnějšímu prostředí na úrovni ulice.

Pravidlo: Při navrhování obytných věží je třeba omezit na minimum stíny a účinky proudění vzduchu na blízké veřejné prostory.



5. Malé měřítko ve vyšších patrech

Malého měřítka ve vyšších patrech lze dosáhnout strategickým odsazením fasády, které vytvoří prostor pro venkovní terasy a střešní plochy. Tyto prvky dodávají věži na živosti a rozmanitosti a zároveň obyvatelům poskytují přístup k venkovním prostorům s výhledy do širokého okolí. Nasměrováním teras k hlavním výhledům v Žofince návrh zesiluje propojení budovy s jejím okolím a z kvalitnějšího tak jak zážitek z výhledu, tak i působivost věže v krajině.

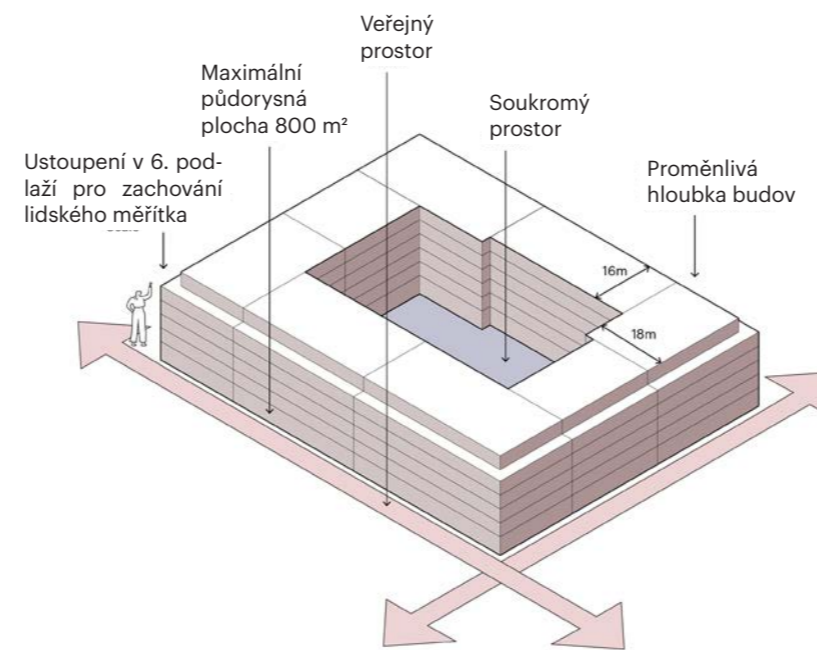
Pravidlo: Zajistěte, aby fasáda obytných věží obsahovala menší prvky, jako jsou výsadba, speciální fasáda nebo detaily objemu.

# Principy návrhu městských bloků

Následující pravidla pro podobu bloků na úrovni masterplanu zajišťují, že jejich typologie odpovídá příslušným parametrům územního plánu. Uzavřené bloky, inspirované tradičním urbanistickým uspořádáním evropských měst, nastolují jasnou hierarchii mezi veřejným a soukromým prostorem a zároveň přinášejí vysokou hustotu s ohledem na lidské měřítko.



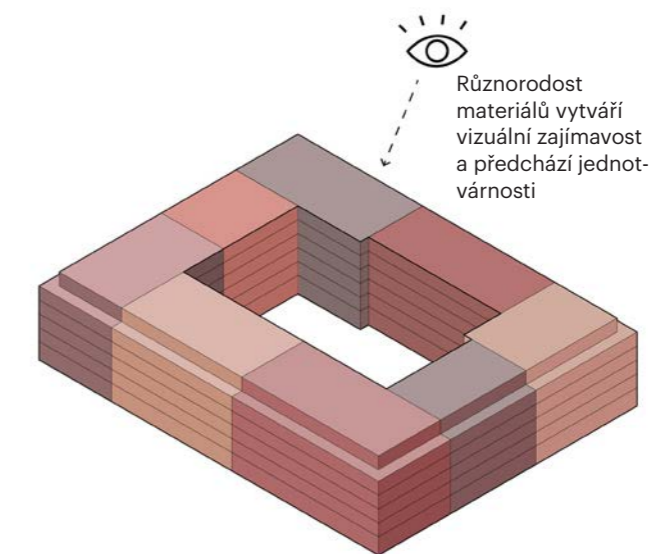
Městská struktura centrální části Ostravy



Jasná hierarchie veřejného a soukromého prostoru

Základním typem v Žofince je uzavřený městský blok, který nastoluje jasnou prostorovou hierarchii mezi veřejnou a soukromou sférou. Chráněné vnitrobloky jsou vyhrazeny pro obyvatele, zatímco vnější části bloků jsou otevřeny veřejnému prostoru.

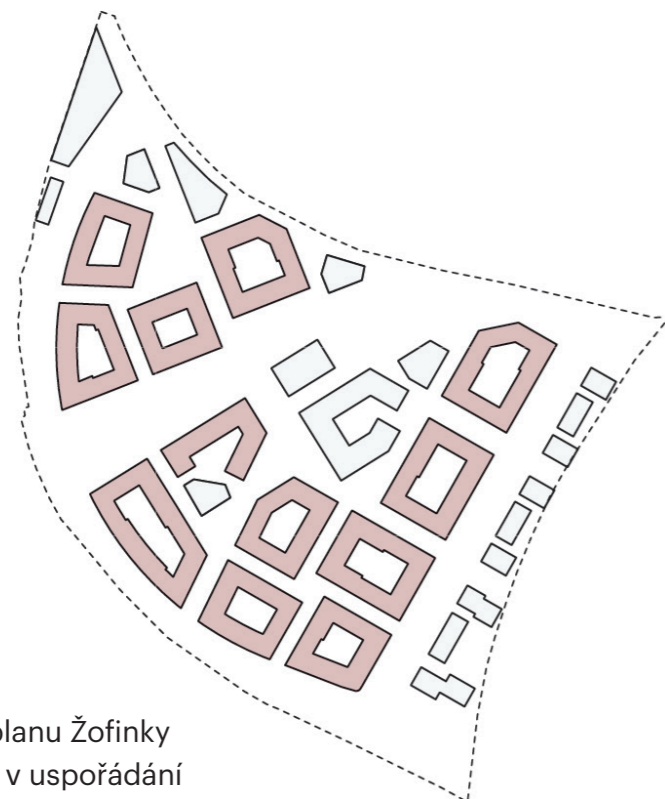
Pravidlo: Každý blok s vnitroblokem musí být navržen tak, aby byla vnější část (linie fasády) jasně oddělena od vnitřní části (zelené nádvoří).



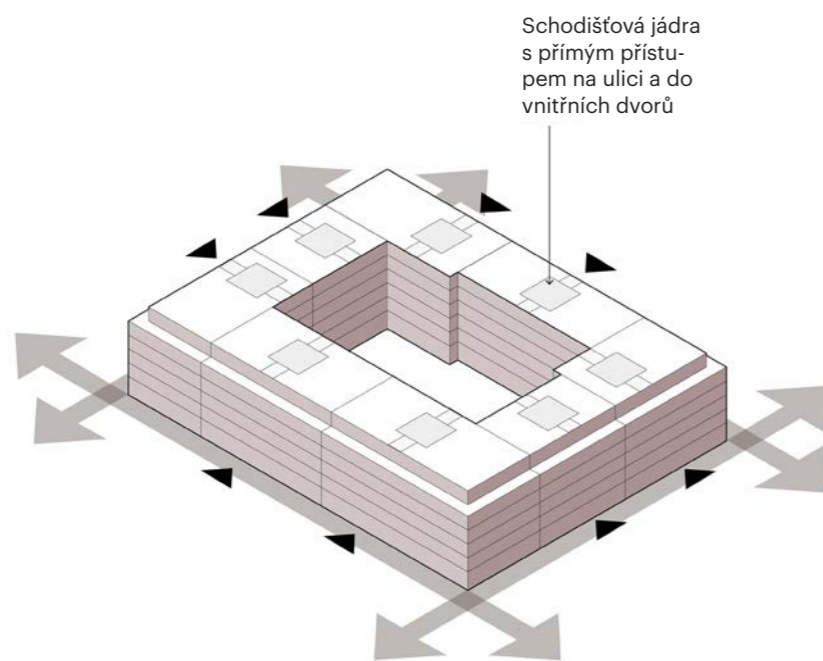
Rozmanitost fasád a identita budov

Každý blok se v souladu s místními předpisy dělí na stavební pozemky o maximální výměře 800m<sup>2</sup>, což vytváří prostor pro variabilitu podob a individuální vchody a pomáhá utvářet jemně strukturované prostředí v lidském měřítku. Přestože každá budova v bloku má vlastní identitu a odlišně vypadající fasádu, všechny dohromady je spojuje sdílené nádvoří. Tento společný prostor posiluje pocit sounáležitosti.

Pravidlo: Každá budova, která je součástí bloku, by měla mít jedinečnou fasádu a/nebo její materiál, který ji odlišuje od sousedních budov. Viz také pokyny týkající se fasád budov a materiálů.



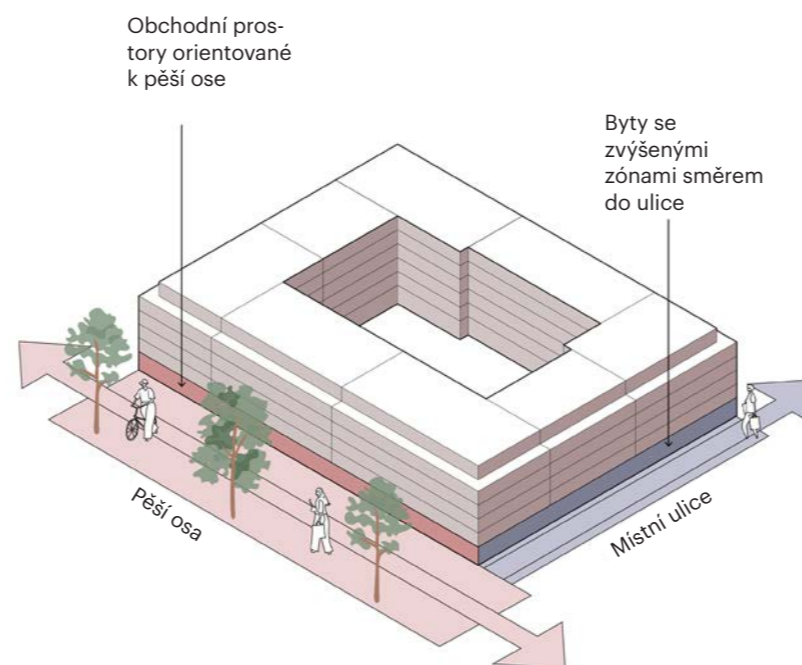
V masterplanu Žofinky převládají v uspořádání bloky s vnitřními dvory.



Přístupnost

Každá budova v bloku má vlastní jádro s přímým přístupem do společného vnitrobloku, což zajišťuje snadné a intuitivní propojení celého bloku. Tato jádra fungují jako polosoukromé zóny a představují přechod mezi soukromými byty a společnými prostory. Samotné dvory jsou uzamykatelné, což zajišťuje bezpečnost a zároveň zachovává společné prostředí určené pouze pro obyvatele.

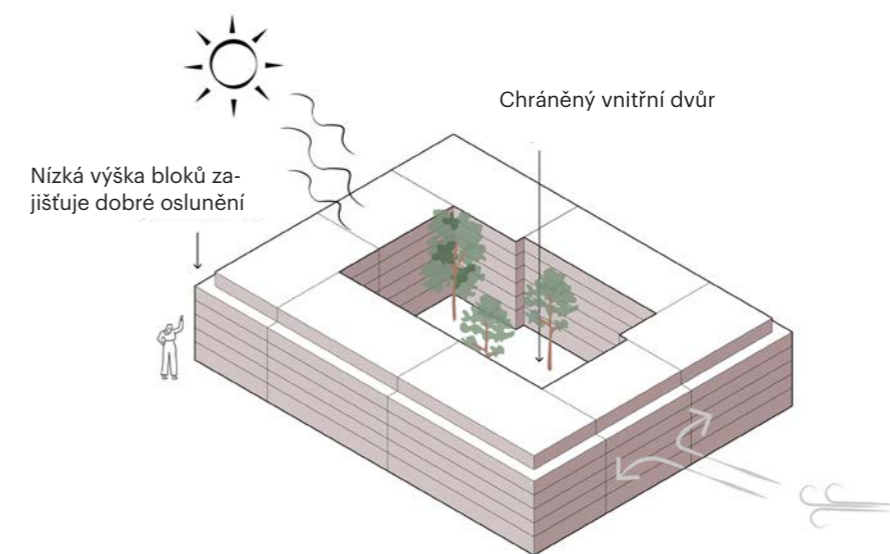
Pravidlo: Nádvoří jsou sdílána obyvateli budov, které blok tvoří, ale široké veřejnosti jsou uzavřena.



Aktivace parteru

Maloobchodní prostory podél hlavní pěší osy mohou rozšířit svou přítomnost o okrajové zóny určené pro vystavení zboží či posezení a vstoupit tak do přímého kontaktu s kolemjdoucími. Naproti tomu obytná přízemí disponují vyvýšenou okrajovou zónou, která zajišťuje soukromí a oddělení od ulice.

Pravidlo: Okrajové zóny by měly odpovídat svému bezprostřednímu okolí a zajišťovat vhodné oddělení veřejných a soukromých prostor. Viz také pokyny týkající se okrajových zón.



Péče o mikroklíma

Blokové stavby o výšce 5–8 podlaží vytvářejí uzavřená soukromá nádvoří, chráněná před hlukem a větrem. Odsazení ve fasádě budovy pomáhají zabránit vlivům sestupného proudění vzduchu a dále tak zvyšují komfort. Jejich přiměřená výška zajišťuje vhodné oslunění, zušlechťuje venkovní prostory a zároveň zachovává příjemné lidské měřítko.

Pravidlo: 1 až 2 nejvyšší patra bloku s nádvořím musí být odsazena o 2,5 m od hlavní linie fasády. 5 spodních pater odsazeno není. Blok o 6 patrech se tedy považuje za blok (5+1), zatímco blok o 7 patrech se považuje za blok (5+2).

# Barvy a materialita

Identitu Žofinky podtrhuje koncepce materiálů sdílených napříč celým masterplanem a promyšlené použití barev.

Barevná paleta i materiálová koncepce vycházejí z průmyslového dědictví lokality a zároveň utvářejí konzistentní a moderní identitu čtvrti.

Jsou stanoveny tři hlavní tóny: teplé žlutavé odstíny jílu pro dlažbu, cihlově červené odstíny pro budovy a městský mobiliář a výrazná tmavě zelená barva pro ploty, zábradlí a značení, která ladí s okolní krajinou. Tyto barvy slouží jako vodítko a zajišťují vizuální soudržnost celé čtvrti, ale zároveň umožňují, aby každý blok tuto paletu interpretoval ve vlastních variacích tónů a detailů a pomáhal tak rozvíjet pestrost, rozmanitost a jedinečný charakter.



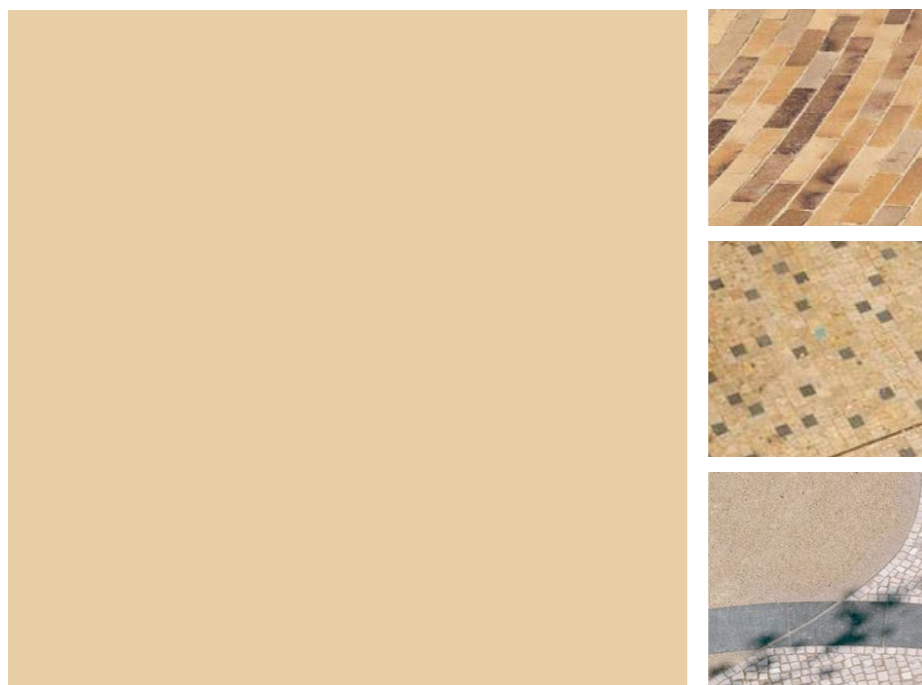
Reference: Rozmanitost odstínů cihel a tmavě zelené ocelové konstrukce v Dolní oblasti Vítkovice, která je příkladem rozmanitosti barev v rámci jednotné materiálové identity.



Reference: Dolní oblast Vítkovice

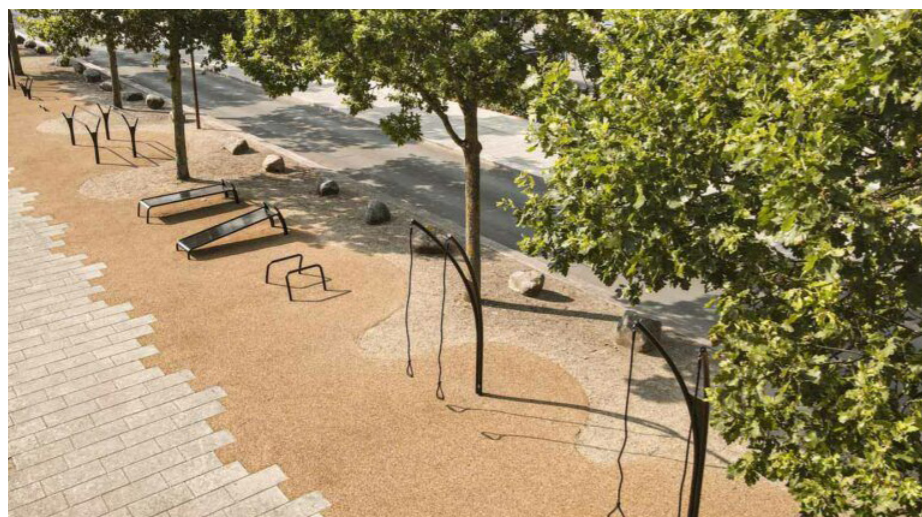


Fasáda Trojhalí

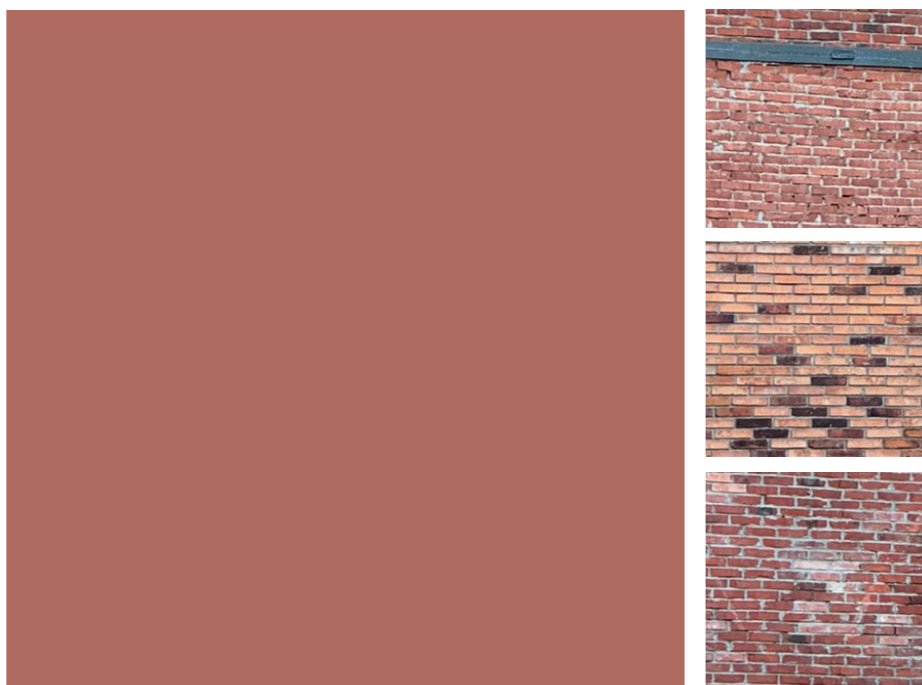


**Teplé žluté tóny: ZEMĚ**

„Městská dlažba“ Žofinky by měla být vydlážděna přírodními materiály, jako jsou dlažební kostky na bázi jílu, kámen, štěrk atd. Je třeba dbát na to, aby byly zvoleny přírodní materiály v teplých tónech, nikoli neošetřený beton nebo kameny v chladných odstínech.



Příklad žlutých odstínů dlažby

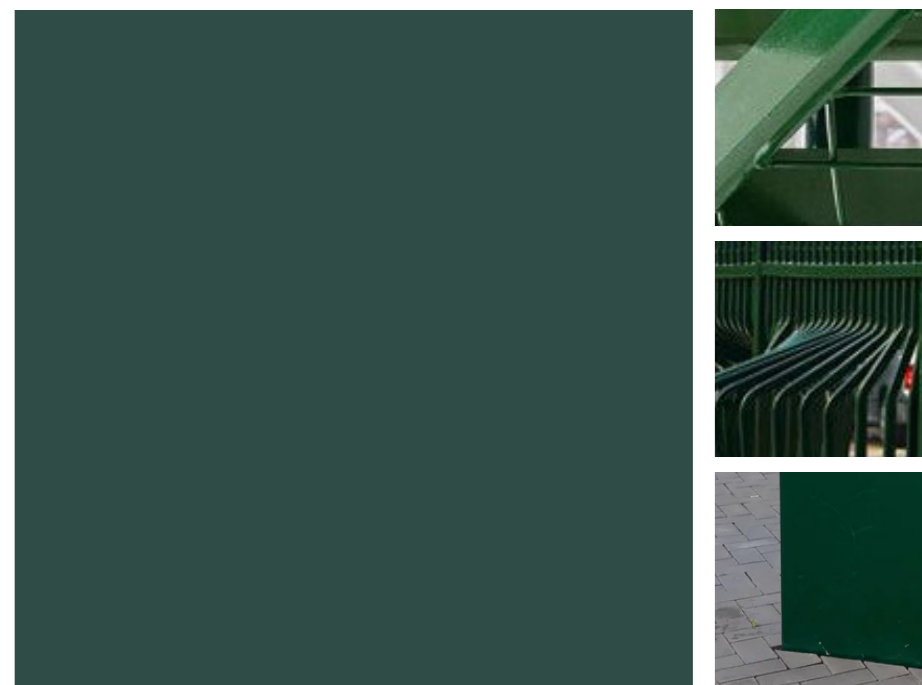


**Cihlové, načervenalé odstíny: BUDOVI**

Budovy v Žofince by s odkazem na průmyslovou minulost lokality a cihlové stavby v Trojhalí a Dolní oblasti Vítkovic měly pokračovat ve využití cihel v načervenalých odstínech a/nebo jiných fasádních materiálů s podobnými taktilními vlastnostmi.

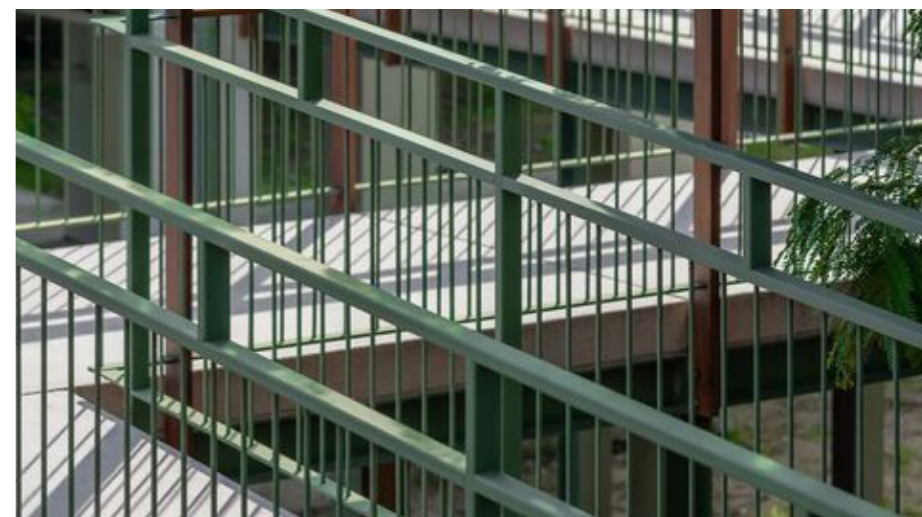


Příklad cihlové barvy na fasádě



**Tmavě zelená: OPLOCENÍ A ZNAČENÍ**

Tmavě zelená by měla být jednotící barvou pro veškeré oplocení, aby ladilo se zelení krajiny, nepůsobilo dominantně a vytvářelo dostatečný kontrast pro dobrou čitelnost značení a orientačního systému.



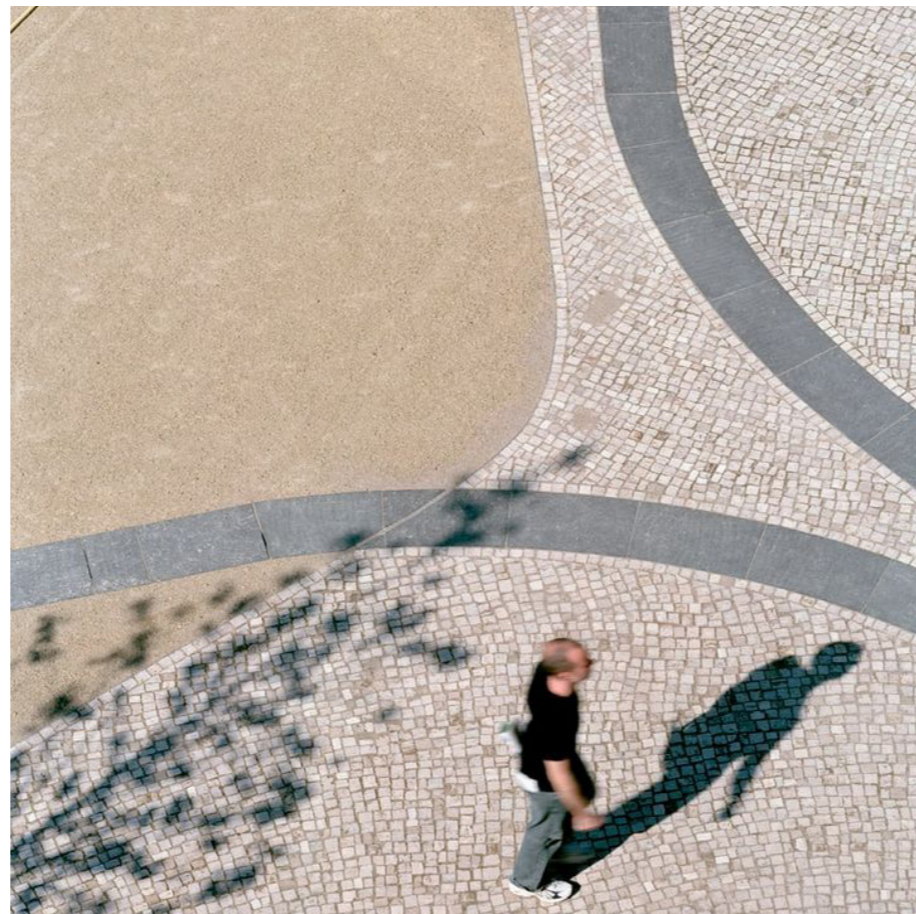
Příklad zeleného oplocení

# Typické materiály – povrchy terénu

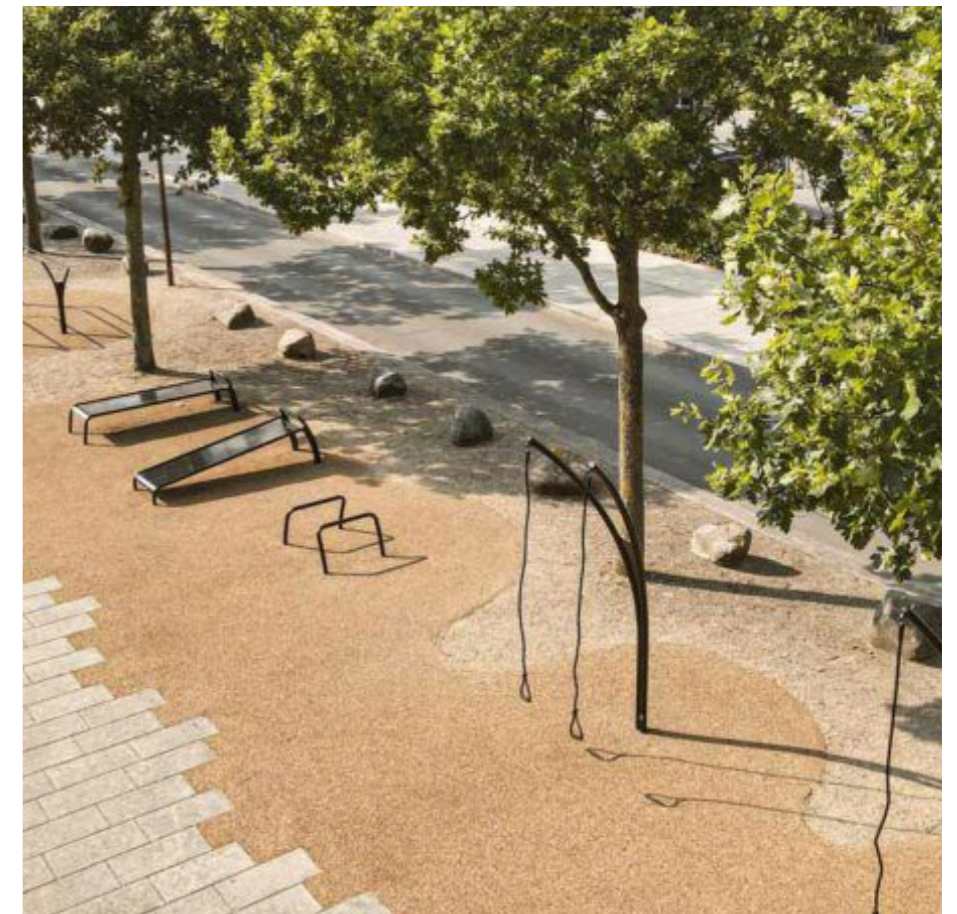
Plochy v Žofince jsou navrženy tak, aby vytvářely příjemný a přehledný veřejný prostor. Paleta materiálů čerpá z nadčasových a odolných řešení – cihel, dlažebních kostek a štěrku –, které poskytují jak robustnost, tak bohatost na dotek. Se svou odolností a přizpůsobivostí vyhovují intenzivnímu používání v živějších oblastech, intimnímu prostředí obytných dvorů i hravým instalacím v rekreačních zónách. Vznikají povrchy veřejného prostoru, který působí autenticky a trvale.



Reference: Nažloutlá cihlová dlažba



Reference: Dlažební kámen



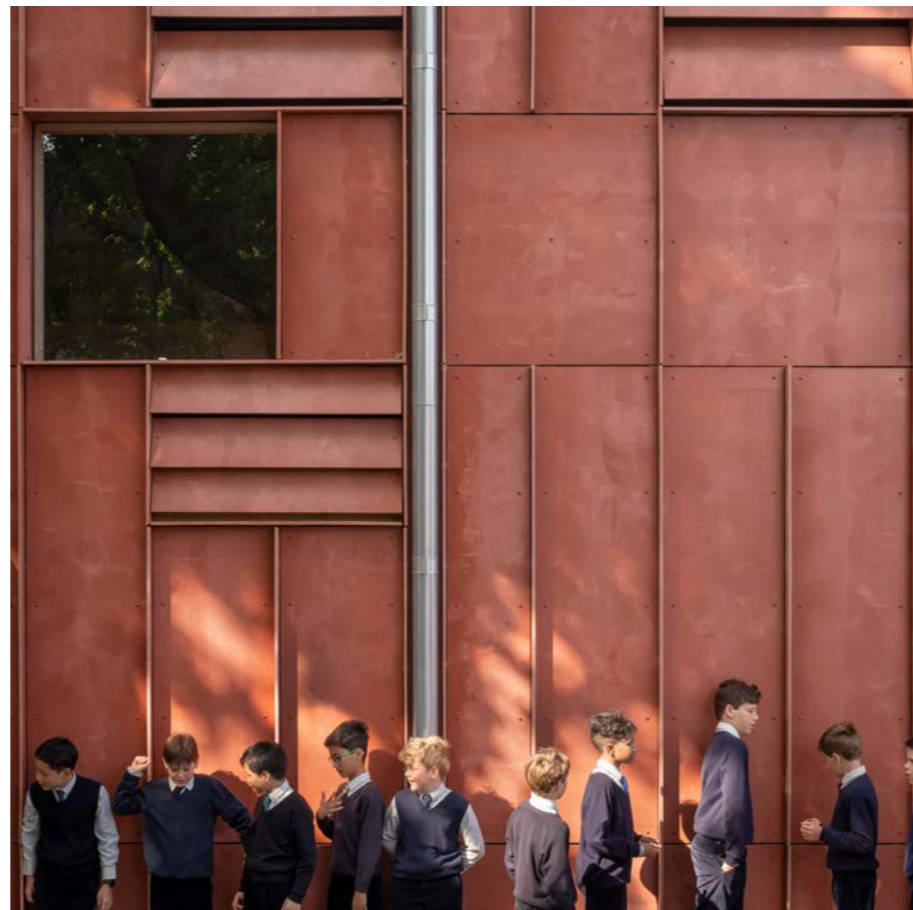
Reference: Štěrka

# Typické materiály – budovy

Budovám Žofinky dodává podobu paleta materiálů, které vyzařují teplo, solidnost a jasnou architektonickou identitu. Ústřední roli hraje cihla, která projekt zakotvuje v historickém kontextu a zároveň nabízí bohatou škálu odstínů, detailů a vzorů. Tyto materiály jsou nejen estetické, ale také dlouhodobě odolné a nenáročné na údržbu. Díky jejich přizpůsobivosti může každý blok získat vlastní architektonický výraz a zároveň zůstat součástí jednotného celku. Díky variacím v barvách, detailech a texturách budovy společně utvářejí soudržnou městskou strukturu, která respektuje charakter Ostravy a zároveň formuje charakteristickou identitu Žofinky.



Příklad cihlové fasády s tmavě zelenou kontrastní barvou



Příklad načervenalého odstínu fasádních panelů, alternativy k cihle



Příklad zdiva na fasádě

# Typické materiály – městský mobiliář

Městský mobiliář v Žofince čerpá inspiraci z průmyslového dědictví lokality a přetváří masivní konstrukční prvky do podoby současného designu veřejného prostoru. Jako jednotící materiál se bude napříč celým veřejným prostorem používat rezavě červená cortenová ocel, která odkazuje k patině oceli a cihel a zároveň dodává lavičkám, pergolám, zábradlím i květináčům výraznou vizuální identitu.

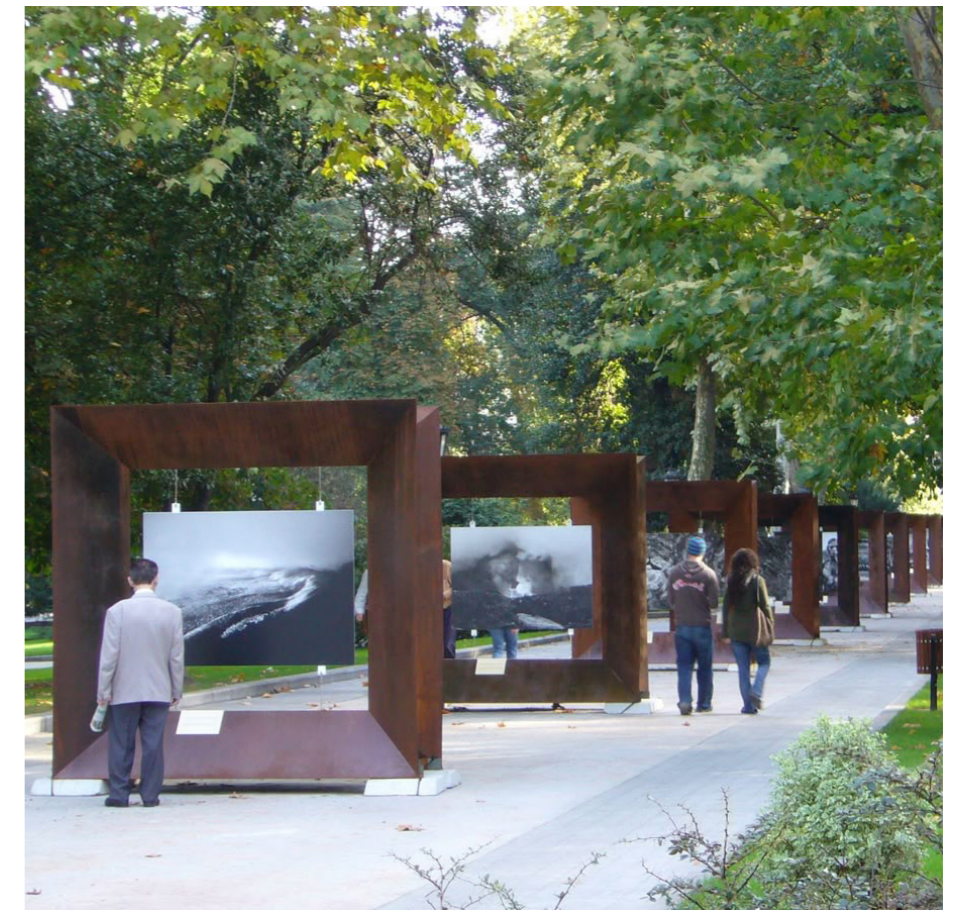
Tam, kde se cortenová ocel nehodí nebo by byla příliš dominantní, lze použít přírodní dřevěné prvky a plošiny, které se včlení do krajiny a doplní přírodní materiály pozemních ploch a fasád budov.



Reference: Prvky veřejného prostoru využívající ocel



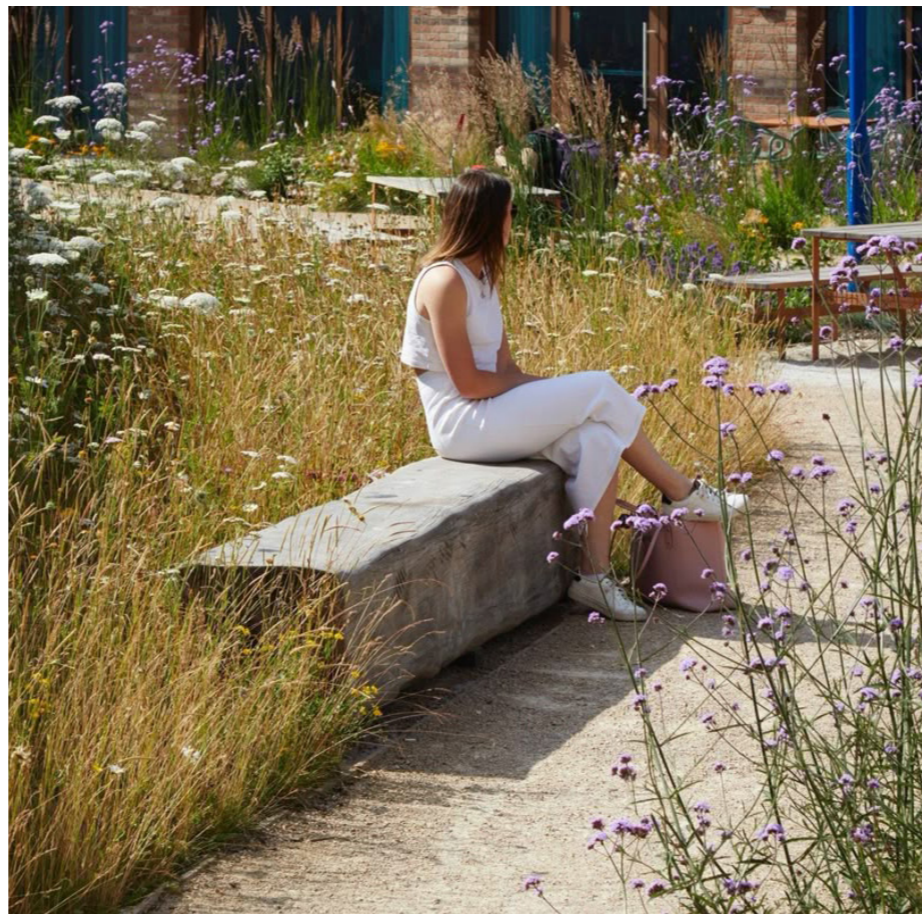
Reference: Cortenová ocel kolem záhonů a laviček



Reference: Prvky z cortenové oceli ve veřejném prostoru



Reference: Dřevěné / přírodní prvky v parku



Reference: Dřevěné / přírodní prvky v parku



Reference: Přírodní / dřevěné prvky jako schodiště a zkratky

# Městský mobiliář a prvky veřejného prostoru opětovné využití materiálů v lokalitě

Kde to bude možné, budou opětně použity a začleněny do nového veřejného prostoru původní materiály a konstrukce z této lokality. Ocelové rámy, nosníky a další prvky mohou být znovu použity jako stínící konstrukce, umělecké instalace nebo místa k sezení. Upcyklované prvky dodají čtvrti autentičnost a zároveň sníží dopad na životní prostředí. Tento přístup zajistí, že městský mobiliář Žofinky nejen poslouží potřebám každodenního života, ale také ponese příběh její transformace a propojí minulost této oblasti s její budoucností.



Reference: Příklad bývalé průmyslové stavby, která bude začleněna do smíšené čtvrti, zarámuje veřejné prostory a přinese unikátní identitu.



Příklady možností recyklace a využití prvků v této lokalitě k novým účelům: Pavilony na hlavních náměstích, balustrády a oblady v parku. Poznámka: soutěžní vizualizace, geometrie budovy byla mezitím revidována.



Reference: Příklad bývalé průmyslové stavby, která byla začleněna do smíšené čtvrti, rámuje veřejné prostory a propůjčuje jim identitu.

# Městský mobiliář a prvky veřejného prostoru opětovné využití materiálů v lokalitě

V září 2025 byla zpracována předběžná inventura existujících prvků pro předvýběr vhodných objektů a elementů k zachování a znovuvyužití ve veřejném prostoru Žofinky. Jednotlivé prvky byly zdokumentovány a vloženy do katalogu.



Katalog i s fotodokumentací je k dispozici na následujícím odkazu:

<https://we.tl/t-IRPgnt5sxO>.





# Typy veřejných zábradlí a bezpečnostních bariér

Veřejná zábradlí a bezpečnostní bariéry v Žofince jsou navrženy tak, aby odpovídaly svému specifickému kontextu, přičemž je spojuje jeden společný materiál (kov) a barva (tmavě zelená, RAL 6012). Různá zařízení vyžadují různá řešení: oplocení kolem škol a mateřských školek je nižší a průhlednější, aby byla zajištěna dobrá viditelnost a bezpečí, zatímco technické budovy jsou zastíněné vyššími bariérami zelené barvy, které snižují vizuální dopad. Podél cest pro pěší a parků jsou zábradlí jednoduchá a úzká, zachovávají otevřenost a zároveň usměrňují pohyb.



Reference: Zábradlí v parku







Reference: Zábradlí u technické budovy



Příklad tenkého kovového plotu, který splývá s vegetací



-  Plot: Železnice
-  Plot: Domov pro seniory
-  Přirozená bariéra vytvořená terénem
-  Zábradlí cyklostezka a stezka pro chodce
-  Plot: Technická budova
-  Plot: Výcvik psů
-  Plot: Škola a školka
-  Řešené území



# Pěší zóny a bezpečnost

Vzhledem k tomu, že auta parkují v podzemních garážích s vjezdy po obvodu areálu, je většina veřejných prostor v Žofince navržena bez aut. Do centrálních částí čtvrti mohou vjíždět pouze vozidla záchranných služeb, vozidla pro svoz odpadu a příležitostně obslužné dodávky.

Přístup lze kontrolovat pomocí výsuvných sloupků, které lze zapustit do vozovky pro osoby s oprávněním k vjezdu autem.

Ačkoli to není nutné, lze v případě, že to bude považováno za vhodné a nezbytné, umístit městské prvky pro pasivní bezpečnost chodců také u vjezdů do hlavní pěší zóny. Tyto prvky by měly být integrovány do veřejného prostoru nebo umístěny jako velké záhony s lavičkami na okrajích.



Reference: Výsuvné sloupky



Reference: Velké květináče jako ochrana proti vjezdu



● Bezpečnostní sloupky, bollardy

● Zasouvací sloupky

■ Pěší zóna

□ Řešené území



# Strategie a principy osvětlení

Strategie osvětlení pro Žofinku dělí oblast na různé zóny podle jejich hlavní funkce a atmosféry. Hlavní ulice a pěší osa jsou osvětleny silnějším souvislým světlem, které zajišťuje bezpečnost, viditelnost a orientaci, zatímco místní ulice osvětluje měkčí a intimnější světlo, které přispívá ke klidné, domácké atmosféře. V parcích a u zelených ploch se používají diskretní svítidla, která ozařují cesty a krajinné prvky, aniž by přebijela přírodní prostředí. Díky tomuto diferencovanému přístupu působí každá část čtvrti bezpečně, přívětivě a adekvátně svému využití. Kombinují se závěsná světla, svítidla upevněná na sloupech a integrované krajinné osvětlení a společně vytvářejí jednotnou identitu odpovídající prostředí.

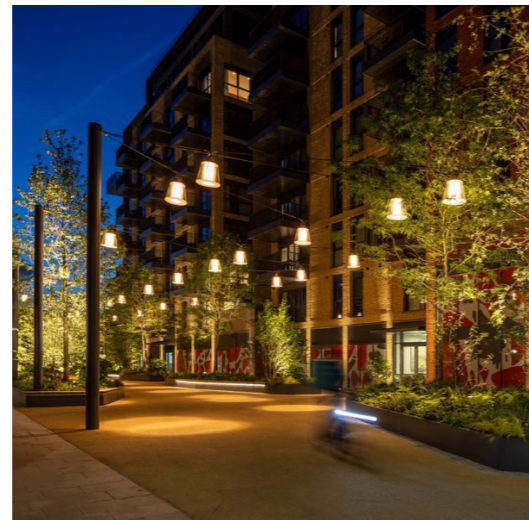
## Park



Hlavní cesty v centrálním parku osvětlují svítidla umístěná na sloupech a rozmístěná tak, aby vytvářela řadu dobře osvětlených bodů, někdy prosvítajících skrz stromy a keře a vytvářejících atmosférické efekty „komorebi“. Podél vedlejších cest jsou rozmístěny nižší sloupky a integrované osvětlení.

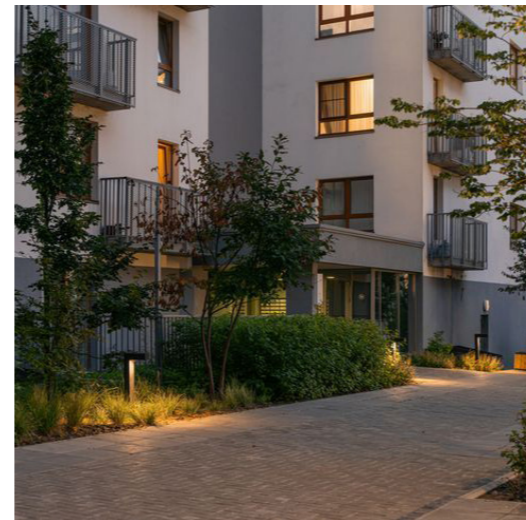
Principy

## Pěší osa



Podél hlavní pěší osy jsou přes celou šířku ulice natažena závěsná svítidla, která podtrhují tuto osu jako hlavní prostor městského života v Žofince. Závěsná svítidla mohou být zavěšena mezi budovami nebo sloupy.

## Místní ulice



V bočních ulicích zajišťují dostatečné osvětlení nenápadné sloupky a svítidla namontovaná na sloupech, aniž by konkurovala hierarchicky důležitějším / silně osvětleným prostorům.

## Nábřeží



Směrem k nábřeží je osvětlení omezeno na minimum, aby nedošlo k narušení biokoridoru řeky Ostravice. Osvětlení by mělo být tlumené a zvláštní pozornost je třeba věnovat tomu, aby nedocházelo k oslnění nebo světelnému znečištění biokoridoru.

## Dvory



Osvětlení nádvorí by mělo být ve večerních a nočních hodinách střídavé, aby nerušilo obyvatele. Zvláštní pozornost je třeba věnovat tomu, aby nedocházelo k oslnění.



- Znovuvyužití existujících lamp
- Strategie osvětlení 'nábřeží'
- Strategie osvětlení 'nádvoří'
- Strategie osvětlení 'hlavní ulice'
- Strategie osvětlení 'vedlejší ulice se stromy'
- Strategie osvětlení 'pěší osa'
- ▨ Strategie osvětlení 'park'
- Řešené území



# Značení

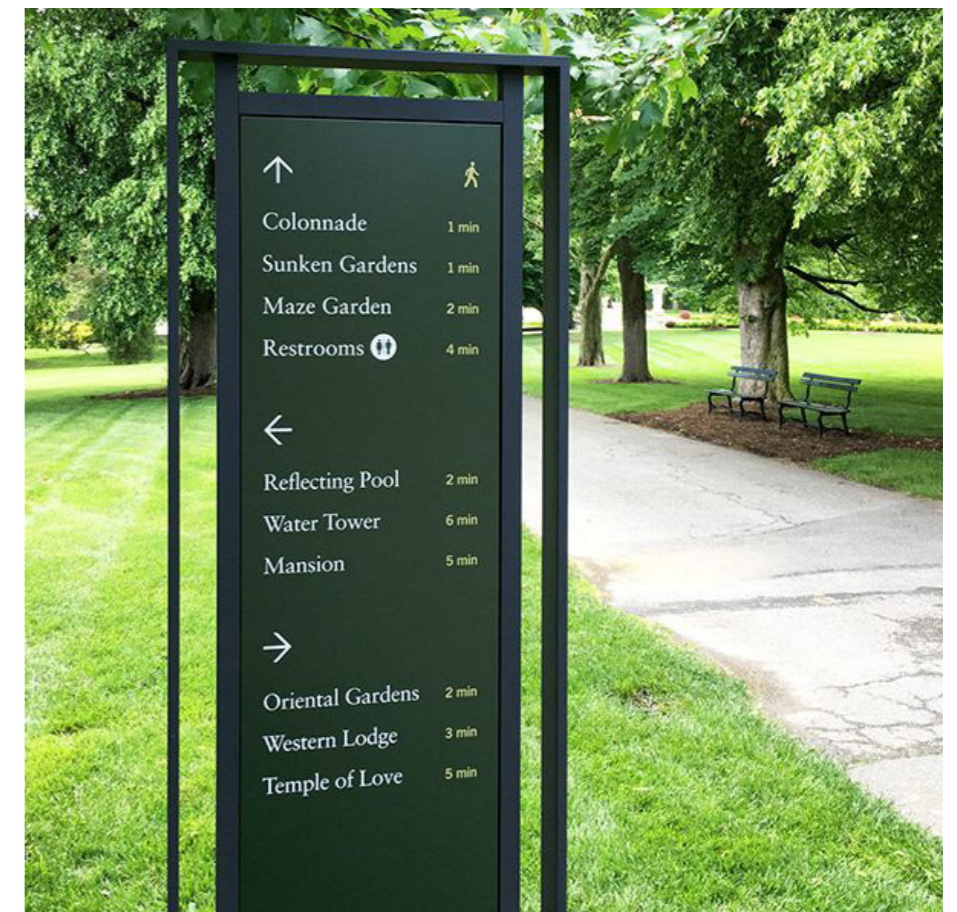
Veškeré značení v Žofince musí dodržovat následující soubor zásad založených na jednoduchosti, čitelnosti a začlenění do architektonického kontextu.



RAL 6012 (tmavě zelená)

## Vysoký kontrast a čitelnost

Obecně platí, že značení musí důsledně používat světlý text a ikony na tmavě zeleném pozadí (RAL 6012) – stejná zelená barva se používá u architektonických prvků, jako jsou ploty, balkony a zábradlí, čímž celá čtvrť získává jednotnou a rozpoznatelnou identitu.



Reference: Barevné provedení a velikost

### Materiál, obsah a typografie

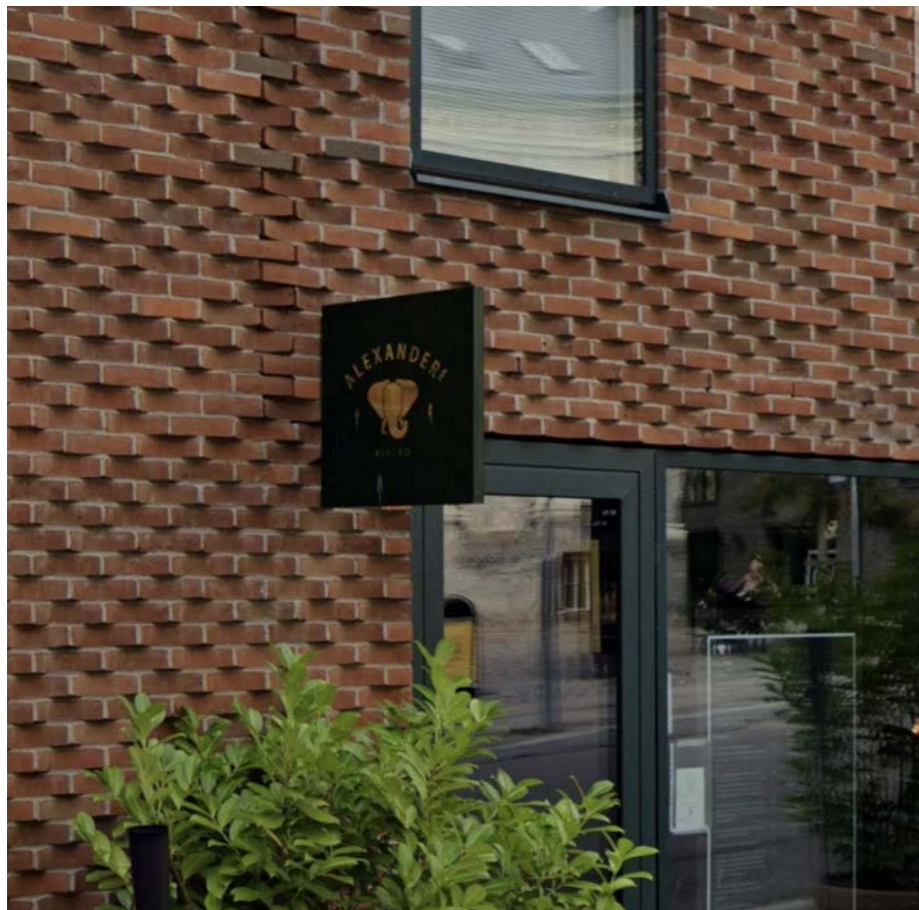
Materiály musí být trvanlivé, odolné vůči povětrnostním vlivům a vizuálně tlumené, s upřednostněním matných nebo málo lesklých povrchů, které nezpůsobují oslnění. Obsah značek by měl být stručný a podstatný, omezený na názvy, adresy a informace nezbytné pro orientaci, bez údajů navíc nebo nepotřebných reklam ve veřejném prostoru. Typografie by měla být čistá, moderní a snadno čitelná.

### Měřítko

Značení by mělo být velikostí neokázalé a úměrné fasádě budovy, na které je umístěno. Je třeba vyvarovat se nadměrně velkých nebo dominantních značek, protože narušují rovnováhu a rytmus městské struktury. Značky by měly být umístěny v blízkosti vchodů nebo v úrovni očí chodců, aby byla zajištěna jejich viditelnost, aniž by zakrývaly klíčové architektonické prvky. U menších obchodů by se namísto plochých značek na fasádě měly používat vyčnívající či zavěšené vývěsní štíty. Značení by nemělo dominovat svou velikostí/rozměry, mělo by být umístěno v odpovídající vzdálenosti, aby nebránilo plynulosti chůze chodců ani vizuální soudržnosti ulice.

### Osvětlení a podoba v noci

Osvětlení značek musí být pečlivě kontrolováno, aby se minimalizovalo světelné znečištění a zachovala se klidná a vyvážená atmosféra Žofinky, zejména ve večerních hodinách. Osvětlené nápisy jsou povolené, ale neměly by být příliš jasné, blikat nebo používat animované nebo digitální zobrazení. Místo toho se doporučují měkká, teplá a nejlépe dolů směřující řešení s krytem, který zajistí, že světlo bude směřovat pouze tam, kde je to nutné. Tento přístup napomáhá čitelnosti, aniž by přispíval k vizuálnímu znečištění nebo nepohodlí pro obyvatele a návštěvníky.



Reference: Umístění a začlenění



Reference: Umístění a začlenění



Reference: Měkké noční osvětlení











# Přílohy

# Shrnutí ploch

Viz také přehled tabulky se všemi oblastmi, pozemky, budovami, výpočty zónování atd.

Označení pozemku	Poznámka	Plocha pozemku	Plocha budov	Index zastavěnosti	Residence	Kanceláře	Maloobchod	Domov pro seniory	Škola	Školka	Policie, knihovna	Spa	Technické zázemí	Celková plocha	Počet parkovacích míst
		m2	m2		GFA / HPP (m2)	GFA / HPP (m2)	GFA / HPP (m2)	GFA / HPP (m2)	GFA / HPP (m2)	GFA / HPP (m2)	GFA / HPP (m2)	GFA / HPP (m2)	GFA / HPP (m2)	GFA / HPP (m2)	GFA / HPP (m2)
<b>PR23a</b>															
A1	Kanceláře	3683	2980	0,81	0	23469	0	0	0	0	0	0	0	23469	587
A2	Technické zázemí	3577	432	0,12	0	0	0	0	0	0	0	0	648	648	0
P1	Nezastavěno	1441	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
<b>Total</b>		<b>8701</b>	<b>3412</b>		<b>0</b>	<b>23469</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>648</b>	<b>24117</b>	
<b>PR23b</b>															
B1	Kanceláře	2071	1500	0,72	0	12782	0	0	0	0	0	0	0	12782	320
B2	Rezidenční budova	2244	736	0,33	8570	0	554	0	0	0	0	0	0	9124	95
B3		6477	3408	0,53	22216	0	1003	0	0	0	0	0	0	23219	239
B4		5726	3515	0,61	23392	0	0	0	0	546	0	0	0	23938	230
B5		4488	3075	0,69	20105	0	825	0	0	0	0	0	0	20930	214
B6		6394	3791	0,59	25158	0	713	0	0	0	0	0	0	25871	262
B7	Rezidenční budova	1466	773	0,53	9526	0	605	0	0	0	0	0	0	10131	106
P2	Nezastavěno	6998	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
P3	Park (převážně PR23b)	22756	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
<b>Total</b>		<b>58620</b>	<b>16798</b>		<b>108967</b>	<b>12782</b>	<b>3700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>546</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125995</b>	
<b>PR23c</b>															
C1		7173	3835	0,53	23486	0	108	0	0	0	0	0	0	23594	123
C2	Bodový blok	2413	789	0,33	5938	0	654	0	0	0	0	963	0	7555	72
C3		5865	3922	0,67	21133	1072	725	0	0	0	1106	0	0	24036	249
C4		6556	3840	0,59	22142	0	1084	0	0	0	0	0	0	23226	240
C5		4501	3262	0,72	19788	0	0	0	0	0	0	0	0	19788	195
C6		4600	3271	0,71	19002	0	0	0	0	0	0	0	0	19002	187
C7		5458	3315	0,61	17849	0	1405	0	0	0	0	0	0	19254	204
C8		3410	2332	0,68	13572	0	0	0	0	0	0	0	0	13572	134
C9	Domov pro seniory	3175	2171	0,68	0	0	0	10853	0	0	0	0	0	10853	0
C10		4758	2742	0,58	15269	0	704	0	0	0	0	0	0	15973	164
C11	Rezidenční budova	1360	777	0,57	9616	0	626	0	0	0	0	0	0	10242	107
C12	Nezastavěno	713	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
C13	Nezastavěno	1713	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
C14	Nezastavěno	683	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
S1	Škola	7550	3953	0,52	0	0	0	0	14003	879	0	0	0	14882	0
S2	Sportovní hala	1690	1500	0,89	0	0	0	0	1560	0	0	0	0	1560	0
P4	Nezastavěno	10509	0	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
<b>Total</b>		<b>72127</b>	<b>35709</b>		<b>167795</b>	<b>1072</b>	<b>5306</b>	<b>10853</b>	<b>15563</b>	<b>879</b>	<b>1106</b>	<b>963</b>	<b>0</b>	<b>203537</b>	
<b>PR23d</b>															
D1		7468	2878	0,39	19024	0	938	0	0	0	0	0	0	19962	206
D2		5978	2200	0,37	15184	0	472	0	0	0	0	0	0	15656	111
<b>Total</b>		<b>13446</b>	<b>5078</b>		<b>34208</b>	<b>0</b>	<b>1410</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35618</b>	
<b>Ostatní</b>															
O1	Nezastavěno	1170													
O2	Nezastavěno	1799													
O3	Nezastavěno	563													
DK156	Dopravní koridor	1895													
DK157	Dopravní koridor	16731													
DK184	Dopravní koridor	16826													
<b>ZOFINKA</b>					<b>310970</b>	<b>37323</b>	<b>10416</b>	<b>10853</b>	<b>15563</b>	<b>1425</b>	<b>1106</b>	<b>963</b>	<b>648</b>	<b>389267</b>	



-  Budovy
-  Povrchové parkoviště
-  Veřejné komunikace / prostranství
-  Parkový pozemek
-  Školní prostranství
-  Flexibilní vlastnictví
-  Pozemky
-  Řešené území



# Odpady

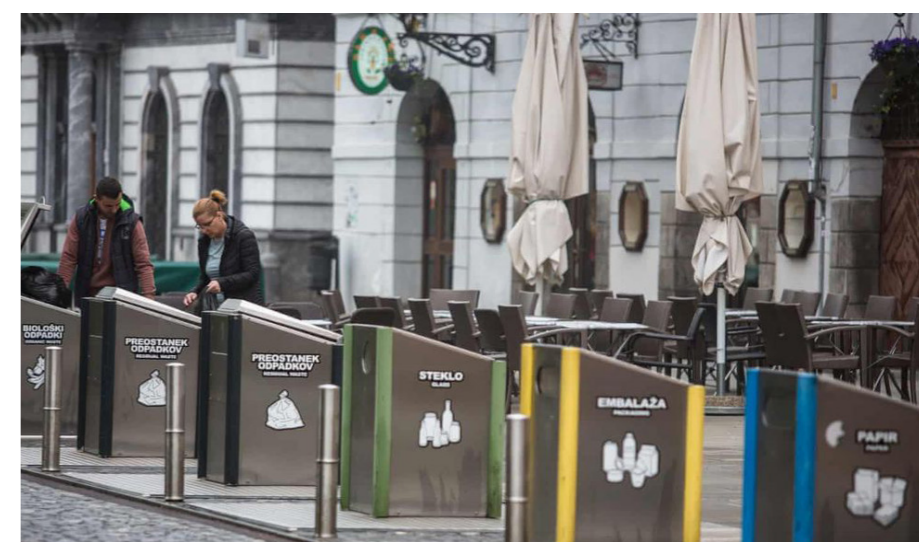
Odpadové hospodářství v Žofince se řídí systémem tříděného sběru odpadu města Ostravy v souladu se zákonem č. 541/2020 a místními předpisy. Běžný domovní odpad se skladuje ve vyhrazených místnostech v přízemích jednotlivých bloků, což obyvatelům umožňuje pohodlně a bez obtíží se zbavit odpadu v blízkosti jejich domovů. Pro méně časté druhy odpadu, jako je papír, sklo, kovy a plasty, jsou ve veřejném prostoru rozmístěny větší sběrné body, které jsou přístupné pro vozidla městských služeb. Aby se minimalizoval jejich vizuální a prostorový dopad, upřednostňují se podzemní nebo polopodzemní kontejnerové stanice, které zajišťují, že zařízení pro uskladnění odpadu zůstanou nenápadná, ale funkční. Rozmístěny jsou podle rozvržení jednotlivých bloků a přístupových cest, takže jsou snadno dostupné pro všechny obyvatele. Tento podvojný systém vyvažuje každodenní pohodlí s efektivním sběrem ve velkém měřítku a podporuje ambice Žofinky být udržitelnou čtvrtí, která klade lidi na první místo.



Příklad zapuštěného odpadkového koše



Příklad zapuštěného odpadkového koše



Příklad zapuštěného odpadkového koše

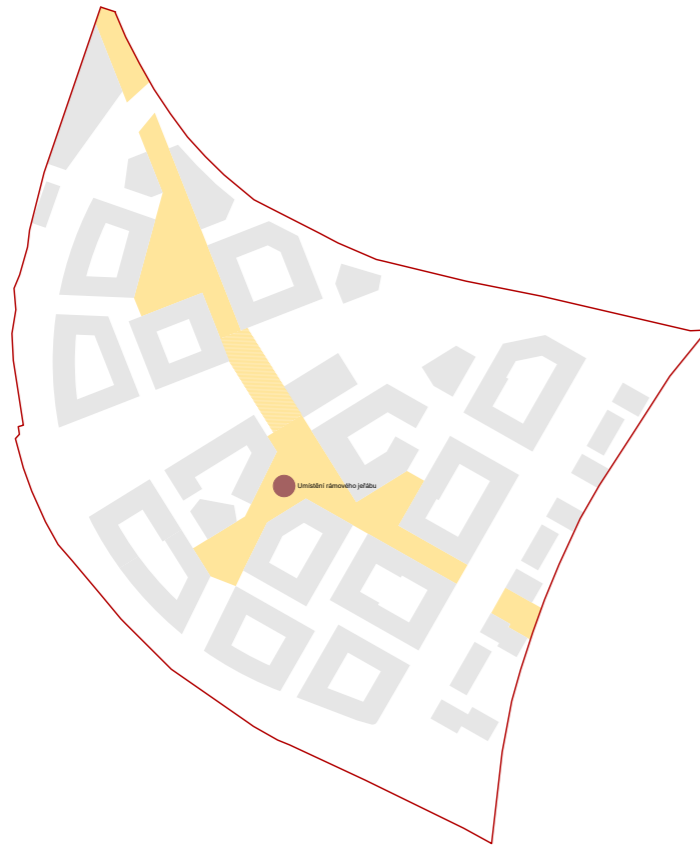
								počet obyvatel	objem domovního odpadu (litry / týden)	min. počet kontejnerů (1100 l) v každém bloku
A1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B2	8296	6222	32	40	44	15	6	229	6 420	6
B3	20410	15307,5	80	98	108	38	14	564	15 794	14
B4	22327	16745,25	87	108	119	42	15	617	17 277	16
B5	18301	13725,75	71	88	97	34	12	506	14 162	13
B6	24970	18727,5	97	120	133	47	17	690	19 323	18
B7	9808	7356	38	47	52	18	7	271	7 590	7
C1	22854	17140,5	89	110	121	43	15	632	17 685	16
C2	7535	5651,25	29	36	40	14	5	208	5 831	5
C3	21894	16420,5	85	106	116	41	15	605	16 942	15
C4	20156	15117	79	97	107	38	14	557	15 597	14
C5	18737	14052,75	73	90	100	35	13	518	14 499	13
C6	17877	13407,75	70	86	95	33	12	494	13 834	13
C7	18780	14085	73	91	100	35	13	519	14 533	13
C8	10948	8211	43	53	58	20	7	303	8 472	8
C9	2095	1571,25	8	10	11	4	1	58	1 621	1
C10	14407	10805,25	56	69	77	27	10	398	11 149	10
C11	11097	8322,75	43	54	59	21	7	307	8 587	8
S1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
S2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D1	9615	7211,25	38	46	51	18	6	266	7 440	7
D2	9615	7211,25	38	46	51	18	6	266	7 440	7
D3	15611	11708,25	61	75	83	29	10	431	12 080	11



- PR23b: 6 (2+3+1 - papír + plast + sklo)
- PR23c: 5 (2+3+1 - papír + plast + sklo)
- PR23c: 7 (2+4+1 - papír + plast + sklo)
- PR23d: 9 (3+5+1 - papír + plast + sklo)
- Řešené území

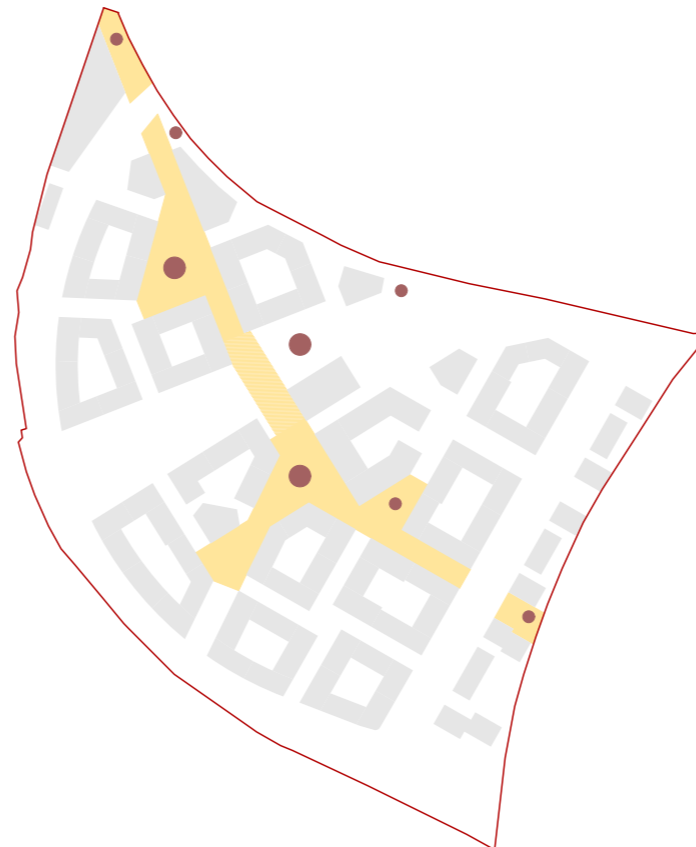


# Umístění dalších prvků v městském prostoru



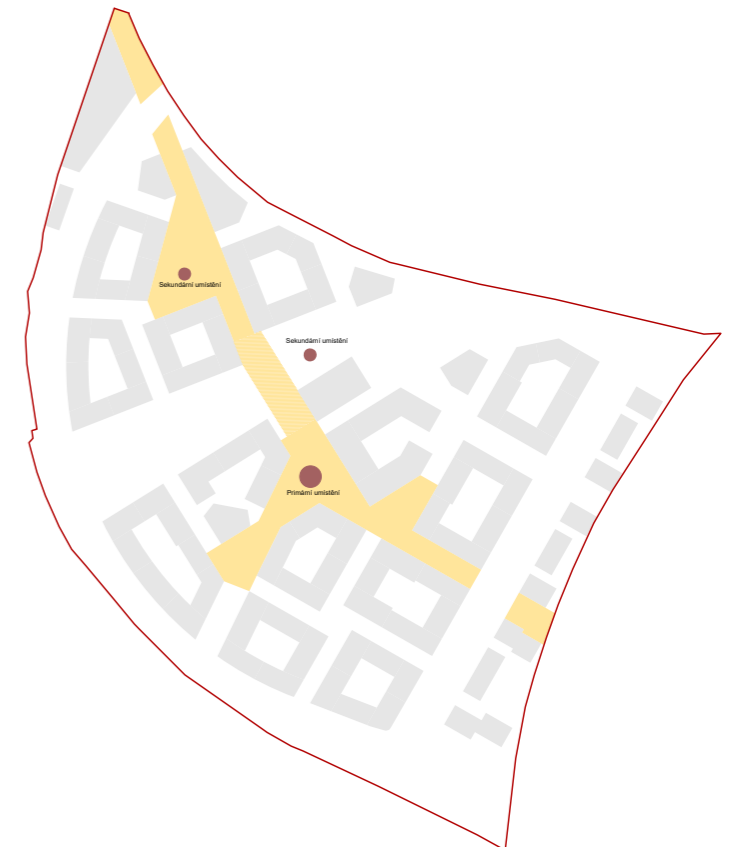
## Umístění jeřábu

Zachovalý jeřáb se nachází v samém srdci hlavní veřejné osy Žofínky, což jej mění z průmyslového pozůstatku v dominantní bod lokality a místo setkávání. Jeho přítomnost podtrhuje industriální dědictví této oblasti a zároveň propůjčuje centrálnímu prostoru identitu, čímž vytváří silné spojení mezi minulostí a přítomností.



## Umístění pouličního umění

Instalace pouličního umění jsou rozmístěny po celé čtvrti, zejména podél pěší osy a na klíčových veřejných prostranstvích. Tato místa byla vybrána s cílem podpořit každodenní setkávání s uměním, kreativitu, kulturní projev a momenty překvapení v městské krajině.



## Umístění vánočního stromu

Vánoční strom je umístěn na dvou klíčových uzlech hlavní osy, což zajišťuje jeho viditelnost a dostupnost během sezónních událostí. Tyto prostory jsou určeny k pořádání setkání, oslav a komunitních aktivit, což posiluje roli Žofínky jako živé a inkluzivní čtvrti po celý rok.

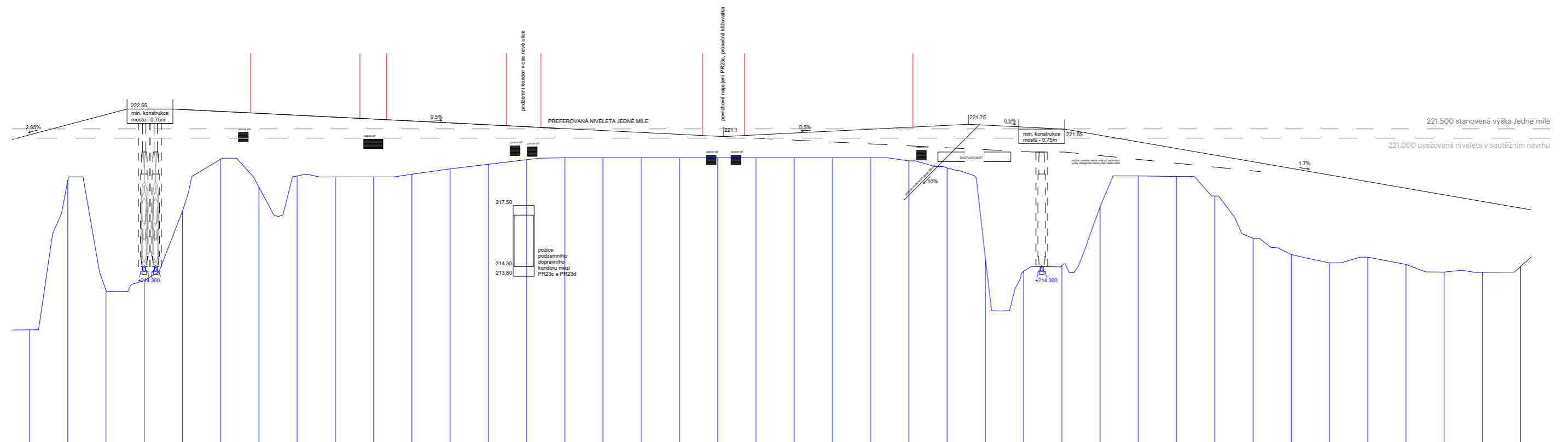


Použití železničního zarážedla, prvky ze železničního muzea  
Blízká železnice a železniční muzeum by mohly poskytnout řadu prvků, které by potenciálně mohly být začleněny do podoby veřejného prostoru v Žofince. Vzhledem k aktuálnímu stavu inventáře neexistují na úrovni masterplanu žádné konkrétní požadavky na jejich využití, ale v pozdějších fázích návrhu veřejného prostoru by tyto artefakty měly být zohledněny.



# Preferovaný podélný profil Jedné míle

Tento navrhovaný podélný profil Jedné míle byl vypracován na základě nahlášených nezbytných volných profilů v železničních koridorech na severu a jihu, s preferencí zachování co nejrovnoměrnější a nejnižší úrovně Jedné míle. V masterplanu je výška Jedné míle stanovena na +221,50 m. Podrobnější práce a koordinace budou provedeny v následujících fázích vývoje.



# Parkovací normy

Normy pro parkování používané k hrubým výpočtům poptávky po parkování vycházejí z ostravských stavebních předpisů pro všechna využití s výjimkou bytových staveb, kde každá jednotka generuje poptávku po parkování následovně:

- 1-KK (studio) 0
- 1.5-KK 0,33 na jednotku
- 2-KK 0,95 na jednotku
- 3-KK 1 na jednotku
- 4-KK 2 na jednotku

Statutární město Ostrava

## Nařízení města

Příloha č. 1 k Nařízení města č. 17/2024

### PARKOVACÍ A VYHRAZENÁ STÁNÍ

**Část 1**  
**Parkovací stání**

1.1. Celkový počet parkovacích stání vychází ze základního počtu stání po procentuální korekci stanovené v části 3 této přílohy. Procentuální korekce stanovená v územním plánu, v územním plánu s prvky regulačního plánu nebo v regulačním plánu může odchylně od této části 3 této přílohy definovat minimální požadovaný a nejvyšší přípustný počet stání pro jednotlivé účely staveb. **Není-li takto procentuální korekce stanovena, uplatní se korekce dle této přílohy.** Pokud nejsou stanoveny procentuální korekce, rovná se celkový počet stání základnímu počtu stání.

1.2. Základní počet stání je součtem počtu stání, odpovídajících jednotlivým účelům stavby nebo souboru staveb. Celkový počet základního počtu stání pro účelové jednotky stavby se stanoví součinem jejich počtu a počtu stání pro jednotlivou účelovou jednotku podle jejich druhu podle tabulky č. 1. Počet stání pro druh staveb v tabulce č. 1 neuvedených se určí s využitím ukazatelů pro stavby s obdobným funkčním využitím.

1.3. Výsledný celkový počet stání pro celou stavbu se zaokrouhluje na celá stání tak, že počet stání 0,5 a vyšší se zaokrouhlí na celá stání nahoru a počet stání nižší než 0,5 se zaokrouhlí na celá stání dolů. Zaokrouhlení je prováděno až na konci výpočtu.

1.4. Pro potřeby návrhu stání se uvažují 2 druhy stání

a) krátkodobé parkovací stání – slouží k parkování osobních vozidel návštěvníků, zejména po dobu nákupu, návštěvy, naložení nebo vyložení nákladu,  
b) dlouhodobé parkovací stání – slouží k parkování osobních vozidel pro zaměstnance nebo pro rezidenty.

**Tabulka č. 1 – Ukazatele pro výpočet základního počtu parkovacích stání**

skupina	kód	účel stavby	účelová jednotka	počet účelových jednotek na 1 stání	z počtu stání	
					krátkodobých [%]	dlouhodobých [%]
bydlení	1	bydlení	podlahová plocha <sup>a)</sup> m <sup>2</sup>	120	10	90
ubytování	2a	ubytování - sociální služby	lůžko	5	20	80
	2b	přechodné ubytování (hotel, ubytovna a podobně)	lůžko	3	10	90

**OSTRAVA!!!**

Statutární město Ostrava

## Nařízení města

skupina	kód	účel stavby	účelová jednotka	krátkodobých [%]	dlouhodobých [%]	
obchod a služby	3a	drobná provozovna a služby, obchod a služby velkoplošné (supermarkety, obchodní domy, obchodní centra, hypermarkety)	prodejní plocha nebo plocha pro službu <sup>b)</sup> m <sup>2</sup>	50	90	10
	3b	autoopravna	pracovní stání	0,25	50	50
	3c	čerpací stanice pohonných hmot	výdejní stojan	4	90	10
	3d	myčka automobilů	mycí zařízení	0,3	90	10
	3e	restaurace	plocha pro hosty <sup>c)</sup> m <sup>2</sup>	9	70	30
administrativa	5a	administrativa s velkou návštěvností veřejné instituce, úřady, banky	kancelářská plocha <sup>d)</sup> m <sup>2</sup>	30	80	20
	5b	administrativa s malou návštěvností, sídla firem	kancelářská plocha <sup>d)</sup> m <sup>2</sup>	40	20	80
školství	6a	mateřská škola s výjimkou zázemí lesní mateřské školy a výdejny lesní mateřské školy	dítě	20	20	80
	6b	základní, střední, vysoká škola	žák a student	30	20	80
	6c	jiné vzdělávací zařízení (ZUŠ aj.)	posluchač	10	20	80
provozy se shromáždovacími prostory	7a	divadlo, koncertní sál, kino, obřadní sál, krematorium, kostel	sedadla	5	90	10
	7b	galerie, muzeum	plocha pro veřejnost m <sup>2</sup>	50	50	50
	7c	taneční sál	plocha sálu m <sup>2</sup>	8	50	50
	7d	hřbitov	plocha m <sup>2</sup>	1000	90	10
	7e	výstaviště	výstavní plocha m <sup>2</sup>	100	90	10
zdravotnictví	8a	nemocnice	zaměstnanci	3	-	100

**OSTRAVA!!!**

Statutární město Ostrava

## Nařízení města

skupina	kód	účel stavby	účelová jednotka	krátkodobých [%]	dlouhodobých [%]	
sport a rekreace	9	hala, tělocvična, venkovní sportoviště, stadion	lůžka	3	100	-
			zaměstnanci	3	-	100
			lékařská ordinace	0,5	100	-
výroba a sklady	10	výrobní podnik a sklad	místa pro diváky	15	100	-
			návštěvníci	4	-	100
výroba a sklady	10	výrobní podnik a sklad	zaměstnanec	4	-	100

<sup>a)</sup> Podlahová plocha podle § 13 písm. n) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.  
<sup>b)</sup> Do prodejní plochy se nezapočítávají pasáže, příchody, chodby, sklady zboží, schodiště, eskalátory, polyblivé chodníky, hygienická zařízení a podobně.  
<sup>c)</sup> Do plochy pro hosty se započítávají pouze jídelní místnosti a sály a nezapočítávají se vestibuly, šatny, chodby, záchody a podobně.  
<sup>d)</sup> Do kancelářské plochy se nezapočítávají chodby, archivy, kuchyňky, hygienická zařízení, místnosti pro kopírování a podobně. Zasedací místnosti se započítávají ½ plochy.

**Část 2**  
**Vyhrazená stání**

2.1. Minimální počet vyhrazených stání pro vozidla označená parkovacím průkazem označujícím vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou:

Počet stání dílčí plochy:	Počet vyhrazených stání:
2 až 20 stání	1 vyhrazené stání
21 až 40 stání	2 vyhrazená stání
41 až 60 stání	3 vyhrazená stání
61 až 80 stání	4 vyhrazená stání
81 až 100 stání	5 vyhrazených stání
101 až 150 stání	6 vyhrazených stání
151 až 200 stání	7 vyhrazených stání
201 až 300 stání	8 vyhrazených stání
301 až 400 stání	9 vyhrazených stání
401 až 500 stání	10 vyhrazených stání
501 a více stání	2 % z počtu stání dílčí plochy.

Výsledný počet vyhrazených stání se zaokrouhlí tak, že počet stání 0,5 a vyšší se zaokrouhlí na celá stání nahoru a počet stání nižší než 0,5 se zaokrouhlí na celá stání dolů.

2.2. U staveb pro obchod s prodejní plochou větší než 5000 m<sup>2</sup> a staveb nemocnice musí být nad rámec výše uvedených počtů vyhrazených stání v bodě 2.1 zřízena vyhrazená stání pro vozidla osob doprovázející dítě v kočárku v minimálním počtu 1 % z celkového počtu stání. Výsledný počet vyhrazených stání se zaokrouhlí tak, že počet stání 0,5 a vyšší se zaokrouhlí na celá stání nahoru a počet stání nižší než 0,5 se zaokrouhlí na celá stání dolů.

**OSTRAVA!!!**

A D E P T

OH BOI

ven•ku

ateliér•tečka

