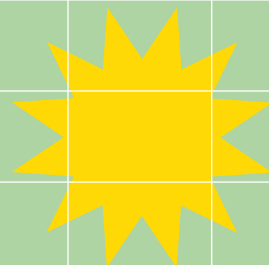


urbanisticko-
architektonická
soutěž
žofinka, ostrava

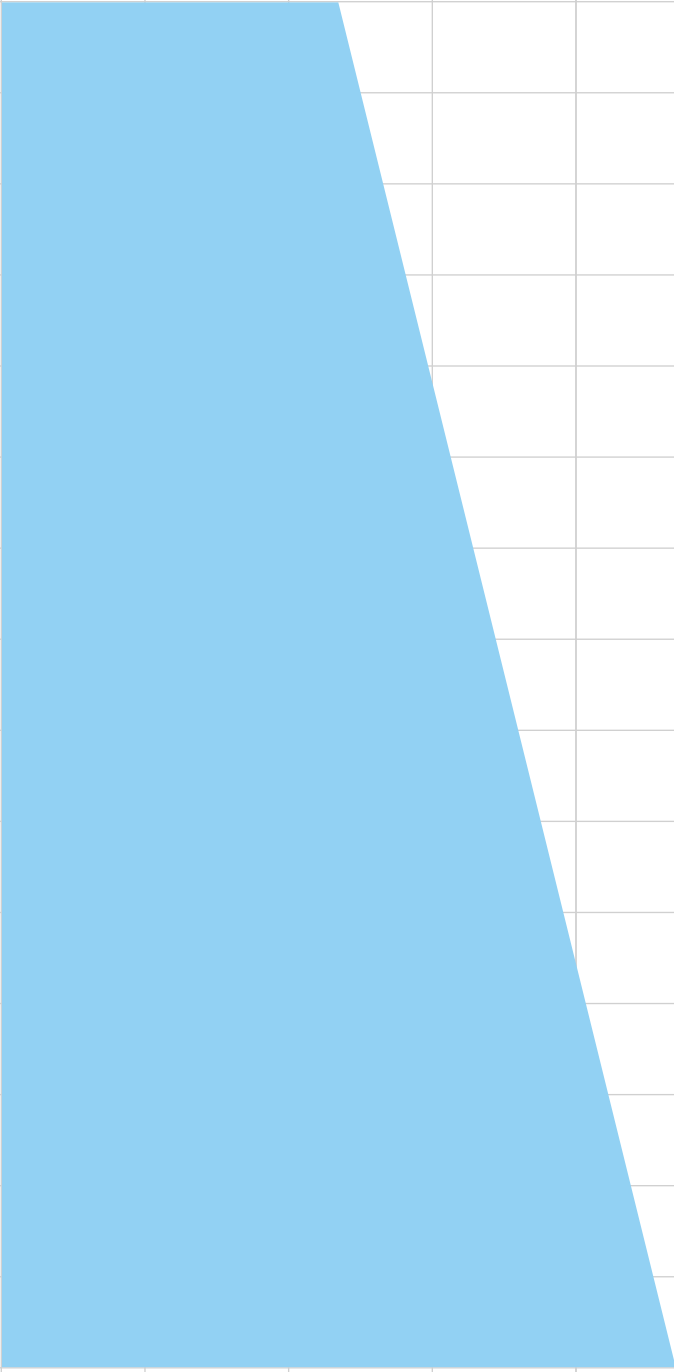


rámcové
zadání

→ žofinka ←

**urbanisticko-
architektonická
soutěž
žofinka, ostrava**

**rámcové
zadání**



**urbanisticko-
architektonická
soutěž
žofinka, ostrava**

**rámcové
zadání**

→ žofinka ←

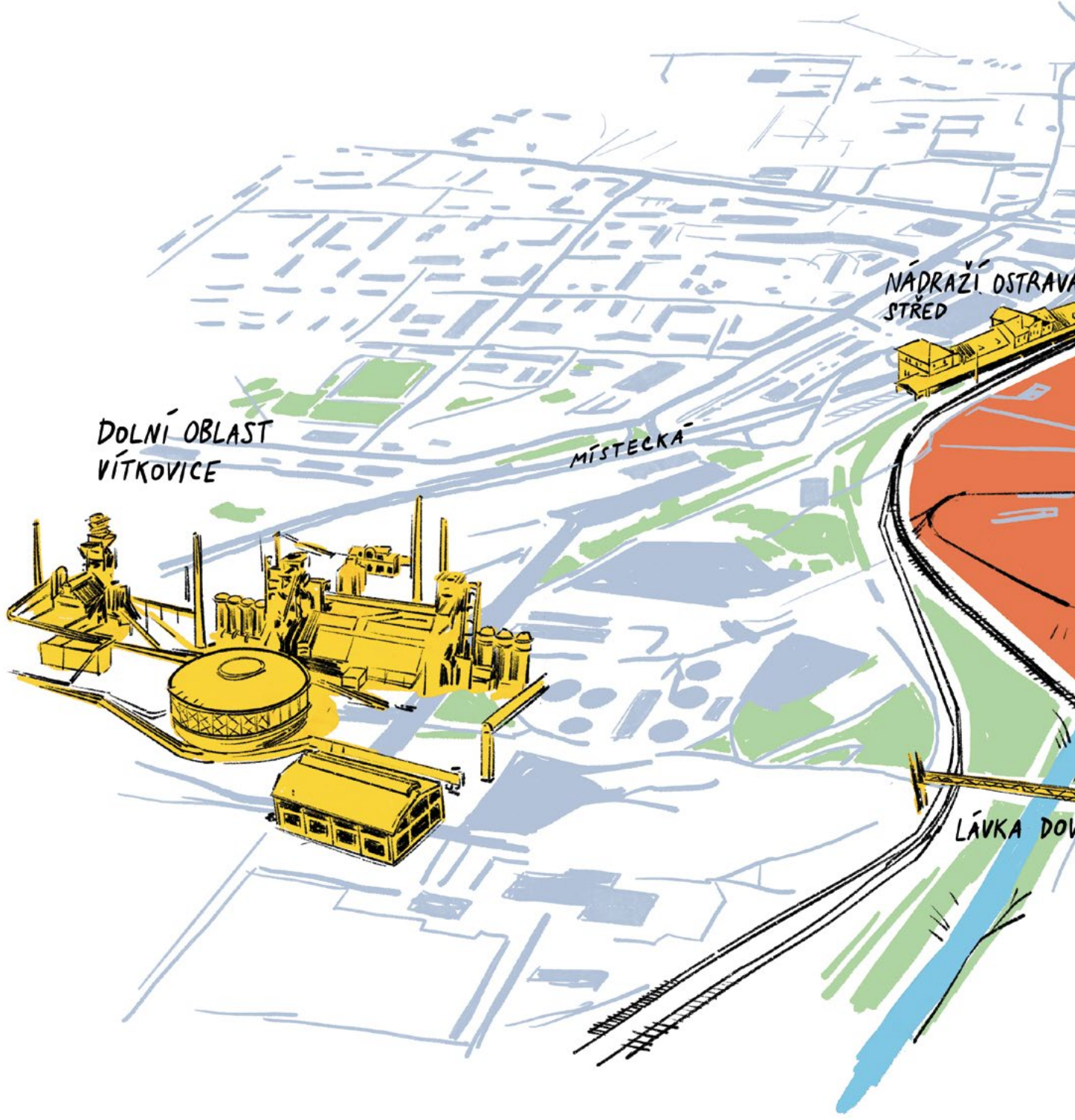
1	Úvod
2	Území řešené v soutěži
3	Východiska pro řešení
4	Témata a úkoly k řešení
4	

Úvodní slovo – Libor Adámek	9
Úvodní slovo – Hana Tichánková	9

11

3.1	Historie území	15
3.2	Plánovací historie	22
3.3	Analýza území	24
3.4	Vlastnické vztahy v území	30
3.5	Limity území	32
3.6	Záměry v území	35

4.1	Strategie rozvoje území	41
4.2	Struktura a charakter území	41
4.3	Využití území	42
4.4	Veřejná prostranství	43
4.5	Modro-zelená infrastruktura	44
4.6	Doprava a mobilita	45
4.7	Technická infrastruktura	46
4.8	Architektonické řešení souboru staveb 1. etapy rozvoje	46

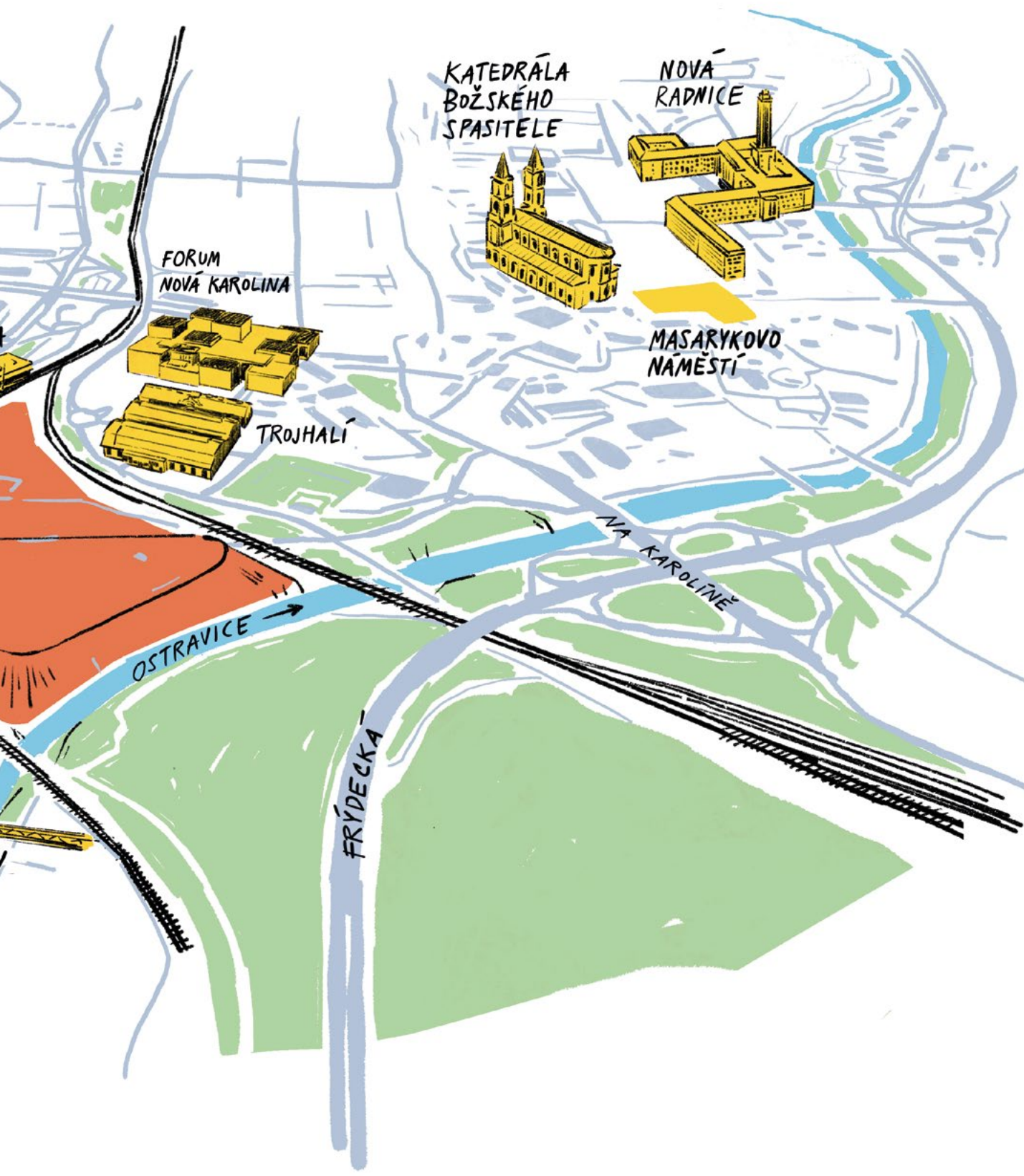


DOLNÍ OBLAST
VÍTKOVICE

MÍSTECKÁ

NÁDRAŽÍ OSTRAVA
STŘED

LÁVKA DOV...



1

úvod

Před 150 lety byla založena Žofinská huť a postupem let se společně s koksovnu a Dolem Karolina rozrostla do jednoho z nejdůležitějších průmyslových center Ostravy. I díky Žofinské huti se Ostrava stala v 19. století hlavním městem těžkého průmyslu Habsburské monarchie.

Město má i na počátku 21. století ambici růst a rozvíjet se, ačkoliv jiným směrem než tomu bylo v době rozmachu Žofinské huti. Ostrava chce být zdravé město, plné zeleně, otevřené pro různorodé skupiny obyvatel, které naplňuje jejich rozdílné požadavky na život ve městě. Právě Žofinka, brownfield v centru města v místě struskové haldy bývalé huti, má potenciál stát se novou čtvrtí, která tyto cíle Ostravy naplní.

Žofinka je jednou z nejdůležitějších ostravských rozvojových lokalit. Je příležitostí pro vybudování moderní, udržitelné čtvrti, která naplní požadavky na kvalitní a různorodé bydlení pro všechny skupiny společnosti, přispěje k tvorbě nových pracovních míst, nabídne bydlení v těsné blízkosti řeky Ostravice a poskytne dostatek kvalitních veřejných prostranství a zeleně odolné vůči změně klimatu.

Je rovněž příležitostí pro vybudování dopravní infrastruktury s důležitou vazbou na nádraží Ostrava střed a pro zlepšení prostupnosti a pěší a cyklistické návaznosti na širší okolí. Je příležitostí, jak vyplnit bílé místo na mapě města, které propojí Dolní oblast Vítkovice s historickým centrem Ostravy.

I když je rozvoj pozemků v rukou soukromého vlastníka, těší mě, že se developer rozhodl najít budoucí podobu území v otevřené soutěži a na její koordinaci a přípravě úzce spolupracuje s městem. Udržitelné čtvrti 21. století vznikají vždy v těsné spolupráci investora a samosprávy, jen tak můžeme dojít ke kvalitní nové části našeho města.

Velmi se těším na diskuzi se soutěžními týmy o budoucím rozvoji Žofinky. Věřím, že soutěž přinese kvalitní návrhy a společně přispějeme ke klíčovému rozvoji, z něhož bude těžit nejen současná generace, ale i generace budoucí.

Hana Tichánková

náměstkyně primátora města Ostrava pro strategický rozvoj, územní plánování a stavební řád

Vážení účastníci soutěže,

děkujeme, že jste se rozhodli věnovat svůj čas, úsilí a hlavně svoje nápady Žofince, nové čtvrti Ostravy, která se zrodí mezi dynamicky se rozvíjejícími oblastmi Nové Karoliny a Dolní oblastí Vítkovice. Tato soutěž je pro nás jedinečnou příležitostí najít to nejhodnější urbanistické řešení pro celou novou čtvrt' a architektonické řešení pro její první etapu.

Naším cílem je vytvořit čtvrt', která nabídne bydlení pro obyvatele všech věkových skupin s různými potřebami a ekonomickými možnostmi. Od nájemních bytů přes menší vlastnické byty až po luxusní rezidence v nejatraktivnějších částech. Součástí Žofinky bude také občanská vybavenost, obchody, služby a nová pracovní místa.

Identitu Žofinky by měly utvářet kvalitní veřejná prostranství, dostatek zeleně propojené s nábřežím Ostravice a špičková architektura inspirovaná tím nejlepším, co Ostrava v oblasti architektury nabízí.

Jsme si vědomi, že jde o projekt na dvě až tři dekády. Proto hledáme silnou vizi, která jasně určí směřování Žofinky a bude flexibilní pro dlouhodobý rozvoj, reagující na změny potřeb uživatelů, trhu, zákonů a předpisů. Chceme, aby se Žofinka stala plnohodnotnou součástí Ostravy a přispěla k jejímu celkovému rozvoji.

Věříme, že soutěž přinese různé varianty řešení, které naplní naše očekávání a potřeby. Přejeme vám hodně inspirace a těšíme se na vaše návrhy.

Libor Adámek

předseda správní rady
Pod Žofinkou Holding a. s.

2

území řešené v soutěži

Území, které je v soutěži řešeno, je rozděleno na tři zóny: řešené, zájmové a širší zájmové území (viz Schéma 1). Jádrem území, které je řešeno v soutěži, je Žofinka, lokalita, která se nachází na levém břehu Ostravice, mezi Novou Karolinou a Dolní oblastí Vítkovice, na pomyslné pobřežní ose historického centra Ostravy a Dolních Vítkovic. Žofinka je dnes relativně izolovanou lokalitou, která je ze západu omezena železniční tratí č. 323 s nádražím Ostrava střed, ze severu železniční vlečkou a z východu řekou Ostravicí a biokoridorem nadregionálního významu.

Severozápadní část Žofinky je rovinatá, v jihovýchodní části se nachází bývalá strusková výsypka/halda, jejíž plocha vrchní úroveň převyšuje severozápadní území cca o 10 m. Řešené území se v současnosti využívá jako sklad materiálů a stavebních strojů, část je zarostlá ruderalní stromovou i bylinnou vegetací.

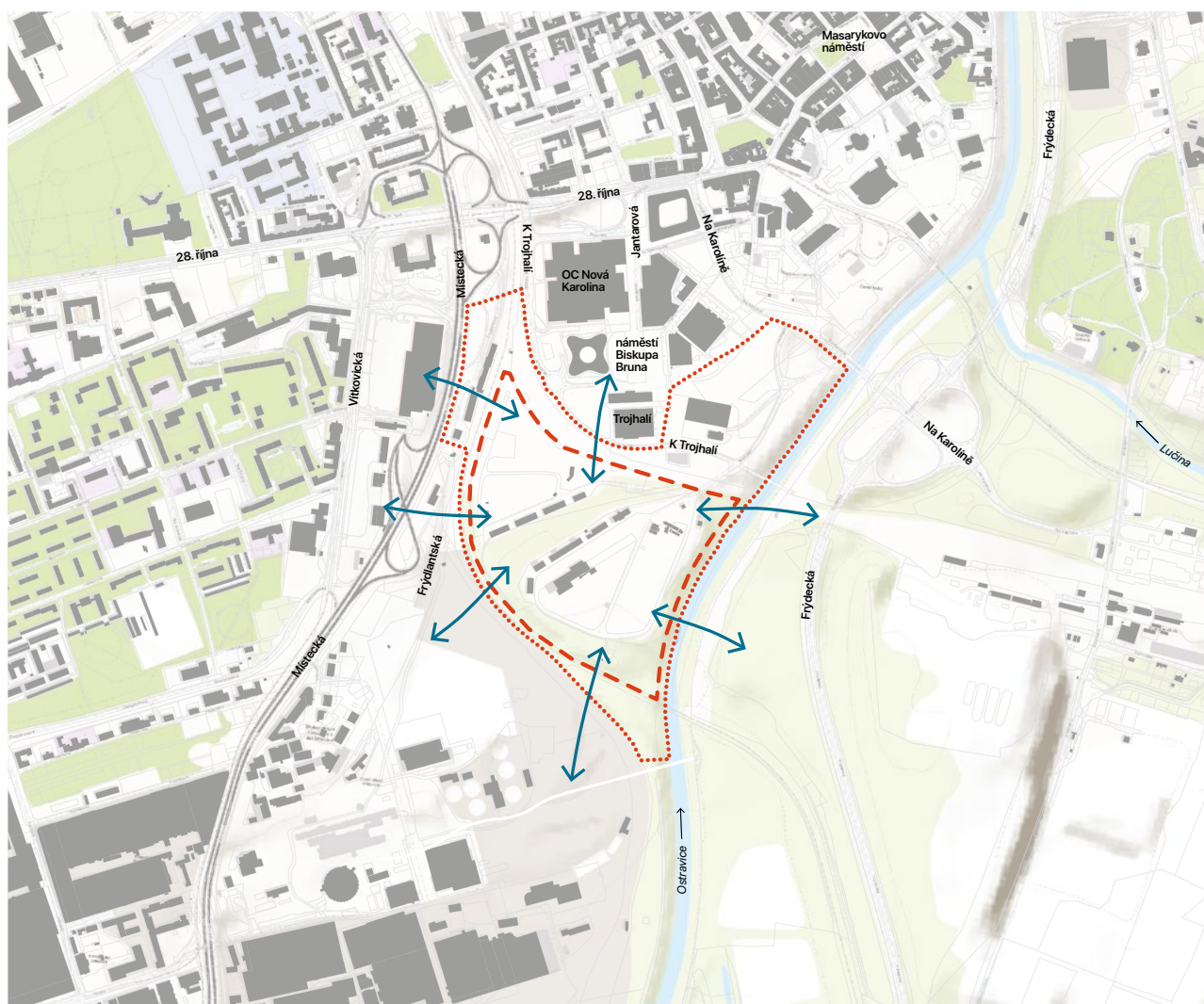
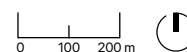


Schéma 1 Vymezení území řešeného v soutěži, zdroj: ONplan

- řešené území
- ⋯ zájmové území
- ↔ širší zájmové území



V následující tabulce je specifikováno vymezení jednotlivých území, hlavní témata k řešení a to, jak budou výsledky soutěže dále využity.

zóny	vymezení	požadavky	využití
Řešené území	Území vymezené ze západu železniční tratí č. 323, ze severu železniční vlečkou a z jihu břehy řeky Ostravice. Plocha řešeného území je téměř 20 ha.	Požadováno zde bude především řešení struktury, objemů a charakteru zástavby, celkový návrh dopravního řešení, koordinace všech módů dopravy a návrh základní kostry veřejných prostranství, včetně řešení modro-zelené infrastruktury.	Vítězný návrh bude rozpracován do územní studie s regulačními prvky a zároveň bude podkladem pro navazující projektovou přípravu revitalizace území.
Zájmové území	Území vymezené na východě po břeh Ostravice, na jihu po novou lávku do Dolní oblasti Vítkovice, na západě zahrnuje železniční trať a nádraží Ostrava střed a na severu železniční vlečku. V oblasti Nová Karolina zahrnuje nezastavěné rozvojové plochy Nové Karoliny vymezené řekou Ostravicí, Trojhalím, novou zástavbou a ulicí Na Karolině.	Navrženy zde budou především základní principy urbanistické struktury území a urbánní návaznosti při zohlednění existujících záměrů v území. Zásadní součástí řešení bude řešení posílení prostupnosti území, pěších, cyklistických a dalších dopravních vazeb.	Výsledkem soutěže v této zóně bude návrh, který bude podkladem pro koordinovaný rozvoj a rozhodování samosprávy o možnostech případné revitalizace navazujících území.
Širší zájmové území	Toto území není vymezeno prostorově, ale tematicky. V rámci širšího zájmového území bude řešeno především propojení Žofinky s Moravskou Ostravou, Dolní oblastí Vítkovice, Novou Karolinou a pravým břehem Ostravice.	Nosným tématem v tomto území bude především posílení pěších a cyklistických a dalších vazeb řešeného území na širší okolí.	Soutěžní návrhy budou v této zóně ideovým námětem pro řešení propojení Ostravy s rozvojovými plochami podél Ostravice.



3

východiska
pro řešení

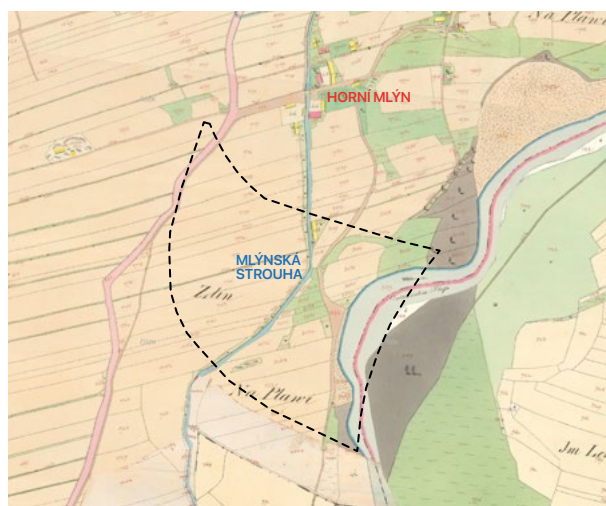
3.1 Historie území

Novodobá historie Žofinky je spojena s historií bývalého Dolu Karolina a Žofinské huti. Objekty dolu, huti a navazujících provozů stávaly na sever od řešeného území, v místě dnes zvaném Nová Karolina. Vlastní řešené území bylo z části zastavěno dělnickými domy, později ubytovnami, z části sloužilo jako výsypka/halda pro ukládání vysokopecní strusky z Žofinské huti a následně bylo formováno výstavbou železniční infrastruktury. Dále jsou stručně popsány nejdůležitější etapy historie Žofinky.

Do 19. století

zemědělsky využívané předměstí Ostravy

Řešené území se historicky nacházelo nedaleko za hradbami Moravské Ostravy a do poloviny 19. století mělo zemědělský charakter. Významnou stavbou zde byl Horní mlýn. Vodu na něj přiváděla z Ostravice Mlýnská strouha (Obrázek 1), která procházela napříč řešeným územím.



Obrázek 1 Na císařských otiscích stabilního katastru z roku 1833 je vidět průběh Mlýnské strouhy skrz řešené území, poloha Horního mlýna a dnes již zaniklý meandr řeky Ostravice zasahující do řešeného území, zdroj: ags.cuzk.cz/archiv

19. století

otevření Dolu Karolina a založení Žofinské huti

Industriální revoluce v druhé polovině 19. století znamenala zásadní změnu pro rozvoj území. V roce 1842 byl otevřen Důl Karolina, postupně k jeho provozu přibyla v roce 1858 koksovna a v roce 1896 chemické laboratoře. První vysoká pec Žofinské huti vznikla v roce 1873 a do konce 19. století již huť měla tři vysoké pece (viz Obrázek 2). S rozvojem těžby a průmyslu bylo spojeno i budování železniční infrastruktury. Během tohoto období přes řešené území stále vedla Mlýnská strouha.

V 70. letech 19. století byly v řešeném území podél Vysokopecní ulice postaveny dělnické domky (viz Obrázek 10). Vzhledem k jejich špatnému technickému stavu však byly během první poloviny 20. století zdemolovány.



Obrázek 2 Mapa z roku 1900 ukazuje postupnou proměnu území na průmyslovou zónu – vznik Žofinské huti i provozů přidružených k Dolu Karolina. Zároveň v řešeném území vzniká ulice obytných domů, zdroj: mapomol.cz

1. polovina 20. století

rozvoj provozů vázaných na
Důl Karolina a Žofinskou huť

Na počátku 20. století pokračoval rozvoj provozů navázaných na Důl Karolina, Žofinská huť získala další dvě vysoké pece. V roce 1905 vznikla na Karolině elektrárna, která dodávala elektřinu pro provoz koksovny i dolu a později také pro některé obytné budovy ve městě (viz Obrázek 7).

V řešeném území byla již na počátku 20. století založena strusková výsypka/halda, které musela postupně ustoupit Mlýnská strouha (viz Obrázek 3). Na haldě se nacházelo mnoho kolejí vleček. Okolo roku 1930 bylo přes území vystavěno potrubí na vysokopecní plyn a dmýchaný vzduch pro vysoké pece.

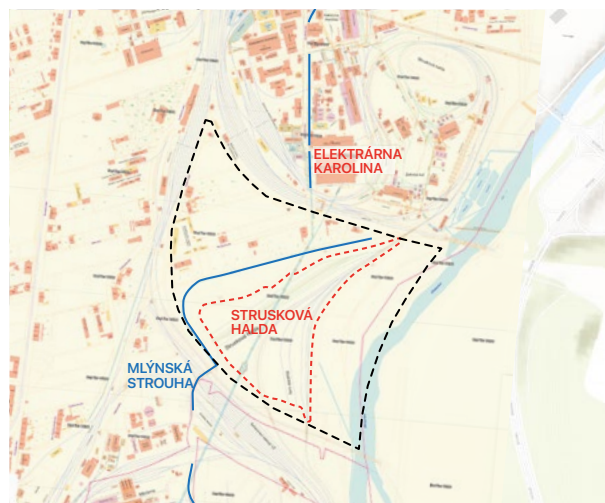
Ve 40. letech 20. století byly pro válečný provoz Žofinské huti v severním cípu řešeného území vystavěny provizorní dělnické baráky pro nuceně nasazené dělníky (viz Obrázek 4). Na konci války byly v těchto barácích dislokovány německé jednotky. Většina objektů byla ke konci války zničena při náletech spojeneckých vojsk. V letech 1946–1947 byla část objektů obnovena a některé v území existují dodnes.

2. polovina 20. století

útlum těžby a postupné uzavření a demolice
průmyslových provozů

Omezení těžby na Karolině z důvodu blízkosti centra města, nedostatek financí k prohloubení dolu a jeho špatný stav vedl k postupnému omezení těžby a nakonec v roce 1933 k úplnému uzavření dolu. Koksovna na Karolině fungovala až do 80. let 20. století. Následovala postupná demolice téměř všech objektů.

Žofinská huť fungovala až do roku 1972. K demolici huti došlo o dva roky později.



Obrázek 3 Na mapě z roku 1930 je poprvé zobrazena strusková halda, která významně změnila morfolologii terénu v řešeném území. Budova vyznačená elektrárny Karolina se dochovala dodnes, zdroj: mapomol.cz



Obrázek 4 Ortofoto z roku 1949 zachycuje provizorní dělnické baráky v severním cípu řešeného území, zdroj: ags.cuzk.cz/archiv



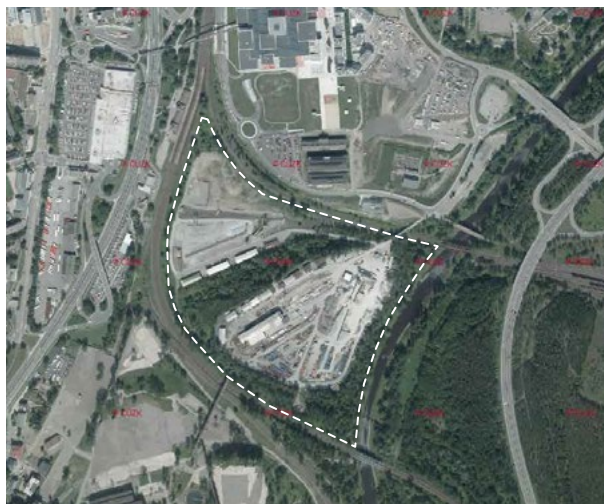
Obrázek 5 Na leteckém snímku z roku 1992 je na území Karoliny a Žofinské huti již velká část objektů zdemolována, zdroj: <https://ags.cuzk.cz/archiv/>

21. století

nová éra rozvoje území

Ukončení provozu a postupná demolice objektů Dolu Karolina a Žofinské huti nastartovaly novou éru rozvoje území. Z plánované nové čtvrti vzniklo nejdříve obchodní centrum Forum Nová Karolina (výstavba 2008–2012) a několik obytných budov. Na podzim loňského roku 2023 byla otevřena kancelářská budova Organica.

Jedinými původními objekty, které zůstaly zachovány po Dolu Karolina a Žofinské huti, je hala elektrocentrály Karolina a dvě budovy bývalé energetické ústředny s velínem Žofinské huti. Tyto objekty byly v letech 2012–2014 konvertovány na kulturní a sportovní centrum, které nese název Trojhalí.



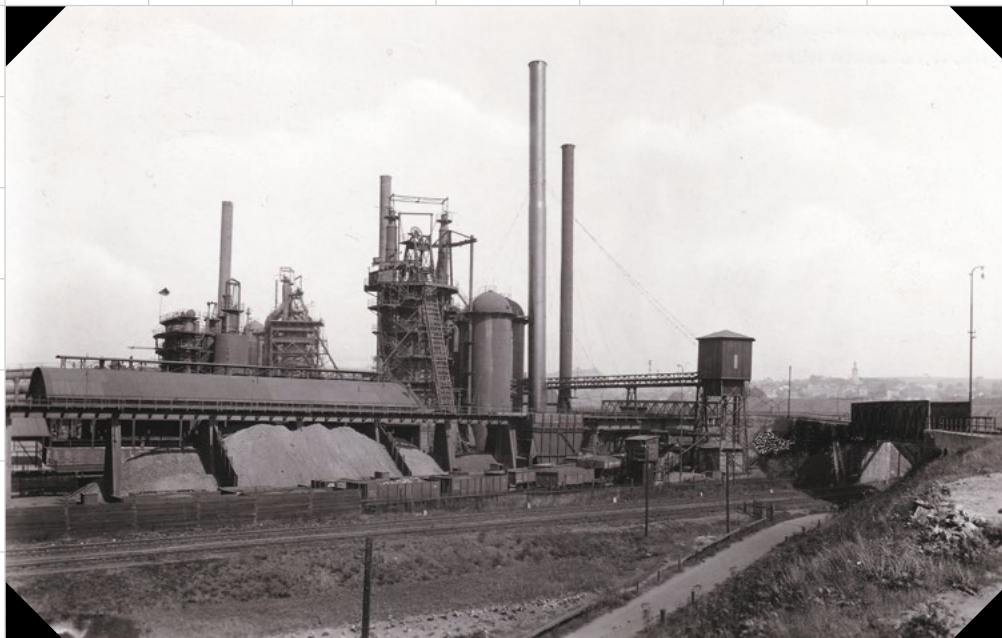
Obrázek 6 Na leteckém snímku z roku 2012 již stojí objekt Forum Karolina, ve výstavbě jsou sousední bytové domy, zdroj: <https://ags.cuzk.cz/archiv/>

Karolina a Žofinská huť na historických fotografiích



Obrázek 7 Koksovna a elektrárna Karolina na pohlednici ze 30. let 20. století, vlevo výrazná funkcionalistická budova uhlénoho prádla, která byla zdemolována jako poslední z komplexu v roce 1989, zdroj: soukromá sbírka Václava Holuši

Obrázek 8 Žofinská huť na fotografii z 30. let 20. století. Vpravo je most vedoucí dnes do východní části řešeného území, zdroj: soukromá sbírka Václava Holuši



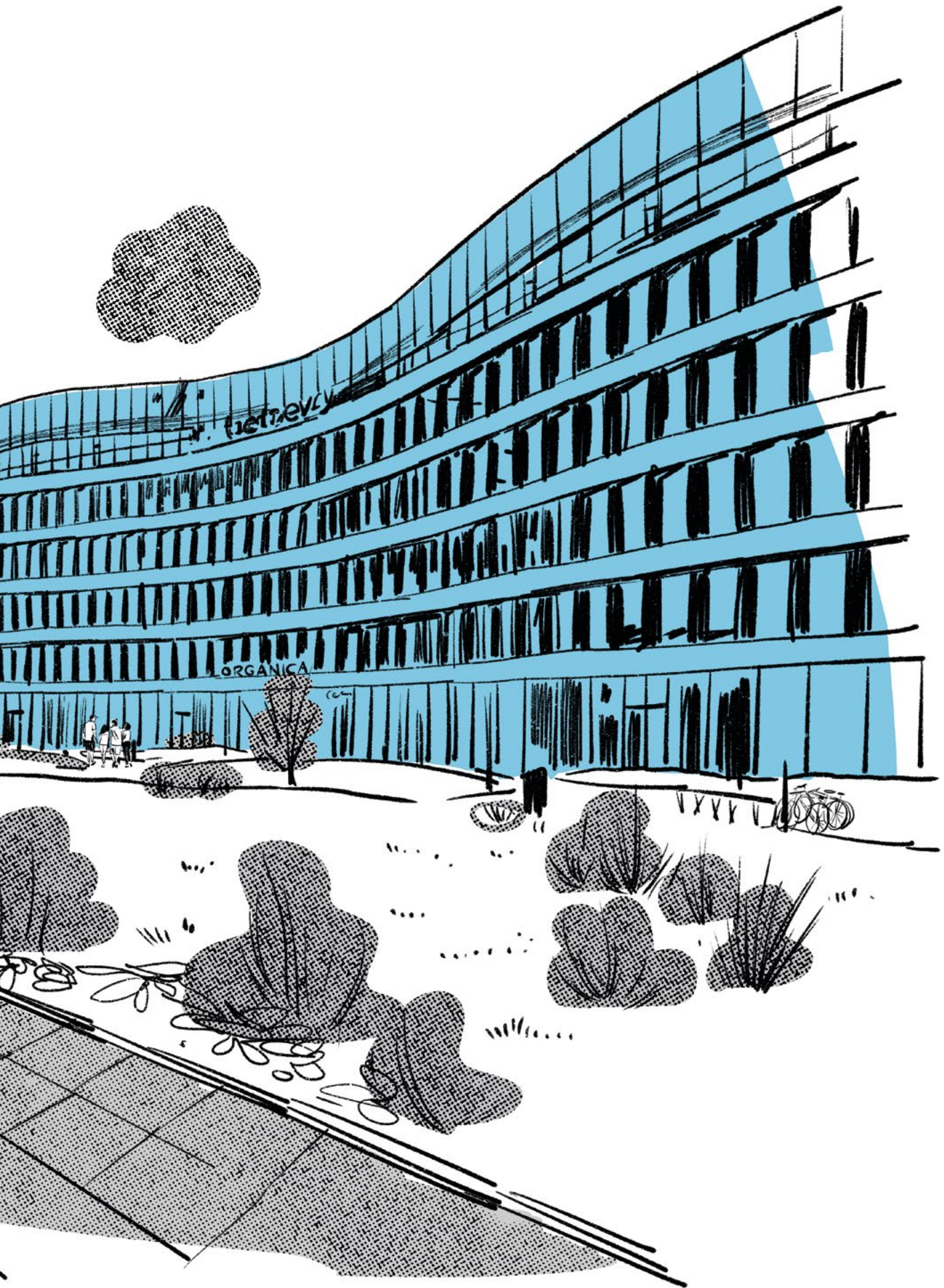


Obrázek 10 Fotografie s největší pravděpodobností zachycující ulici Vysokopeční okolo roku 1900, zdroj: Navrátil, B. (2007). Zmizelá Ostrava. Praha: Paseka.



Obrázek 9 Pohled z centra Ostravy na Žofínskou huť v 60. letech 20. století, zdroj: soukromý archiv Zdeňka Wludyky, fotograf Zdeněk Němec





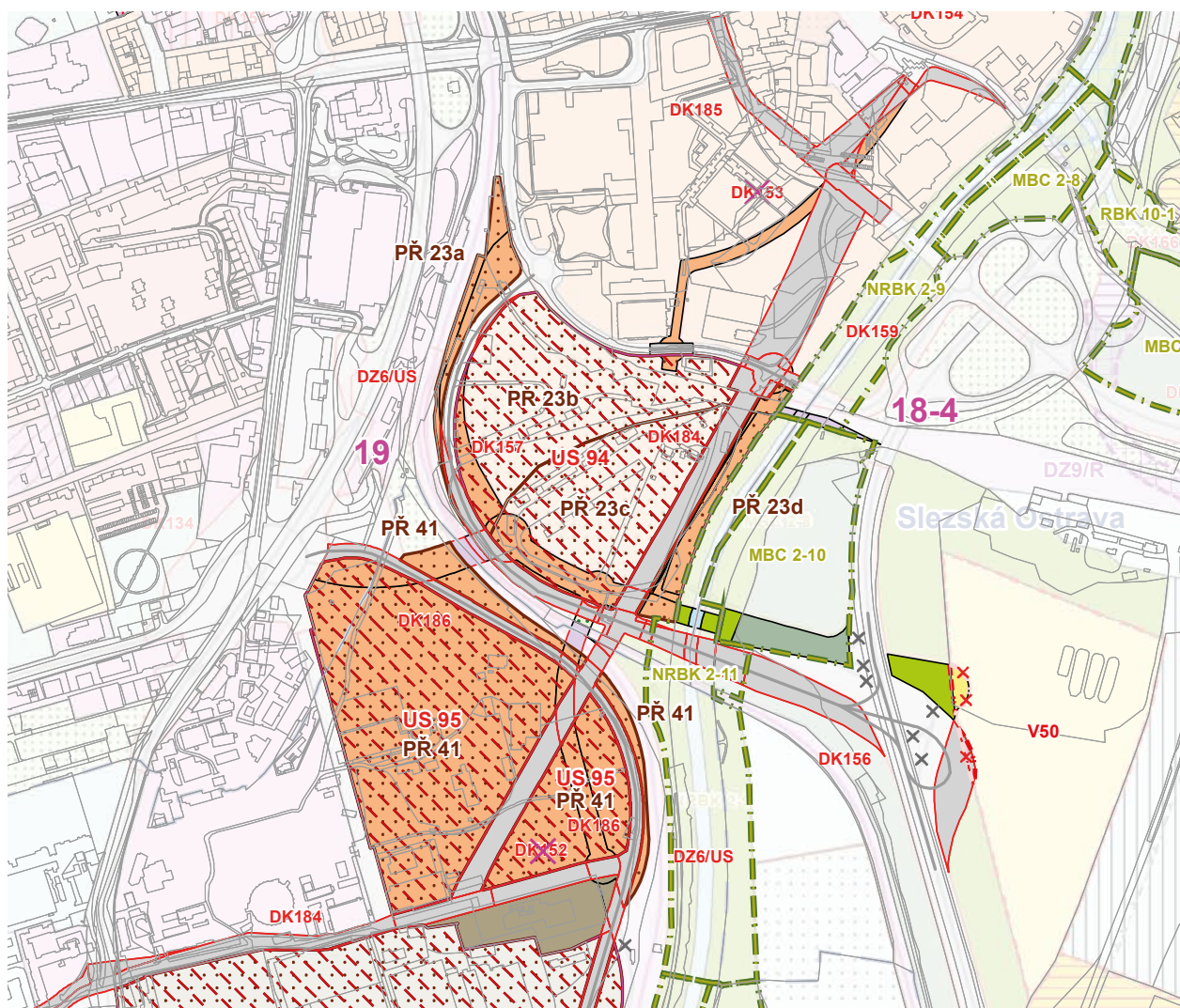
3.2 Plánovací historie

Územně plánovací dokumentace






Žofinka byla v Územním plánu města Ostravy, který byl vydán v roce 2014, vymezena jako rozvojové území.

V letech 2021–2022 město Ostrava v úzké spolupráci s majiteli rozvojových lokalit Nová Karolina, Žofinka a Dolní oblast Vítkovice pořídilo Urbanistickou studii rozvojových lokalit Karolina – Pod Žofinkou – DOV, na kterou v roce 2023 navázalo zpracování územní studie. Ta nebyla zaregistrována, avšak stala se podkladem pro změnu č. 4a územního plánu. Zpracovatelem obou studií je společnost 4ct/koucky-arch.cz.

Ze studie byla do územního plánu (změny 4a) převzata především kostra komunikačního systému – komunikace Jedna míle, která podél řeky propojuje historické centrum Ostravy, Novou Karolinu, Žofinku, Dolní oblast Vítkovice a centrum Vítkovic. A dále komunikace, která ze západu vede podél železniční tratě č. 323. V řešeném území byly v rámci změny územního plánu změněny kódy prostorové regulace a navýšena intenzita, především podlažnost zástavby. Byl zúžen biokoridor podél Ostravice.



Obrázek 10 Výřez z hlavního výkresu Územního plánu Ostravy, změna č. 4a, zdroj: <https://mapy.ostrava.cz/mapove-sluzby/uzemni-plan-ostravy-zmena/>

-  plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení
-  změna rozsahu ploch k prověření územní studií
-  změna rozsahu ploch přestaveb
-  plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu) – návrh
-  lesy

Strategické a koncepční dokumenty

Klíčovým strategickým dokumentem města je

Strategický plán rozvoje města Ostravy na období

2024–2030, který určuje směr, kterým se má Ostrava ubírat, aby se více přiblížila světu, lidem a přírodě.

Postupnými kroky rozšiřuje nabídku atraktivního bydlení, pracovních příležitostí a volnočasového vyžití pro své obyvatele i návštěvníky města. Ostrava tím odpovídá na dlouhodobý trend vylidňování a odchod mladých a talentovaných lidí, což je trend, se kterým se potýkají také další města. Záměr rozvoje území Žofinky je ve strategii uveden jako jeden z vlajkových projektů (konkrétně projekt „Rozvoj území mezi Novou Karolinou a Dolní oblastí Vítkovice (čtvrť Pod Žofinkou)“ v rámci strategického cíle č. 1 propojit město uvnitř i se světem a klíčové oblasti 1.2 Soudržnost města).

Dalším klíčovým strategickým dokumentem je

Integrovaná územní strategie Ostravské metropolitní

oblasti na období 2021–2027 (Strategie ITI Ostravsko 2021+). Ta definuje nejvýznamnější problémy a potřeby Ostravské metropolitní oblasti. Prioritou je uplatnitelnost obyvatel na trhu práce – podpora kvalitního vzdělávání, podpora podnikání, vznik nových pracovních míst a zlepšení kvality prostředí například podporou investic do kvalitní dopravní infrastruktury, čistých technologií nebo modernizace průmyslových provozů.

Statutární město Ostrava má zpracovanou řadu oborových strategií a koncepcí v oblastech:

- **životního prostředí** (Program zlepšování kvality ovzduší aglomerace Ostrava / Karviná / Frýdek-Místek – CZ08A, Strategický plán rozvoje systému zeleně na území města Ostravy, Akční plán pro udržitelnou energii a klima (SECAP), Adaptační strategie statutárního města Ostravy na dopady a rizika vyplývající ze změny klimatu, Metodika modro-zelené infrastruktury statutárního města Ostravy)
- **doprava** (Koncepce rozvoje cyklistické dopravy v Ostravě, Koncepce řešení parkování na území Ostravy, Integrovaný plán mobility Ostrava, Plán dopravní obslužnosti území statutárního města Ostravy 2021–2025)
- **vzdělávání a volný čas** (Strategie vzdělávání města Ostravy 2030, Místní akční plán rozvoje vzdělávání ORP Ostrava II, Koncepce kultury v Ostravě do roku 2030, Strategický plán města Ostravy pro sport 2017–2025)
- **sociální politika** (Komunitní plán sociálních služeb a souvisejících aktivit ve městě Ostrava 2023–2026, Koncepce sociálního bydlení statutárního města Ostravy, Koncepce rodinné politiky statutárního města Ostravy na období 2030, Koncepce transformace sociálních služeb zajišťovaných příspěvkovými organizacemi)
- **bezpečnost** (Strategie prevence kriminality statutárního města Ostravy 2017–2021, Strategie protidrogové politiky statutárního města Ostravy 2016–2020, Plán sociálního začleňování Ostrava 2022–2027)

Zdroj: <https://fajnova.cz/dalsi-strategicke-dokumenty/>

3.3 Analýza území

Cílem této kapitoly je popsat hlavní hodnoty a problémy řešeného a zájmového území a širšího kontextu. Představená analýza je výchozím podkladem pro formulaci jednotlivých témat soutěže a úkolů k řešení. Podrobné informace o území budou zpracovány v publikaci „Informace o území“, která bude předána účastníkům soutěže spolu s výzvou k účasti v soutěži.

Hlavní hodnoty území

Poloha řešeného území v rámci města

Řešené území je centrem velkého a významného rozvojového území Ostravy, které leží mezi historickým centrem města a centrem Vítkovic. Součástí tohoto rozvojového území jsou Dolní oblast Vítkovice, Žofinka a Nová Karolina. Řešené území Žofinka je jasně vymezeno železniční tratí, vlečkou a řekou Ostravicí.

Městské památkové zóny a kulturní památky

K řešenému území ze severu i jihu přiléhají městské památkové zóny s různými charakterem zástavby. Městská památková zóna Moravská Ostrava představuje historické jádro centra města s blokovou zástavbou a s mnoha cennými stavbami převážně z konce 19. a první poloviny 20. století.

Na druhé straně městská památková zóna Ostrava-Vítkovice s dělnickými domky, kostelem a radnicí z režného zdiva a areálem bývalých Vítkovických železáren se zachovalými industriálními objekty je ucelenou památkou na historicky významnou éru Ostravy jako důležitého centra hornictví a hutnictví ve střední Evropě.

Nejbližšími chráněnými objekty jsou secesní nádražní budova železniční stanice Ostrava střed s dochovanou unikátní stavědlovou věží. Z industriální a hornické minulosti řešeného území a jeho okolí se zachovalo několik dalších kulturních památek. Z průmyslového komplexu okolo dolu a koksovny Karolina a Žofinské huti dnes stojí jen budovy takzvaného Trojhalí, ve kterých se konají kulturní akce a slouží veřejnosti převážně ke sportování. Největší a nejnámější dochovanou památkou je národní kulturní památka Vítkovické železářny.

Dominanty a průhledy

Řešené území je obklopeno výraznými pohledovými dominantami – Dolní oblast Vítkovice, salesiánský kostel sv. Josefa, obchodní centrum Forum Nová Karolina, budovy Trojhalí a vysoké panelové domy na západ od řešeného území.

Nejdůležitější dominantou, a to i na úrovni celoměstské, je Dolní oblast Vítkovice. Průhledy z řešeného území na vysoké pece a další výrazné budovy bývalých Vítkovických železáren by měly být zachovány pro udržení kontaktu s industriálním charakterem území a jeho minulostí. Směrem na jih se při příznivém počasí otevírají z Žofinky pohledy na Beskydy a Lysou horu.

Modro-zelená infrastruktura

Řeka Ostravice, se kterou hraničí řešené území, je hlavní zelenou páteří Ostravy. Břehy Ostravice jsou po celé délce toku skrz město velmi dobře prostupné pro pěší i cyklisty.

V centru města je nábřeží řeky parkově upravené, u řešeného území má naopak, po revitalizaci v uplynulých dekádách, více přírodní charakter. Ostravice a její břehy jsou součástí nadregionálního biokoridoru systému ÚSES.

Stabilizovaná zastavěná území na severu a západě od řešeného území mají dostatek kvalitních zelených ploch, na které by mělo řešené území navazovat.

Velkou hodnotou řešeného území je také jeho přímá návaznost na řeku Ostravicí, hlavní zelenou osu města a důležitou součást hydrologického systému řešeného území.

Potenciál napojení na nadřazenou dopravní infrastrukturu

Řešené území v severním cípu přímo sousedí s železniční stanicí Ostrava střed. V železniční stanici dnes zastavují převážně regionální vlaky do stanice Ostrava hl. n., Frýdku-Místku, Českého Těšína, Opavy a také rychlíky přes Opavu do Olomouce.

Řešené území leží v blízkosti nadřazené komunikační sítě. Na západ od něj vede ulice Místecká (silnice I/56), na východě, na druhém břehu Ostravice, ulice Frýdecká (I/477). Tyto komunikace se na severu napojují na dálnici D1, na jihu při výjezdu z Ostravy se z komunikace I/56 stává dálnice D56, na kterou se komunikace I/477 napojuje přes ulici Mostní. Nejbližší nájezd je na obě komunikace z ulice 28. října.

Pěší a cyklopropojení

Poblíž řešeného území se nachází několik propojení přes liniové bariéry v území. Přes terénní zářez se železniční vlečkou z křižovatky ulic K Trojhalí a Montánní je Žofinka na okolí ze severu napojena menším silničním mostem. Lávka z obchodního centra Forum Nová Karolina překonává železniční trať a ulici Místecká. Na východní straně se nacházejí dvě lávky přes řeku Ostravicí, které propojují okolí řešeného území s pravým břehem a přes něj i s Dolní oblastí Vítkovice.

Páteřní cyklotrasa E vedoucí okolo Ostravice je důležitým cyklistickým i pěším spojením v rámci Ostravy, ale i metropolitního regionu. Cyklotrasa vede z Beskyd přes Frýdek-Místek na sever přes Ostravu, pokračuje dále podél Odry až k Bohumínu a hranicím s Polskem.

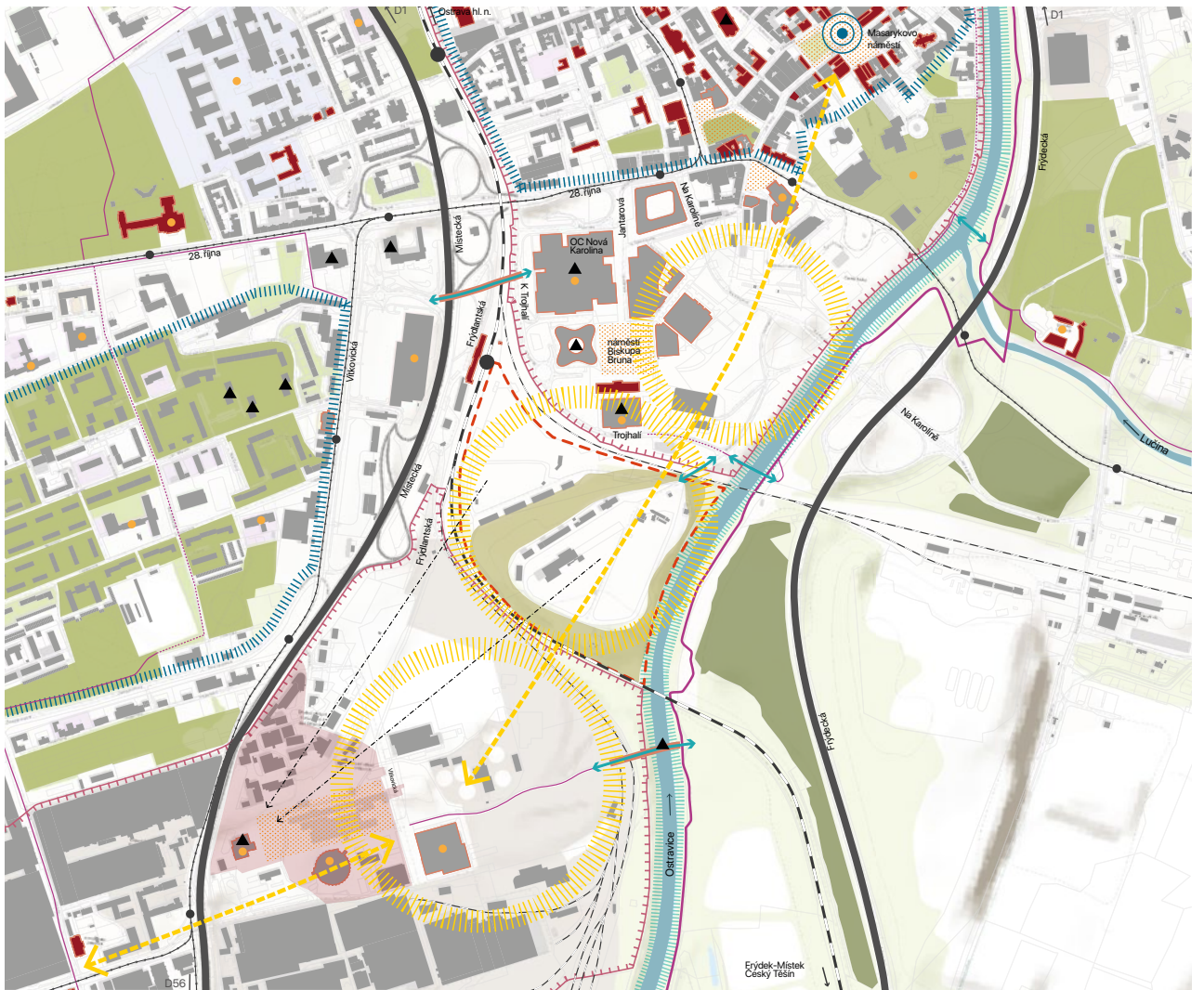
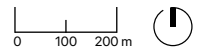


Schéma 2 Hlavní hodnoty území, zdroj: ONplan



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - - - řešené území - - - rozvojové území - - - stabilizované území se založenou urbanistickou strukturou ⊙ historické centrum Ostravy ↔ osa rozvojových území propojující Vítkovice s centrem Ostravy — páteřní komunikace —●— železniční trať se stanicí — železniční vlečka —+— tramvajová trať se zastávkou — páteřní cyklostezka - - - cyklostezka/cyklotrasa ↔ pěší a cyklistické propojení ● veřejné prostranství ● občanská vybavenost | <ul style="list-style-type: none"> ▤ městská památková zóna ▤ národní kulturní památka ▤ kulturní památka ▭ architektonicky významná stavba v okolí řešeného území ▲ pohledová dominanta - - -> významný průhled — vodní tok ▤ nábřeží ▤ parkově upravená plocha ▤ plocha lesa ochranného ▤ plocha ruderalní vegetace ▤ ostatní městská zeleň ▤ budova |
|---|---|

Hlavní problémy území

Rozvojová území s nezaloženou urbanistickou strukturou

Z jihu navazuje na Žofinku rozsáhlé přestavbové území Dolních Vítkovic, ze severu Nová Karolina, která je v západní části již nově zastavěna. V prostoru mezi Trojhalím, zástavbou vázanou na ulici Důlní a břehem Ostravice se počítá s výstavbou komunikace s tramvajovou tratí vedoucí na Žofinku a do Dolní oblasti Vítkovice. Podél této nové tramvajové osy se počítá s novou zástavbou.

Infrastrukturní bariéry

Pro rozvoj řešeného území, propojení nové čtvrti se zbytkem města, stávající občanskou vybaveností a významnými cíli v okolí je nutné řešit především překonání bariér, které území obklopují.

Zásadními technickými bariérami v území, které oddělují ze západu rozvojová území Dolní Vítkovice, Žofinka a Karolina od města, je železniční trať Ostrava hlavní nádraží – Frýdek-Místek a ulice Místecká (silnice I/56). S významnými dopravními koridory v blízkosti řešeného území se pojí i větší hluková zátěž. Ze severu je řešené území odděleno od Karoliny stále využívanou železniční vlečkou.

Terénní bariéry

Řešené území má velmi složitou morfologii terénu, která výrazně snižuje jeho prostupnost jak uvnitř, tak zároveň směrem ven vůči napojení na okolní město. To je podpořeno tím, že Žofinka je ze všech stran omezena liniovými bariérami.

Celé řešené území je tak výraznou plošnou bariérou, která znemožňuje prostupnost pro pěší, cyklisty i dopravu, ale i propojení přírodních ploch vázaných na Ostravici s modro-zelenou infrastrukturou Ostravy.

Vnitřní část řešeného území je výškově rozdělena na dvě části. Severní část řešeného území má průměrnou nadmořskou výšku 213 m n. m., jižní část – strusková halda – má nadmořskou výšku 222 m n. m. Svahy haldy jsou kromě dvou míst neprostupné a zarostlé náletovou vegetací. Terénní bariérou vůči vnějšímu okolí jsou hluboké zářezy, resp. svahy haldy, ve kterých se na severu a jihu od řešeného území nacházejí železniční trať a vlečka, a svahy břehu řeky Ostravice, která je oproti náhorní plošině haldy o 15 m níže.

Nedostatečné napojení řešeného území

Do řešeného území dnes vede pouze jediný přístup, a to menší silniční most přes terénní zářez se železniční vlečkou z křižovatky ulic K Trojhalí a Montánní, který je přímým spojením centra města a Žofinky.

Železnici a ulici Místecká přemostňuje pouze lávka z obchodního centra Forum Nová Karolina.

Řešené území není přímo propojeno s protějším břehem. Přes řeku Ostravici vedou v blízkosti řešeného území most pro pěší a cyklisty v blízkosti severovýchodního rohu řešeného území a nová lávka spojující pobřežní cyklostezku s Dolní oblastí Vítkovice. Most a lávka jsou od sebe vzdáleny cca 700 m.

Železniční stanice Ostrava střed, přiléhající k severnímu cípu řešeného území, je pro novou čtvrť zásadní z hlediska napojení na veřejnou dopravu. Řešené území však dnes není na tuto stanici přímo napojeno. Jediná přístupová cesta ke stanici vede přes lávku z obchodního centra Forum Nová Karolina, dále kolem Trojhalí k jediné přístupové cestě do Žofinky.

Zhoršené podmínky pro zakládání staveb

Geologické podmínky řešeného území jsou složité pro zakládání staveb. Celé území tvoří antropogenní halda navršená zde v průběhu 20. století. V nižší západní části území je mocnost navážky 3–5 m, ve vyšší východní části 12,8–16,5 m. Podzemní vody vykazují vysokou agresivitu vůči betonovým a kovovým konstrukcím.

Řešené území není zasiťované

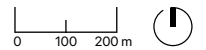
Řešené území dnes není zasiťováno technickou infrastrukturou, která by umožnila jeho rozvoj. Nejvýznamnějším zařízením technické infrastruktury v řešeném území je regulační měřicí stanice zemního plynu ČEZ Energetických služeb v jižní části řešeného území, ze které vede východním směrem vysokotlaký a západním středotlaký plynovod.

Staré ekologické zátěže

V řešeném území je evidováno kontaminované území v místě bývalého seřaďovacího nádraží na dnešní haldě. Kontaminace aktuálně nepředstavuje zdravotní riziko ani rozpor s legislativou, ale není vyloučena možnost jejího dalšího šíření a negativního ovlivnění využívání krajiny. Ve vzorcích podzemní vody byla zjištěna zvýšená koncentrace ropných látek a organických polutantů. Aktuálně v řešeném území probíhají sanace.

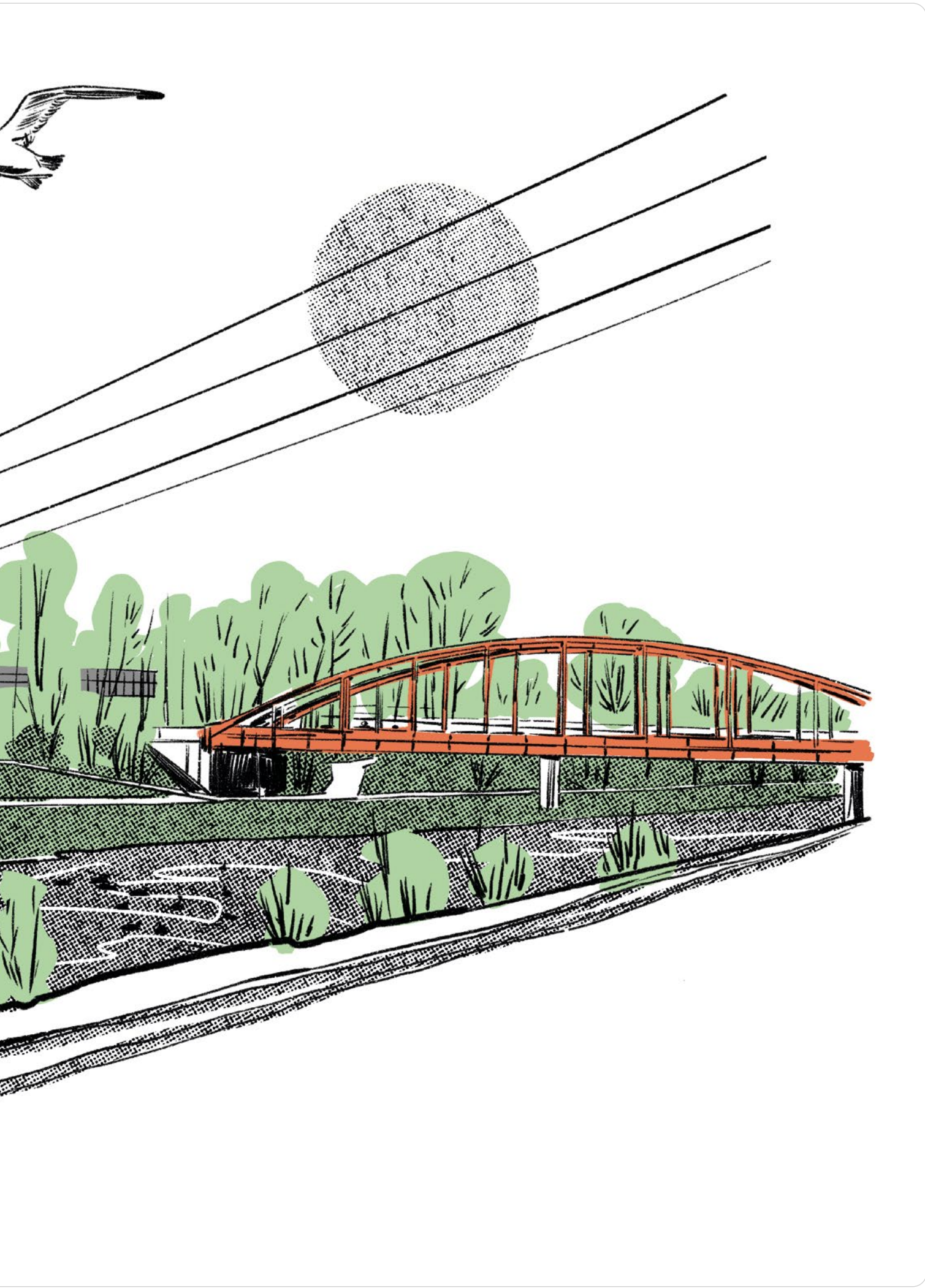


Schéma 3 Hlavní problémy území, zdroj: ONplan



- - - řešené území
- rozvojové území s nezaloženou urbanistickou strukturou
- infrastrukturní bariéra
- terénní zlom
- plošná bariéra
- jediný vstup do řešeného území
- ✕ chybějící prostor
- ✕ chybějící propojení zelené infrastruktury
- geologicky nestabilní území se starými ekologickými zátěžemi
- regulační měřicí stanice STL
- ▲ kóta s nadmořskou výškou
- budova
- plocha zeleně
- vodní tok





3.4 Vlastnické vztahy v území

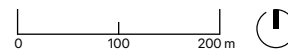
Zadavatel soutěže je prostřednictvím společností Pod Žofinkou s.r.o. a Nad Žofinkou a.s. většinovým vlastníkem pozemků v řešeném území.

V severní části zájmového území, na území Nové Karoliny je majoritním vlastníkem pozemků statutární město Ostrava. Významným vlastníkem v zájmovém území je i stát, resp. České dráhy, a.s., a Správa železnic, státní organizace, kterému je svěřeno právo hospodařit s pozemky pod železniční tratí, a Povodí Odry, s. p., s právem hospodařit s pozemky pod Ostravicí a podél jejích břehů.

Významným soukromým vlastníkem v zájmovém území je společnost PKP CARGO INTERNATIONAL a.s., které patří pozemky pod železniční vlečkou. Nejvýznamnějším soukromým vlastníkem v širším zájmovém území je společnost Vítkovice, a.s., které patří většina pozemků v Dolní oblasti Vítkovice.



Schéma 4 Majetkoprávní vztahy v území, zdroj: ONplan



- | | |
|--|--|
|  řešené území |  Forum Nová Karolina s.r.o. |
|  Pod Žofínkou s.r.o. |  New Karolina Residential Development II s.r.o. |
|  Nad Žofínkou a.s. |  soukromí vlastníci |
|  VÍTKOVICE, a.s. |  BIKERS CROWN, s.r.o. |
|  statutární město Ostrava |  ORLEN Unipetrol RPA s.r.o. |
|  České dráhy, a.s. |  AURES Holdings a.s. |
|  PKP CARGO INTERNATIONAL a.s. |  ČR, Lesy České republiky, s.p. |
|  ČR, Povodí Odry |  Moravskoslezský kraj |
|  ČR, Správa železnic |  Asental Land, s.r.o. |
|  ČR, Ředitelství silnic a dálnic s.p. |  ASDP OSTRAVA s.r.o. |
|  ČEZ Energetické služby, s.r.o. |  OKK Koksovny, a.s. |
|  TROJHALÍ KAROLINA |  VÍTKOVICKÁ DOPRAVA a.s. |
|  CONTERA Investment X. s.r.o. |  ČR, Národní zemědělské muzeum, s. p. o. |
|  Husuli s.r.o. | |

3.5 Limity území

V řešeném území existuje řada podmínek a limitů. V soutěžních návrzích bude nutné zohlednit dále uvedené okruhy limitů a podmínek. Jejich podrobný popis bude součástí dokumentu Informace o území.

Limity vyplývající z územního plánu

Řešené území je v územním plánu rozděleno na **čtyři přestavbová území – PŘ23a, PŘ23b, PŘ23c a PŘ23d.**

Dělení ploch PŘ23b a PŘ 23c v podstatě kopíruje rozdělení území na dvě výškové úrovně. Rozhodování v území je podmíněno zpracováním územní studie US 94. Mezi koridory **DK157 – komunikace Prodloužená Porážková – jih** a trasou stávající železnice, resp. koridorem **DZ6 – určeným pro rekonstrukci spojky přes Dolní Vítkovice** je na severu řešeného území vymezena přestavbová plocha PŘ23a. Mezi **koridorem komunikace DK 184**, která propojuje rozvojové plochy Karolina, Žofinka a Dolní Vítkovice a jejíž součástí bude i nová tramvajová trať (komunikace nazývaná Jedna míle), a nábřežím Ostravice (plochou krajinné zeleně, resp. plochou ÚSES) je na svazích haldy vymezeno přestavbové území PŘ23d.

Všechna přestavbová území – PŘ a, b, c, d jsou zařazena do plochy s rozdílným způsobem využití jako **plocha smíšená – bydlení a občanské vybavení**, která je definovaná jako území určené především pro bydlení a občanskou vybavenost integrovanou převážně v domech městského charakteru.

Prostorová regulace je v území nastavena takto:

Přestavbová plocha	Kód prostorové regulace, index využití	Nadzemní podlaží	Maximální zastavěná plocha jednou hlavní budovou zařazenou podle charakteru do plochy způsobu využití (m ²)	Max. index zastavění
PŘ 23a	11	max. 44	bytový dům – 800 m ²	0,70
PŘ 23b	12, h	max. 16	občanská vybavenost, služby – 15 000 m ²	0,60
PŘ 23c	13, h	max. 21		0,60
PŘ 23d	8, h	max. 10		0,50

Prostorová regulace pro plochu s indexem h

umožňuje: v kategorii „podmíněně přípustné“

Ize výjimečně převýšit maximální podlažnost

stanovenou kódem prostorové regulace tehdy, jestliže se bude jednat o pohledově významný prvek převyšující okolní zástavbu nebo vytvářející orientační bod (formou zvýrazněného nároží stavby, pohledový bod, osa symetrické stavby apod.).

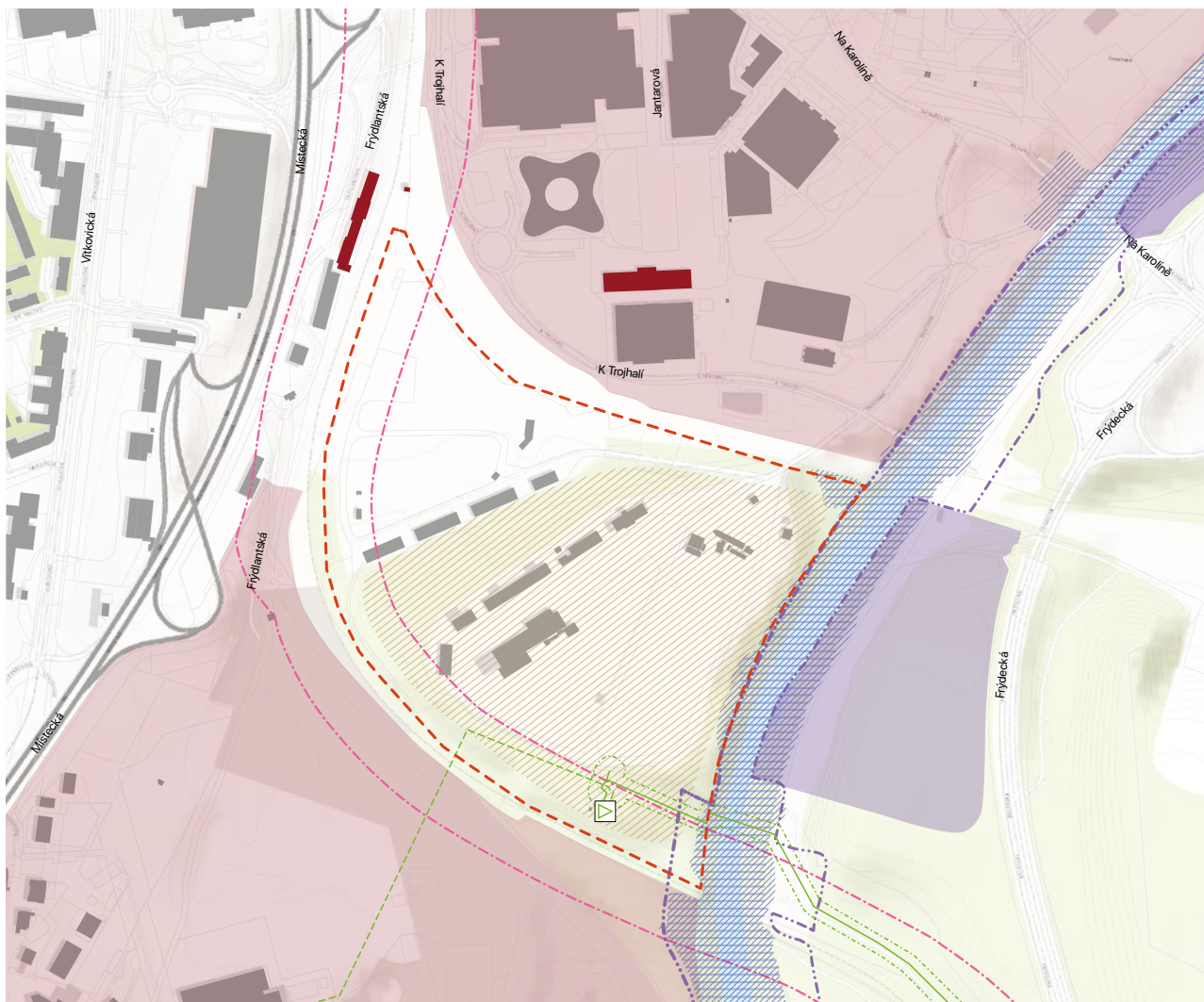
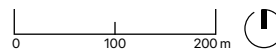


Schéma 5 Limity v území, zdroj: ONplan



- - - řešené území

- městská památková zóna
- kulturní památka
- ochranné pásmo železniční tratě
- geologicky nestabilní území se starými ekologickými zátěžemi

- Územní systém ekologické stability**
- nadregionální biokoridor
- lokální biocentrum

- Záplavová území**
- Q100
- aktivní zóna záplavového území

- Technická infrastruktura**
- ▽ regulační měřicí stanice STL
- plynovod VTL do tlaku 40 barů včetně
- plynovod STL
- bezpečnostní pásmo plynovodu nebo objektů na plynovodu

Ochrana kulturního dědictví

Městské památkové zóny

Městské památkové zóny Moravská Ostrava a Ostrava-Vítkovice přiléhají ze severu a jihu přímo k řešenému území. Samotné řešené území ale není součástí památkové zóny.

Kulturní památky

Z objektů chráněných statutem nemovité kulturní památky se nejbližší řešenému území nachází stavědlová věž a výpravní budova nádraží Ostrava střed a budova elektrocentrály bývalé koksovny Karolina.

Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury

Ochranné pásmo železniční tratě

Železniční trať na jižní straně řešeného území vedoucí od stanice Ostrava hlavní nádraží přes nádraží Ostrava střed směrem na jih na Frýdek-Místek má ochranné pásmo v šířce 60 m od krajní osy koleje. Podmínky tohoto ochranného pásma jsou popsány v zákoně o dráhách č. 266/1994.

Technická infrastruktura

Do zájmového území okrajově zasahuje ochranné pásmo venkovního vedení elektrické sítě VVN, které navazuje na venkovní areál elektrické rozvodny severně od řešeného území. Přimo v území se nacházejí dvě trafostanice 22kV/0.4kV s ochrannými pásmy. Ty není nutné respektovat, území bude nově zasíťováno. V zájmovém území je připravována transformační stanice TR Černá Louka (záměr TI2), její ochranné pásmo je nutné respektovat.

V jižní části řešeného území leží regulační měřicí stanice zemního plynu ČEZ Energetických služeb, od níž vede východním směrem vysokotlaký plynovod a západním středotlaký plynovod. Regulační stanice plynu bude přemístěna buď mimo řešené území, nebo na pozemku zadavatele v místě, kde nebude omezovat budoucí zástavbu (viz 3.6 Záměry v území). Vysokotlaký plynovod a regulační stanice jsou chráněny ochranným pásmem.

Geologicky nestabilní území

Prostor bývalé struskové haldy vykazuje ztížené podmínky pro zakládání budov. Mocnost navážek v místě haldy je 12,8–16,5 m, pod ní se nachází vrstva fluvialních štěrků s přítomností podzemní vody.

Podzemní vody jsou v prostoru struskové haldy v místě bývalého seřaďovacího nádraží potenciálně kontaminovány starou ekologickou zátěží, a proto na území probíhá sanace této ekologické zátěže. Sanace bude dokončena před plánovaným zahájením stavebních prací.

Ochrana životního prostředí

Územní systém ekologické stability

Při průtoku Ostravou jsou řeka Ostravice, která z východu vymezuje řešené území, a její břehy evidovány jako nadregionální biokoridor s plochami lokálních biocenter. Části biokoridoru zasahují do řešeného území.

Záplavové území

Rozsah záplavového území Ostravice je v centru města soustředěn v korytu řeky. Díky vysokým břehům ještě navýšeným o bývalou struskovou haldu záplavové území zasahuje do řešeného území jen okrajově.

3.6 Záměry v území

Záměr společnosti Pod Žofinkou Holding a.s.

Záměrem společnosti pod Žofinkou Holding a. s. je vybudovat mezi Novou Karolinou a Dolní oblastí Vítkovice novou čtvrť – Žofinku. Její identitu by měla utvářet kvalitní veřejná prostranství, dostatek zeleně a kvalitní architektura. Žofinka nabídne bydlení pro obyvatele různých věkových skupin, s různými potřebami a ekonomickými možnostmi. Vybudovány zde budou byty různých standardů od nájemního bydlení přes menší vlastnické byty až po luxusní byty v nejatraktivnějších částech nové čtvrti. Kromě převažující rezidenční funkce nabídne Žofinka i odpovídající občanskou vybavenost, obchody, služby i nová pracovní místa.

Další klíčové záměry v území

Dopravní stavby, které jsou klíčové pro rozvoj řešeného území, jsou definovány v Územním plánu města Ostravy, změně č. 4a. Podkladem pro změnu územního plánu, resp. pro vymezení koridorů těchto dopravních staveb, byla Územní studie rozvojové lokality Karolina – DOV, 4ct s.r.o. a prof. Ing. arch. Roman Koucký, 2023. Tyto stavby jsou v územním plánu vymezeny jako koridory, podrobnější projektová dokumentace není zpracována.

Jedná se o městskou třídu zvanou **Jedna míle** (v územním plánu dopravní koridor DK 184), která od severu k jihu, přes Novou Karolinu, Žofinku a Dolní Vítkovice propojí podél Ostravice centrum Ostravy s Vítkovicemi. Jedna míle bude integrovat pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu a tramvajovou trať.

Další dopravní stavbou v řešeném území, která je vymezena v územním plánu, je **komunikace, která z východu kopíruje železniční trať č. 323** (v územním plánu dopravní koridor DK 157). Na severu se napojuje na okružní křižovatku u budovy Organica a na jihu na Jednu míli a bude pokračovat přes řeku na Frýdeckou.

Pro propojení Žofinky s železniční stanicí Ostrava střed je zásadní záměr na **vybudování podchodu pod železniční trať**, který Správa železnic připravuje v rámci projektu Modernizace železničního uzlu Ostrava, který je ve fázi územního řízení.

Podrobnější informace o etapizaci výstavby páteřní dopravní infrastruktury budou zpřesněny v publikaci Informace o území.

Přehled záměrů v řešeném, zájmovém a částečně i širším zájmovém území je uveden v následující tabulce.

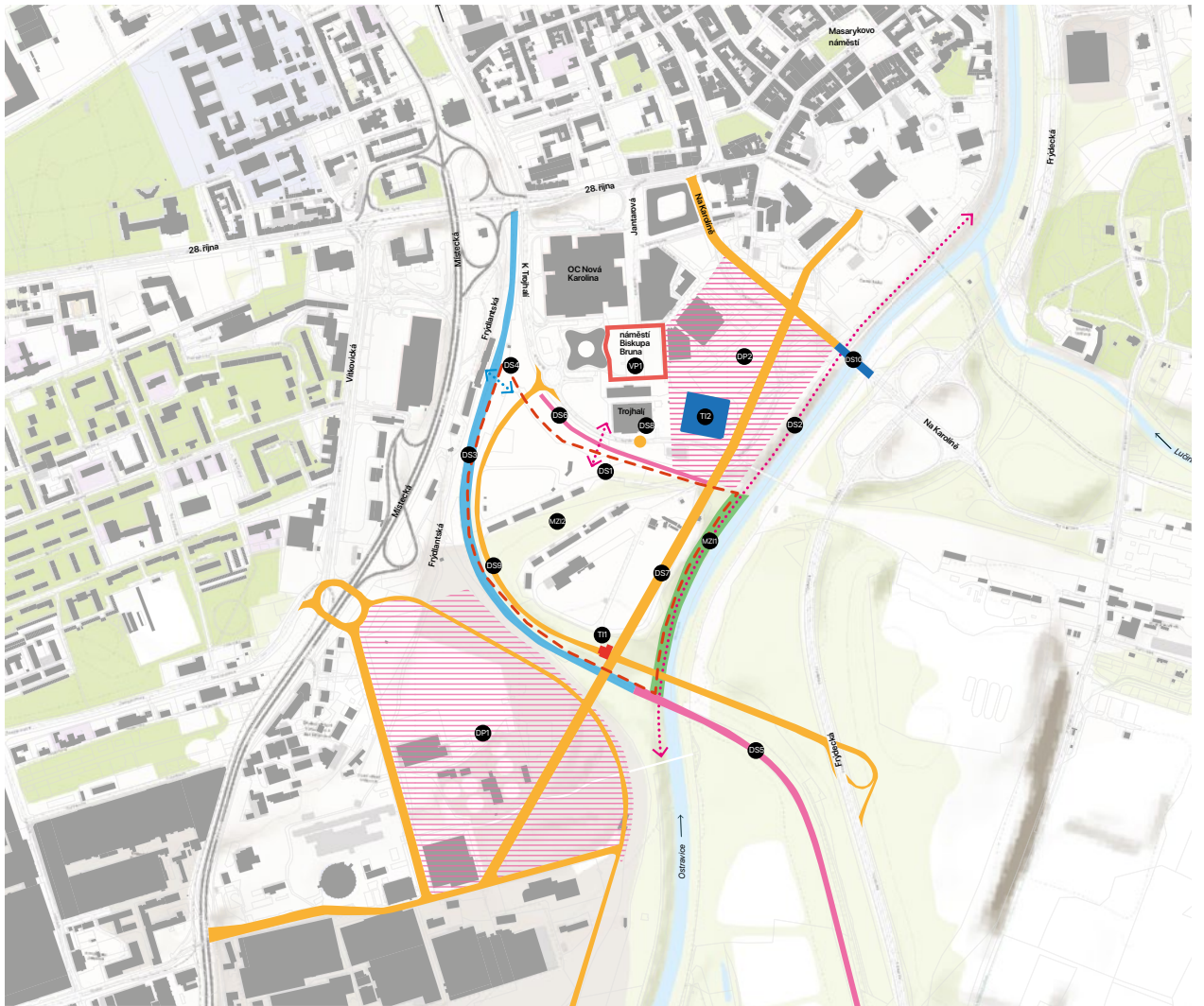
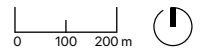


Schéma 6 Záměry v území, zdroj: ONplan



- řešené území
- částečně realizováno
- vydáno ÚR – dopravní koridory
- vydáno ÚR – pěší propojení
- vydáno SP
- 4a změna ÚP – dopravní koridory
- 4a změna ÚP – zastávky MHD
- studie
- idea záměru
- idea záměru – plochy
- idea záměru – pěší a cyklopropojení

Developerské projekty

- DP1 Rozvojové území DOV
- DP2 Výstavba bytových domů Na Karolině

Veřejná prostranství

- VP1 Revitalizace náměstí Biskupa Bruna
- VP2 Proměna ulic Bohumínká, Frýdecká

Modro-zelená infrastruktura

- M11 Údržba břehu Ostravice
- M12 Vypouštění retenčních nádrží do Ostravice

Doprava – pěší a cyklokomunikace

- DS1 Pěší lávka přes důlní dráhu na Zárubek
- DS2 Propojení Černé louky s lávkou DOV ve Vítkovicích pro pěší

Doprava – železnice

- DS3 Modernizace železničního uzlu Ostrava
- DS4 Podchod k nádraží Ostrava střed
- DS5 Rekonstrukce žst. Ostrava-Kunčice
- DS6 Nová „exhibiční kolej“ PKP Cargo se zpřístupněním veřejnosti

Doprava – silniční komunikace, MHD

- DS7 Jedna míle (DK 184), včetně mostů, tramvaje
- DS8 Nové zastávky trolejbusů u Trojhalí
- DS9 Dopravní koridor (DK157)
- DS10 Nový most přes Ostravici na Karolině

Technická infrastruktura

- T11 Preložení regulační stanice plynu
- T12 Nová transformační stanice Na Karolině

označení ve výkresu	název záměru	nositel záměru / investor	stav záměru
DP	Developerské projekty		
DP1	Rozvojové území DOV	Vítkovice a.s.	změna 4a ÚP a studie Městopark
DP2	Výstavba bytových domů Na Karolíně	GEMO a.s.	různý
VP	Veřejná prostranství		
VP1	Revitalizace náměstí Biskupa Bruna	statutární město Ostrava	studie, příprava PD
MZI	Modro-zelená infrastruktura		
MZI1	Údržba břehu Ostravice	Povodí Odry	v realizaci
MZI2	Vypouštění retenčních nádrží do Ostravice	Pod Žofinkou Holding a.s.	idea
DS	Doprava – pěší, cyklistické komunikace		
DS1	Pěší lávka přes důlní dráhu na Zárubek	Pod Žofinkou Holding a.s.	změna 4a ÚP
DS2	Propojení Černé louky s Pleskotovou lávkou ve Vítkovicích pro pěší	statutární město Ostrava	idea
DS	Doprava – železnice		
DS3	Modernizace železničního uzlu Ostrava	Správa železnic	územní řízení
DS4	Podchod k nádraží Ostrava střed	Správa železnic	územní řízení
DS5	Rekonstrukce žst. Ostrava-Kunčice	Správa železnic	příprava záměru
DS6	Nová „exhibiční kolej“ PKP Cargo	PKP Cargo	řízení o povolení záměru
DS	Doprava – silniční komunikace, MHD		
DS7	Jedna míle (DK 184), včetně mostů, tramvaje	statutární město Ostrava	změna 4a ÚP
DS8	Nové zastávky trolejbusů u Trojhalí	statutární město Ostrava	změna 4a ÚP
DS9	Komunikace podél železnice na západě řešeného území (DK157)	statutární město Ostrava	změna 4a ÚP
DS10	Nový most přes Ostravici na Karolíně	statutární město Ostrava	vydáno ÚR
TI	Technická infrastruktura		
TI1	Přeložení regulační stanice plynu	statutární město Ostrava	studie
TI2	Nová transformační stanice Na Karolíně	ČEZ	vydáno SP





4

témata a úkoly k řešení

4.1 Strategie rozvoje území

Návrh transformace řešeného území by měl představit komplexní, ekonomicky proveditelnou a trvale udržitelnou vizi jeho rozvoje v kontextu celého města, která bude inspirovat hlavní aktéry, město a širokou veřejnost k její realizaci. Strategie rozvoje území by měla vzít v úvahu vizi rozvoje Ostravy shrnutou ve sloganu „Ostrava je město pro nové začátky!!!“ a zahrnout všechna dále uvedená témata.

Úkoly k řešení napříč zónami

- Navrhněte strategii postupné transformace území na plnohodnotnou součást centra Ostravy.
- Návrh postupné transformace území musí umožnit flexibilní přístup v závislosti na aktuálních potřebách trhu, měnících se nárocích na bydlení, na ekonomické situaci, ekologických a energetických požadavcích vyplývajících z direktiv Evropské unie atd.

Specifické úkoly k řešení v jednotlivých zónách

Řešené území

- Navrhněte optimální etapizaci postupného rozvoje Žofinky tak, aby již první etapa výstavby reprezentovala celkovou vizi rozvoje Žofinky a aby nová čtvrť byla atraktivní v každé etapě výstavby a nabízela novým obyvatelům odpovídající občanskou a technickou vybavenost. Ideální velikost jedné etapy je cca 20 000–30 000 m² HPP.
- Ve svém návrhu se zabývejte otázkou ekonomické udržitelnosti projektu. Návrh podpořte základním ekonomickým vyhodnocením navrženého řešení včetně indikace stavebních nákladů, celkových nákladů, výnosů, kapitálové hodnoty a reziduální hodnoty doby výstavby a nákladů na sdílenou infrastrukturu.
- Ve strategii zohledněte přímou návaznost na železniční stanici Ostrava střed, která leží na železniční trati regionálního významu.

4.2 Struktura a charakter území

Žofinka, přestože je dnes v podstatě izolovaným brownfieldem, má spolu se sousedními rozvojovými lokalitami Novou Karolinou a Dolními Vítkovicemi potenciál stát se plnohodnotnou součástí centra města a propojit historické centrum Ostravy s centrem Vítkovic. Základním úkolem soutěže je v řešeném a zájmovém území navrhnout prostorové uspořádání, které bude reagovat na urbánní strukturu navazující části Moravské Ostravy, zároveň však založí strukturu nové osobité čtvrti s vlastní identitou.

Úkoly k řešení napříč zónami

- Navrhněte prostorové uspořádání území, které učiní Žofinku a její okolí plnohodnotnou součástí Ostravy a propojí rozvojová území na levém břehu Ostravice se systémem veřejných prostranství v navazujícím území.
- V návrhu zohledněte existující záměry v území, respektujte koridory dopravních staveb tak, jak jsou vymezeny ve změně č. 4a územního plánu. V řešení zohledněte limity vyplývající z existujících i plánovaných prvků dopravní infrastruktury.

Specifické úkoly k řešení v jednotlivých zónách

Řešené území

- Navrhněte základní strukturu a objem zástavby městského charakteru s důrazem na řešení veřejných prostranství odpovídající kvality. V návrhu vytvořte novou osobitou čtvrť s vlastní identitou, která však bude vhodně propojovat strukturu Moravské Ostravy a Vítkovic a jejíž součástí bude hlavní veřejné prostranství celoměstského významu vysoké kvality.
- V návrhu pracujte s hustotou zástavby, která v území umožní umístění až 515 000 m² HPP. Zohledněte požadavek zadavatele, aby byl podíl HPP v přestavbových územích PŘ 23a + b 45% a v přestavbových územích PŘ 23c + d 55% z celkové HPP v řešeném území.
- Při definování objemů, tvarů a velikosti bloků a budov vycházejte z prostorové regulace tak, jak je nastavena v Územním plánu města Ostravy, resp. ve změně č. 4a, a ze specifických požadavků funkcí, které budou v daném objektu umístěny.
- Navrhněte hlavní uliční čáry a návaznosti na dopravní koridory.
- Strukturu zástavby navrhněte tak, aby byla zachována flexibilita pro řešení konkrétních stavebních záměrů v rámci vymezených stavebních bloků.

- Respektujte vlastnické vztahy v řešeném území. Navržené budovy nesmí svým půdorysem zasahovat na pozemky dvou nebo více vlastníků. Povolenu výjimkou je zástavba na hranici pozemků firem Pod Žofinkou s.r.o. a Nad Žofinkou a.s. Nicméně i tyto případy by měly být minimální.
- Pracujte s poměrně výraznou morfologií území jako s dokladem historie místa, potlačte bariérový efekt svahů struskové haldy a z morfologie učiňte hodnotu, která dodá lokalitě osobitý charakter, nabídne výhledy a variabilitu urbanistického řešení.
- Při stanovení výškové hladiny respektujte limity stanovené v územním plánu. Maximální výšky však využijte pouze výjimečně jako dominanty území.
- Do návrhu struktury území zakomponujte klíčové průhledy na Dolní oblast Vítkovice a Trojhalí, které jsou ikonickými doklady průmyslové historie tohoto území. Pracujte i s výhledy na řeku Ostravici, les na jejím protilehlém břehu a s dálkovými pohledy na Lysou horu a Beskydy.

Zájmové území

- Navrhněte možnosti doplnění urbanistické struktury zástavby v zájmovém území, přičemž zohledněte strukturu stávající zástavby a realizované a připravované záměry.

4.3 Využití území

Řešené území bylo v uplynulých dvou stoletích spojeno s Dolem Karolina a Žofinskou hutí, které se nacházely severně od něj. Areál dolu i huti – dnes Nová Karolina – již z velké části prošel přestavbou, řešené území však na nové využití čeká.

Cílem soutěže je přinést do území život, vytvořit zde plnohodnotnou a autentickou městskou čtvrť, která kromě bydlení nabídne i adekvátní občanskou vybavenost, služby, prostory pro komerční využití i nová pracovní místa.

Úkoly k řešení napříč zónami

- Navrhněte ekonomicky proveditelný a sociálně kohezí funkční mix využití území s vhodným způsobem rozmístění a kombinací jednotlivých funkcí. V návrhu dbejte na flexibilitu řešení, zastupitelnost funkcí a zároveň na udržitelnost celého konceptu.
- Při návrhu funkčního využití území zohledněte vazby na město, rozvojová území Nová Karolina a Dolní Vítkovice a na nádraží Ostrava střed.

Specifické úkoly k řešení v jednotlivých zónách

Řešené území

- V návrhu uvažujte přibližně tyto poměry funkcí:

Bydlení	66 % Z toho cca 60 % bytů na prodej a 40 % bytů pro institucionální pronájem.
Seniorské a/nebo studentské bydlení	4 %
Obchody a komerční prostory	9 %
Občanská vybavenost (školy, dvě školky, sportoviště, zdravotní středisko atd.)	5 %
Administrativa	16%

- V návrhu rozmístění funkcí zohledněte hlukovou zátěž z dopravy. Rezidenční funkce umísťte do zklidněných oblastí s atraktivními výhledy, případně navrhněte principy řešení hlukové zátěže, které by měly být zohledněny v dalších fázích projektové přípravy.
- Plochy občanské vybavenosti (škola, školka, jesle, zdravotní ordinace atd.) by měly být v řešeném území rozmístěny v poměru 45 % v území PŘ 23a+b a 55 % v území 23c+d.
- Služby, obchody a občanská vybavenost by měly být umístěny tak, aby byly každému obyvateli Žofinky dostupné v docházkové vzdálenosti 400 m.
- V návrhu vymezte prostory pro údržbu nové čtvrti.

Zájmové území

- V území Nové Karoliny, podél plánované komunikace Jedna míle počítejte s funkcemi souladu se změnou č. 4a územního plánu.

4.4 Veřejná prostranství

Řešené území je dnes výrazně izolovaným brownfieldem, který je s okolím propojen pouze ze severu mostem přes železniční vlečku. V rámci rozvoje Žofinky by mělo dojít k jejímu začlenění do systému navazujících veřejných prostranství a ke zprůchodnění území.

Vytvoření kvalitního a funkčního systému veřejných prostranství provázaných na své okolí je klíčovým tématem pro všechny řešené zóny, které se prolíná všemi tématy k řešení. Veřejná prostranství by měla zásadním způsobem spoluutvářet charakter a identitu nové čtvrti Žofinka.

Úkoly k řešení napříč zónami

- Navrhnete systém veřejných prostranství, který propojí řešené a navazující území na systém veřejných prostranství města a dotvoří charakter a identitu nové čtvrti Žofinka.
- V návrhu veřejných prostranství zohledněte připravované záměry v území, především dopravní infrastrukturu vymezenou v územním plánu. Navrhnete možnosti její integrace do systému veřejných prostranství tak, aby se nové páteřní komunikace nestaly dopravními tepnami bez života.

Specifické úkoly k řešení v jednotlivých zónách

Řešené území

- Navrhnete systém veřejných prostranství s jasnou hierarchií, který bude propojen na síť veřejných prostranství v navazujícím území a na dopravní koridory DK184 a DK157 tak, jak jsou vymezeny ve změně č. 4a územního plánu.
- Navrhnete hlavní veřejné prostranství nové čtvrti, které bude mít celoměstský význam, a adekvátní centra čtvrtového a lokálního významu.
- V návrhu veřejných prostranství vycházejte z funkce přilehlých objektů a funkční náplně jejich parterů.
- Definujte poměr veřejných, poloveřejných a privátních částí a jejich koexistenci.
- V návrhu kladte důraz na orientaci v prostoru, navrhnete prvky, které zajistí rozpoznatelnost jednotlivých veřejných prostranství, resp. částí nové čtvrti.
- V návrhu také uvažujte o umístění uměleckých děl. Zadavatel vyčlení 0,5 % z celkových stavebních nákladů na instalaci exteriérových uměleckých děl.
- V návrhu veřejných prostorů zohledněte potřeby všech kategorií stávajících i budoucích uživatelů, a to i s ohledem na předpokládané stárnutí populace.

- Jako součást veřejných prostranství navrhnete dětská a menší sportovní hřiště, která by měla být dostupná ze všech částí nové čtvrti v docházkové vzdálenosti maximálně 400 m. Navrhnete i běžecké okruhy, které projdou celou čtvrtí a naváží na stezku podél Ostravice.
- Navrhnete místa pro sport a rekreaci, která budou integrována do celkového architektonického řešení s návazností na okolí a stezku podél Ostravice.

Zájmové území

- V návrhu veřejných prostranství navažte na plánovaný podchod pod železnici, který propojí Žofinku s železniční stanicí Ostrava střed. Navrhnete optimální řešení tohoto propojení. Pracujte i se začleněním kulturní památky stavědlové věže na nádraží Ostrava střed do veřejného prostranství.
- Navrhnete optimální umístění lávky, která propojí Žofinku s Trojhalím, resp. novými tramvajovými zastávkami u Trojhalí.
- V zájmovém území se zabývejte řešením veřejných prostranství s důrazem na zvýšení prostupnosti území pro pěší a cyklisty s cílem propojit řešené a zájmové území v maximální možné míře na okolí.

4.5 Modro-zelená infrastruktura

Návrh kvalitní, udržitelné modro-zelené infrastruktury, která využije stávající prvky modro-zelené infrastruktury v území, by měl výrazně pozvednout kvalitu veřejných prostranství, dotvořit značku místa a přispět k udržitelnosti celé čtvrti. Nejvýznamnějším prvkem modro-zelené infrastruktury nové čtvrti bude park o rozloze 17 000 až 24 000 m², který bude vázán na svah struskové haldy procházející prostředkem Žofinky, a retenční jezírka, která se dnes nacházejí v centrální části řešeného území.

Úkoly k řešení napříč zónami

- V řešeném území i navazujících zónách navrhnete modro-zelenou infrastrukturu, která bude součástí systému veřejných prostranství, případně bude integrována do jednotlivých stavebních bloků a objektů a přispěje ke zvýšení kvality veřejných i poloveřejných či soukromých prostranství a ke zlepšení jejich pobytových funkcí.
- V návrhu se zabývejte možnostmi propojení stávajících prvků modro-zelené infrastruktury města, především běhů Ostravice s modro-zelenou infrastrukturou intravilánu Ostravy.

Specifické úkoly k řešení v řešeném území

- Na rozhraní dvou výškově rozdílných částí Žofinky, v přestavbové ploše PŘ 23b, navrhnete park o rozloze minimálně 16 900 m² (požadavek územního plánu). Zadavatel připouští velikost této centrální parkové plochy až 24 000 m². Přičemž toto navýšení o cca 7 100 m² parkové plochy by se mělo realizovat z jedné poloviny v ploše PŘ 23b a z druhé poloviny v ploše PŘ 23c.
- Navrhnete základní principy nakládání s dešťovou vodou s důrazem na zachytávání dešťové vody v místě jejího dopadu a na maximalizaci vsaku a minimalizaci odtoku. Navrhnete propojení vodohospodářských opatření a vegetačních prvků do systému modro-zelené infrastruktury při využití synergických účinků vody a zeleně.
- Zvažte možnosti využití stávající ruderalní vegetace, která je typická pro brownfieldy a odkazuje na průmyslovou minulost prostoru a která je nositelkou vysoké biodiverzity.
- Prověřte možnosti, jak stávající retenční jezírka a pozůstatky mlýnského náhonu začlenit do systému modro-zelené infrastruktury a systému hospodaření s dešťovou vodou, případně navrhnete nové vodní plochy.

4.6 Doprava a mobilita

Do řešeného území dnes vede pouze jediný přístup pro obsluhu území. V územním plánu je zakotvena základní komunikační síť, která napojí Žofinku na nadřazenou komunikační síť a zavede do území tramvajovou trať. Železniční doprava, regionální i příměstská, se může stát zásadním impulsem rozvoje této lokality.

Klíčovým úkolem k řešení, který se prolíná i ostatními tématy, bude prostupnost území a jeho napojení na komunikační síť města, zejména pro pěší i cyklistickou dopravu, dále pak zkvalitnění podmínek pro veřejnou dopravu a obecně řešení dopravní obslužnosti území.

Úkoly k řešení napříč zónami

- Navrhněte komunikační síť a dopravní režim území tak, aby byla zajištěna obsluha území všemi módy dopravy a zároveň byl preferován udržitelný způsob dopravy.
- V řešení respektujte stávající dopravní stavby i koridory dopravních staveb stabilizované v územním plánu.
- V návrhu se věnujte prostupnosti území pro pěší a cyklisty, navrhněte možnosti technicky realizovatelného překonání liniových bariér v území a propojení Žofinky na Moravskou Ostravu, Dolní Vítkovice, Novou Karolinu a na druhý břeh Ostravice pro pěší a cyklisty.

Specifické úkoly k řešení v jednotlivých zónách

Řešené území

- Jako páteř komunikačního systému Žofinky respektujte dopravní koridory komunikací DK 157 a DK 184 tak, jak jsou vymezeny ve změně č. 4a územního plánu. Podrobnosti budou specifikovány v publikaci Informace o území.
- V návrhu komunikačního systému berte v potaz bezpečnost, bezbariérovost a snadnou orientaci pěších (včetně osob s omezenou schopností pohybu a orientace) v tomto prostoru.
- Navrhněte obsluhu území městskou hromadnou dopravou tak, aby zastávky MHD byly z každého místa nové čtvrti dostupné v odstupové vzdálenosti maximálně 400 m.
- Navrhněte koncepci dopravy v klidu, kapacity odvoďte od navržené funkční skladby. Povrchový parking uvažujte pouze pro zákazníky školy, školek, obchodních/servisních jednotek v přízemí domů, pro taxi a vozy IZS. Všechny ostatní parkovací stání preferuje zadavatel umístit v rámci staveb, nebo v parkovacích domech. Zadavatel nepreferuje podzemní parkování.

- Železniční vlečka, která lemuje řešené území ze severovýchodu, je využívána sporadicky. Jednou do roka se přímo v sousedství Žofinky koná mezinárodní železniční veletrh a konference Rail Business Days s venkovní expozicí kolejových vozidel. Navrhněte veřejný přístup k této dráze (bude využíván v době konání veletrhu) a řešte, jak zajistit v souvislosti s provozem na ní bezpečnost.

Zájmové a širší zájmové území

- Prověřte možnosti zlepšení propojení Žofinky na Moravskou Ostravu pro pěší a cyklisty přes železniční trať a ulici Místeckou.
- Prověřte možnosti komfortního, technicky realizovatelného propojení Žofinky na Dolní Vítkovice a Novou Karolinu pro pěší a cyklisty.
- Prověřte možnosti komfortního propojení Žofinky s druhým břehem Ostravice.

4.7 Technická infrastruktura

Řešené území je dnes zasíťováno v rozsahu nezbytném pro fungování převážně skladovacích provozů.

Stávající sítě v řešeném území není nutné respektovat, předpokládá se zcela nové zasíťování území. Výjimkou je regulační měřicí stanice zemního plynu ČEZ, která leží v jižní části území. Ta však bude přemístěna.

Zadavatel nepočítá s využitím plynu ani jiných fosilních paliv jako zdrojem tepla. V trasách dopravních koridorů DK184 a DK157 budou vybudované páteřní sítě rozvodu vody, kanalizace, elektřiny 22kVA, centrálního zásobování tepla. Zadavatel má zájem na vybudování lokální distribuční sítě elektrické energie na napěťové soustavě 22kVA a 04KVA. Zájmem zadavatele je využít nejnovějších technologií s cílem vybudovat energeticky efektivní budovu s minimálními provozními náklady.

Úkoly k řešení v řešeném území

- Navrhněte principy koncepce technické infrastruktury území, pracujte s inovačními technologiemi a postupy, které přinesou udržitelné řešení s minimálním dopadem na životní prostředí.
- Pracujte s hlavními body napojení tak, jak budou vymezeny v publikaci Informace o území.
- Určete potřebné kapacity jednotlivých médií ve vazbě na vybavenost řešeného území.
- Navrhněte systém komunitní energetiky pro celý projekt Žofinka.

4.8 Architektonické řešení souboru staveb 1. etapy rozvoje

Soutěžící předloží i návrh architektonického řešení zástavby I. etapy rozvoje Žofinky o rozsahu cca 60 000 m² HPP.

Úkoly řešení pro 1. fázi soutěže

- Doložte, jak uvažujete o architektonickém řešení 1. etapy zástavby Žofinky jako celku.
- Navrhněte detail architektonického řešení minimálně 3 rezidenčních objektů různé typologie (minimálně 1 vlastnické bydlení a minimálně 1 nájemní bydlení).
- O těchto objektech uvažujte tak, aby splňovaly evropskou Směrnicí 2023/1791, byly bezemisní a spadaly do energetické třídy A0.

Úkoly k řešení ve 2. fázi soutěže

V rámci 2. fáze soutěže soutěžící předloží podrobnější architektonické řešení 1. etapy zástavby Žofinky. Doloženy budou návrhy typických podlaží, řezy, řešení fasád.

Úkoly k řešení budou soutěžní porotou specifikovány v rámci výzvy k podání návrhů ve 2. fázi soutěže.



**Urbanisticko-architektonická soutěž
Žofinka, Ostrava
Rámcové zadání**

© ONplan lab, s.r.o., 2024

Ilustrace: Dana Ledl

Grafická úprava: Ondřej Zámeš

Jazyková redaktorka: Nataša Macháčová

vydání 06/2024

www.zofinka.cz