

Název: **Veřejné projednání urbanistické studie pro území vymezené ulicemi Středoškolská a U Studia**

Datum: 23.6.2021

Místo: Střední škola stavební a dřevozpracující, U Studia 2654/33, Ostrava - Zábřeh

Účastníci: Jan Dohnal (MOB Ostrava-Jih), Dagmar Hrabovská (MOB Ostrava-Jih), Zdeněk Hübner (MOB Ostrava-Jih), Zuzana Kotyzová (MAPPa), Zuzana Pačlová (MAPPa), Tomáš Zetek (MAPPa), Martina Mikócziová (MAPPa), Pavel Řihák, (MAPPa), Adam Zezula (UYO architekti)
veřejnost – obyvatelé lokality

Ve středu 23. června proběhlo veřejné projednání urbanistické studie pro území vymezené ulicemi Středoškolská a U Studia. V úvodu setkání představil zástupce městského obvodu záměr radnice s tímto územím, se kterým územní plán již řadu let počítá jako s plochou pro bytovou výstavbu. Předmětem následné diskuze byla pravidla pro budoucí soukromou zástavbu lokality, která by měla zohlednit také potřeby stávajících obyvatel lokality. Projednání se zúčastnili zástupci městského obvodu Ostrava-Jih, Městského ateliéru prostorového plánování a architektury (MAPPa), zástupce zpracovatele studie z ateliéru UYO architekti a veřejnost z řad obyvatel lokality.

Na projednání byla otevřena následující témata a otázky:

- Problematické parkování – jeho nedostatek, parkování „nadivoko“ a z toho vyplývající zhoršená průjezdnost ulicemi Středoškolská, Jugoslávská a U Studia. Od občanů zazněl návrh na vytvoření šikmých parkovacích stání podél ulic Středoškolská a U Studia.
- Dopravní přetížení ulic Středoškolská a Jugoslávská, nutnost upravit jejich profil.
- Dopravní přetížení ulic v okolí, zejména ul. V Troskách, Rýparova.
- Nutné doplnit dostatečně široký chodník na ulici Středoškolská.
- Požadavek občanů na rozšíření Středoškolské ulice. Zástupce zpracovatele studie potvrdil, že územní limity dané vedením sítí technické infrastruktury toto umožňují, budoucí zástavba nebude zcela přilehlá ke stávajícímu profilu ulice.
- Efektivně odvést dopravu na ul. Výškovická, doplnění sjezdů a vjezdů.
- Nedostatek zelených ploch pro rekreaci stávajících obyvatel lokality. Zazněla otázka, proč na řešeném území nevybudovat park, nebo volnočasový areál. Zástupce obvodu sdělil, že se jedná o stavební pozemek, na kterém dle územního plánu nemůže být vybudován park. Park, relaxační a volnočasová plocha vznikne v brzké době nedaleko, v nynějším nevyužitém „mokřadu“ směrem k ulici Tylova. Další zezeň bude i v samotném území v okolí plánované výstavby. Nebude se jednat o uzavřený prostor, ale vznikne nový veřejný prostor včetně zeleně.
- Obyvateli navrženo, aby bylo zachováno co nejvíce ze stávající zeleně, zmíněna byla nedávná výsadba javorů. Zástupci obvodu představili záměr na regeneraci zelených ploch v blízkosti řešeného území (mokřad), kde by v budoucnu měla vzniknout parkově upravená odpočinková zóna i prostor pro volný výběh psů.
- Kolísání tlaku vody – přetrvávající problém, který je dle místních obyvatel spojený s výstavbou obchodního centra Avion Shopping Park a vyjádřená obava, aby nová zástavba situaci ještě nezhoršila.
- Návrh občanů na zjednosměrnění ulice Jugoslávská. Zástupci obvodu informovali, že tuto variantu mají připravenou, nicméně mezi občany nepanuje jednotný názor, řada z nich si zjednosměrnění nepřeje.
- Problémy sousedského soužití s obyvateli ubytovny Metalurg.
- Z diskuze vyplynulo, že volnočasové aktivity je lepší směřovat dále od ubytovny Metalurg. Veřejná prostranství by měla být situována spíše ve východní části pozemku, aby došlo k částečnému odclonění veřejných prostranství od Metalurgu novou zástavbou.

- Otázka výškové regulace nové zástavby. Obyvatele zajímalo, zda je možné výšku budov omezit a jaký budou mít dopad na výhledy nebo zastínění fasád stávajících domů. Vyjádřili obavu, že výhledy se zhorší. Stanovení vhodné výšky budov je jedna z věcí, která se v průběhu zpracování urbanistické studie prověřuje. Výsledkem bude stanovení maximálního výškového limitu pro tuto lokalitu. Ten bude muset, tak jako další podmínky, soukromý investor dodržet. V současné době je uvažováno o maximálně 6 patrových domech.
- Od občanů zazněla obava, že kvůli nové výstavbě hrozí zvýšené riziko přehřívání území. Zástupci MAPPA vysvětlili, že na aspekt přehřívání města bude brán zřetel. V území se proto počítá s prvky tzv. modrozelené infrastruktury, což je kombinace vhodné zeleně a různých způsobů zadržování a využívání dešťové vody.
- Zazněl požadavek, aby využití prvků modrozelené infrastruktury, jako např. zasakovací plochy nebo zelené střechy, bylo součástí regulačních podmínek, které musí investor závazně dodržet.
- Obava ze vzniku oplocených a nepřístupných prostorů v nové zástavbě. Zástupci vedení městského obvodu a zpracovatele studie ubezpečili občany, že se neuvažuje o budování oplocení. Veřejný prostor mezi novou zástavbou a okolo ní bude volně přístupný.
- V diskuzi zaznělo, že v nové zástavbě se skrývá potenciál pro zhodnocení celé lokality, nárůst cen stávajících bytů v okolí a vyřešení některých stávajících problémů.
- Zmíněn byl velký potenciál pro otevření předprostorů škol a školních zahrad (ZŠ Jugoslávská) pro veřejnost, např. v režimu se správcem.
- Od občanů padl dotaz, zda je známa poptávka po nových bytech, konkrétně těch ve vyšší cenové kategorii. Zástupce obvodu potvrdil, že poptávka po bydlení jiného typu, než je bydlení v panelových domech, roste. Zejména ze strany mladých rodin, které z nedostatku jiných možností volí bydlení mimo městský obvod Ostrava-Jih. Zástupce obvodu přislíbil poptávku doložit daty, informace budou zveřejněny na informačních kanálech obvodu.
- Komentář o setrvalém úbytku spojů MHD v lokalitě. Jak toto ovlivní nová výstavba? Zástupce obvodu uvedl, že optimalizace MHD probíhá v celé Ostravě, i v předmětné lokalitě. Nepředpokládá se, že by nová výstavba znamenala takový nárůst obyvatel, aby to mělo zásadní vliv na dnešní upřádání MHD. Pokud by se ukázalo, že ano, je obvod připraven tento problém řešit.
- Jak lze donutit developera k dodržení nastavených regulativů? Veřejnosti byl v obecné rovině představen celý postup vytvoření pravidel pro budoucího stavebníka, který je běžně používán jako forma přípravy území ze strany města. S těmito pravidly, definovanými ve studii, následně může městský obvod pracovat při tvorbě smluvních podmínek prodeje. Tímto způsobem se dá zajistit, aby městský obvod měl vliv na novou výstavbu soukromým subjektem a především na veřejná prostranství, která by přebíral následně do správy.
- Budou se budoucí developeři v území podílet na přidružených nákladech spojených s budováním nové infrastruktury? Byla nějaká reakce? Zástupce obvodu sdělil, že prozatím není rozhodnuto, nicméně je možné o tom uvažovat. V minulosti byly případy, kdy se tak dělo, nicméně zde je pro obvod důležitější aspekt kvalita projektu, nežli související benefity.

Hlasování zastupitelstva městského obvodu Ostrava-Jih o prodeji pozemku proběhne 9. 9. 2021.

V závěru setkání bylo dohodnuto, že místní obyvatelé budou mít možnost zaslat své podněty i elektronickou formou, a to na emailovou adresu stredoskolska@ovajih.cz do 7. 7. 2021. Všechny komentáře a připomínky budou předány zpracovatelům studie.

Studie bude dokončena do konce léta 2021, následně bude předána městskému obvodu Ostrava-Jih a zveřejněna na webových stránkách městského ateliéru MAPPA www.mappaostava.cz.

Zapsali

Tomáš Zetek, Martina Mikócziová

23.6.2021