

AUTORSKÁ ZPRÁVA

Objednatel: JTA exclusive, spol. s r.o.
Petřkovická 861/5, 725 29 Ostrava
IČO: 28619935

Kontaktní osoba: Jana Střížová
jstrizova@jta.cz
Mobil: +420 605 891 412
Dat. schránka: ez9n7bz

Autor studie: Ing. arch. Petr Doležal
Bezručovo náměstí 1148/3 74601 Opava
IČO: 04352556

KOPŘIVNICE ZÁPAD – IDEOVÁ ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÁ STUDIE

1. Úvod a kontext území

Řešené území se nachází na západním okraji města Kopřivnice, v prostoru mezi stávajícím panelovým sídlištěm a zástavbou rodinných domů. Jedná se dosud o nezastavěnou plochu s výrazným přírodním charakterem. Zadáním investora bylo vytvořit bytový soubor s minimálně 120 byty, přičemž každý byt musí mít k dispozici vlastní parkovací místo.

Záměrem návrhu je navázat na měřítko okolní zástavby, respektovat její charakter, doplnit území o kvalitní veřejné prostory a významný podíl zeleně. Koncept lze charakterizovat jako „bydlení v přírodě“, což se odráží v prostorovém, hmotovém i materiálovém řešení.

2. Urbanistický koncept

Urbanistická koncepce vychází z návaznosti na dříve vyprojektovaný sjezd, který propojuje panelové sídliště s oblastí rodinných domů. Zvolen je přehledný, ortogonální systém uliční sítě, který zajišťuje logické a bezkolizní dopravní napojení.

Zástavba je tvořena sérií typových bytových domů, jejichž natočení střídá výhledy směrem na Bílou horu a na Beskydy, čímž vzniká prostorově pestřejší a atraktivnější prostředí. Střídání výšek jednotlivých objektů dále podporuje rozmanitost celku.

Uspořádání většiny domů vytváří otevřený poloveřejný vnitroblok, přístupný veřejnosti, avšak s charakterem klidného parkového prostředí podporujícího komunitní život. Na tuto plochu jsou orientovány pobytové prvky, mobiliář i dětská hřiště. Územím zároveň prochází pěší propojení mezi stávající zástavbou rodinných domů.

Na severní hranici lokality navazuje návrh citlivě na sousední rodinné domy – pouze jeden objekt je orientován přímo k této hranici, další jsou situovány více k jihu, aby se minimalizovalo jejich možné zastínění.

Návrh počítá s prostorovými rezervami pro budoucí možné pěší a dopravní napojení z vedlejších rozvojových lokalit a ulice Západní, K Očnimu a Pod Zahradami.

3. Hmotové a architektonické řešení

Bytové domy jsou navrženy ve dvou výškových úrovních: 12 m a 15 m. Přízemí všech objektů je určeno pro krytá parkovací stání a vstupní a technické prostory. Tato volba eliminuje negativní vizuální dopad parkování na veřejný prostor, umožňuje věnovat celý parter veřejné zeleni a zároveň představuje ekonomičtější alternativu k podzemním garážím. Navíc se minimalizují zemní práce, což má také pozitivní ekologický efekt.

Balkony a hlavní obytné místnosti jsou orientovány převážně na jihovýchod nebo jihozápad, což zajišťuje optimální oslunění a kvalitu bydlení.

Architektonický výraz domů pracuje s horizontálním členěním, které objekty opticky snižuje a přispívá k příjemnému měřítku. Přírodní charakter území je podpořen použitím dekorativního obkladu na balkonech a popínavé zeleně na pletivu vymezujícím parkovací místa v přízemí.

Parter tak působí jako převážně „zelený“, s pozitivním dopadem na mikroklima a tepelnou pohodu venkovního prostředí.

4. Veřejné prostory a zeleň

Návrh klade významný důraz na kvalitu veřejných prostranství. Ústředním motivem je vnitroblokový park doplněný o mobiliář, dětské herní prvky a mlatové cesty.

Další parkový prostor je navržen na spojnici mezi panelovým sídlištěm a severní zástavbou rodinných domů. V této lokalitě je situován přízemní objekt občanské vybavenosti (např. kavárna, ordinace, smíšené zboží), jehož nízká výška neomezuje výhledy z okolní bytové zástavby.

Veřejná prostranství jsou koncipována tak, aby zůstaly průhledy směřující na Bílou horu, což posiluje orientaci v území a vizuální kvalitu prostředí.

Zeleň tvoří stromořadí podél hlavních ulic, doplněné o vzrostlé stromy v parkových plochách a výsadby letniček, trvalek a bylinného patra. Tím vzniká přírodně laděné prostředí s vysokou estetickou i ekologickou hodnotou.

5. Dopravní řešení a parkování

Hlavní dopravní tahy jsou řešeny jako obousměrné. Výjimkou je komunikace na severozápadní hranici území, která je vzhledem k šířkovému uspořádání a předpokládané intenzitě provozu navržena jednosměrně.

Každý bytový dům obsahuje 15 krytých parkovacích míst (celkem 105 stání). Dalších 40 nekrytých stání je umístěno především na severozápadním okraji území. Místa na terénu jsou řešena zatravněvací dlažbou, vstupní prostory a vjezdy z kartáčovaného betonu.

Mimo řešené území je navrženo samostatné parkoviště s kapacitou 60 míst, které bude sloužit zejména pro sousední sídliště a částečně i pro objekt služeb (10 stání nad rámec požadované kapacity).

6. Povrchy a mobiliář

- cesty v parcích: mlatový povrch
- hlavní komunikace: asfalt, doplněný chodníky z betonové dlažby
- parkování na terénu: zatravněvací dlažba
- mobiliář a herní prvky: masivní dřevo nebo kov v přirozeném či černém provedení

7. Kapacity a varianty

Soubor tvoří 7 typových bytových domů a jeden přízemní dům služeb.

Kapacity dle výšky:

- 12 m výšky: cca 123 bytů
- 15 m výšky: cca 164 bytů

Kombinovaná varianta (4 domy 12 m + 3 domy 15 m) nabízí 141 bytů, což odpovídá i celkovému návrhu parkovacích kapacit (145 stání, z toho 4 pro dům služeb). Podíl bytů 2+kk a 3+kk činí 70 %.

8. Technická infrastruktura

V návrhu je počítáno s kapacitní rezervou na svedení dešťových vod z ulice Západní (plochy o velikosti 2300 m²).

Bude řešeno v dalších etapách projektové dokumentace.

POČTY BYTŮ A VELIKOSTI PLOCH

při výšce domu 12m

BD1	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
parking				18	12
2np		2	3		
3np		2	3		
4np		2	3		
BD2					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	18	12
3np		2	3		
4np		2	3		
BD3					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	18	12
3np		2	3		
4np		2	3		
BD4					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	18	12
3np		2	3		
4np		2	3		
BD5					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	17	13
3np		2	3		
4np		0	3		
BD6					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	17	13
3np		2	3		
4np		0	3		
BD7					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	17	13
3np		2	3		
4np		0	3		
Celkem dle velikosti	36	63	24		
Celkem bytů				123	
Celkem 2kk+3kk				87	70,73 %

m2

Řešené území celkem	15906
Zastavěná plocha - domy	3775
Asfaltové komunikace	2339
Dlažba betonová – vjezdy, vstupy	744
Mlat – park	416,5
Dlažba betonová – chodníky	443,25
Zatrávňovací dlažba – parking	533 m ² 213,2
Zpevněné plochy celkem	7930,95

60% DĚROVÁNÍ

Zelené plochy celkem 7975,05 50,14 %

při výšce domu 15m

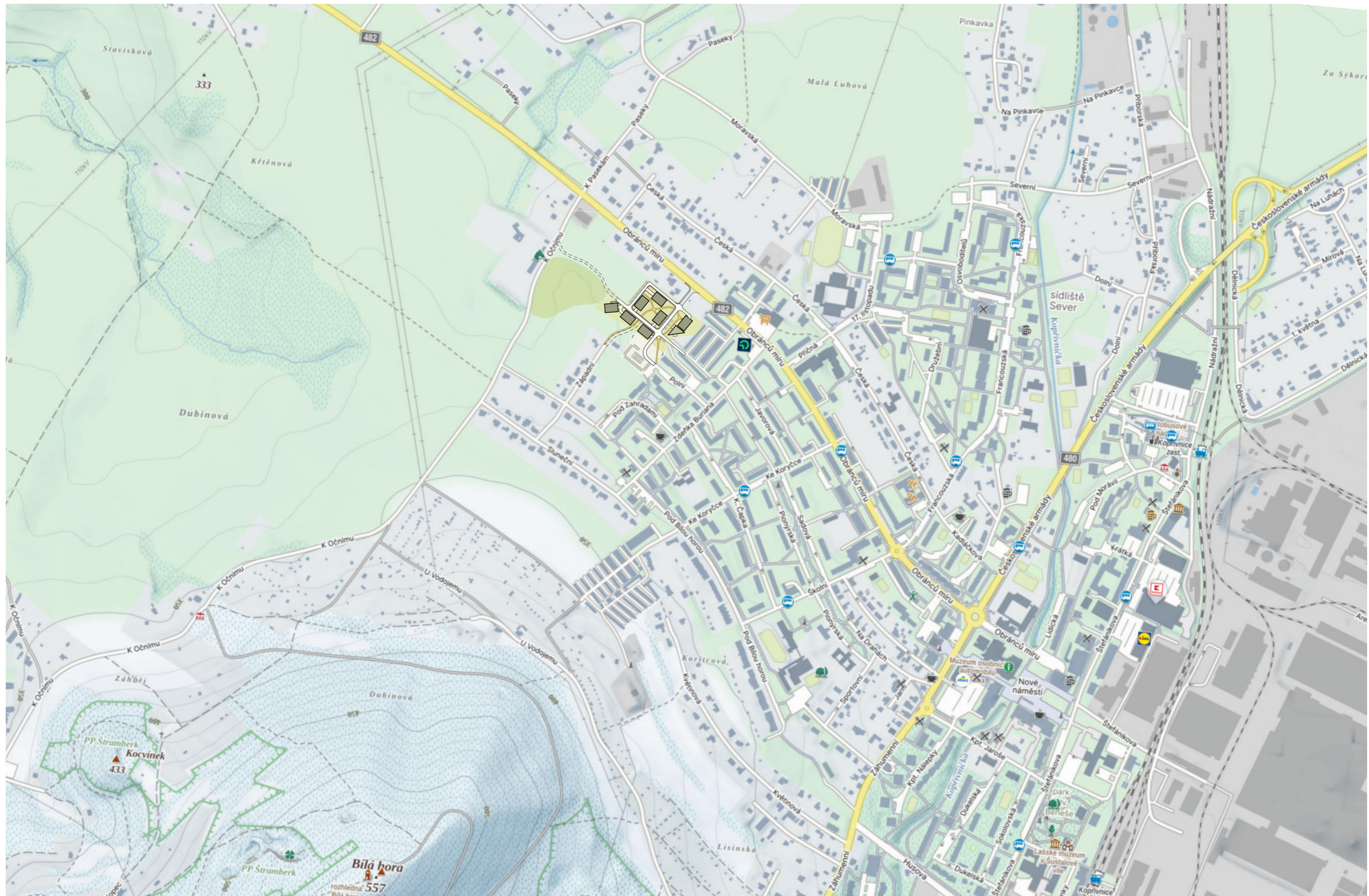
BD1	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
parking				24	16
2np		2	3		
3np		2	3		
4np		2	3		
5np		2	3		
BD2					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	24	16
3np		2	3		
4np		2	3		
5np		2	3		
BD3					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	24	16
3np		2	3		
4np		2	3		
5np		2	3		
BD4					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	23	17
3np		2	3		
4np		2	3		
5np		0	3		
BD5					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	23	17
3np		2	3		
4np		2	3		
5np		0	3		
BD6					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	23	17
3np		2	3		
4np		2	3		
5np		0	3		
BD7					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	23	17
3np		2	3		
4np		2	3		
5np		0	3		
Celkem dle velikosti	48	84	32		
Celkem bytů				164	
Celkem 2kk+3kk				116	70,73 %

kombinace 12+15m (návrh/vizualizace)

BD1	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
parking				18	12
2np		2	3		
3np		2	3		
4np		2	3		
BD2					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	18	12
3np		2	3		
4np		2	3		
BD3					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	18	12
3np		2	3		
4np		2	3		
BD4					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	18	12
3np		2	3		
4np		2	3		
BD5					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	23	17
3np		2	3		
4np		2	3		
5np		0	3		
BD6					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	23	17
3np		2	3		
4np		2	3		
5np		0	3		
BD7					
parking	1kk	2kk	3kk	celkem bytů	2kk+3kk
2np		2	3	23	17
3np		2	3		
4np		2	3		
5np		0	3		
Celkem dle velikosti	42	72	27		
Celkem bytů				141	
Celkem 2kk+3kk				99	70,21 %

HARMONOGRAM VÝSTAVBY

Harmonogram výstavby Obytného souboru BD Kopřivnice Západ																																																																																																																																			
Rok	2026												2027												2028												2029												2030												2031																																																																						
Měsíc	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																																																											
Smlouva k realizaci záměru	■	■	■	■	■	■																																																																																																																													
Projekční práce							■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■																																																																																																											
Povolení stavby																																																																																																																																			
Výstavba minimálně 60 bytových jednotek, technické a dopravní infrastruktury v potřebném rozsahu																																																																																																																																			
Výstavba dalších minimálně 60 bytových jednotek včetně kompletní dopravní a technické infrastruktury																																																																																																																																			
Kolaudace																																																																																																																																			





→ ORIENTACE BYTŮ: BÍLÁ HORA
→ ORIENTACE BYTŮ: BESKYDY

- - - HLAVNÍ PĚŠÍ TAHY

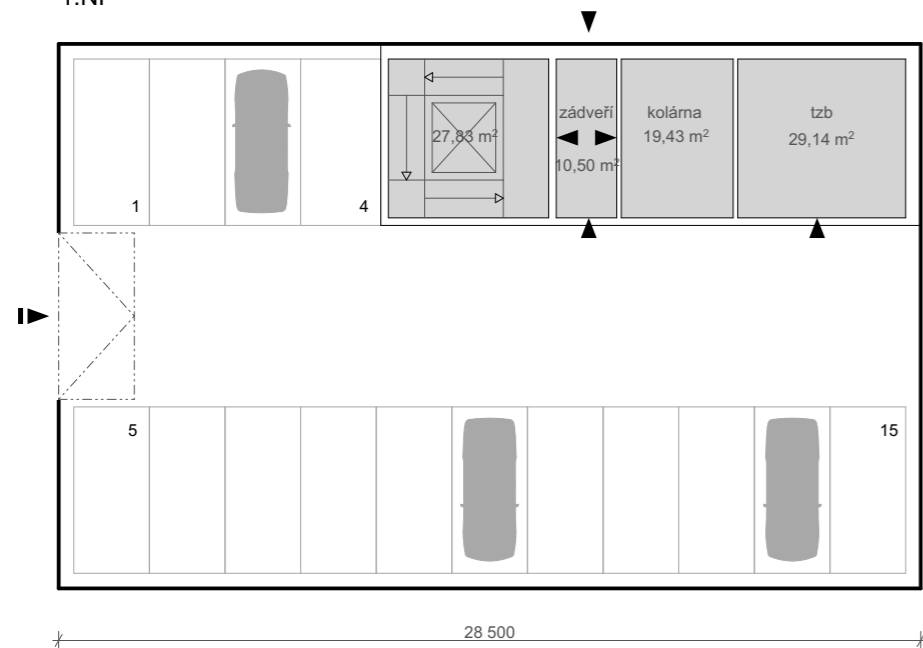
 PARKOVÉ POBYTOVÉ PLOCHY



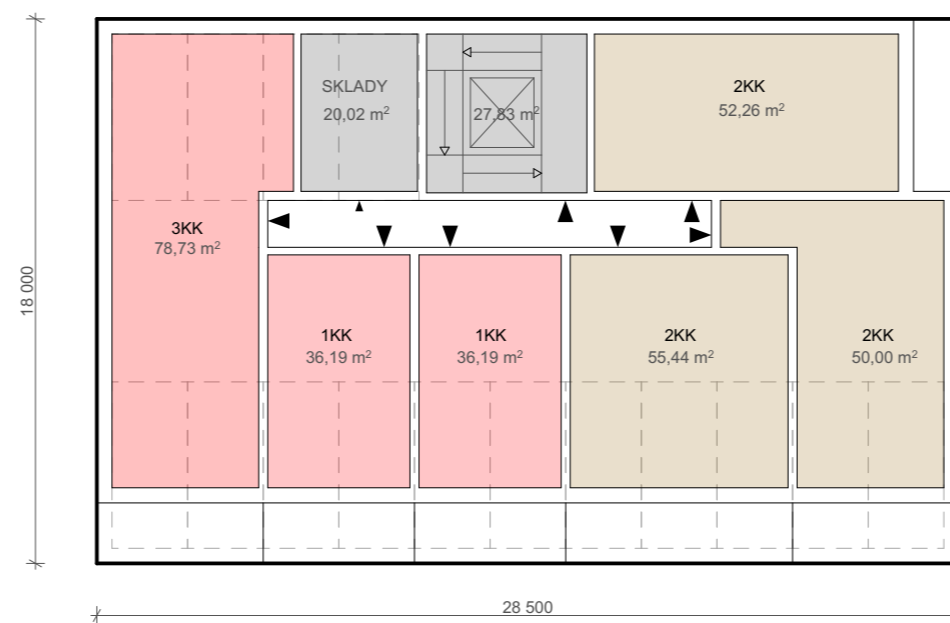
VEŘEJNÉ VLASTNICTVÍ 11 598 m²

SOUKROMÉ VLASTNICTVÍ 4 308 m²

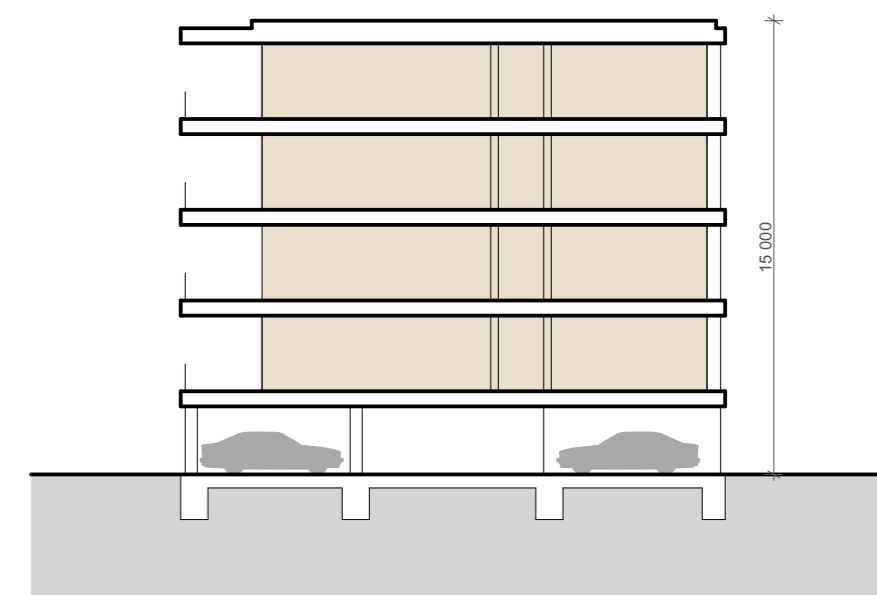
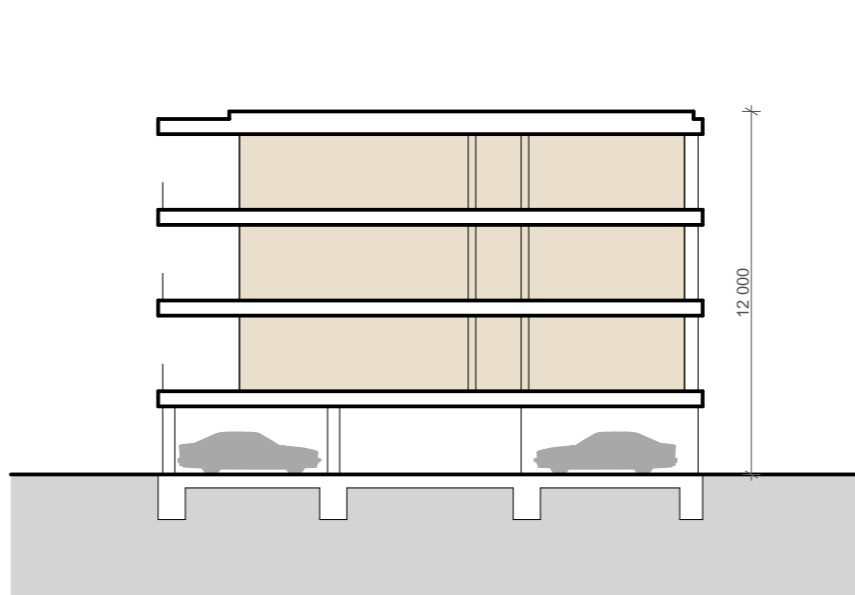
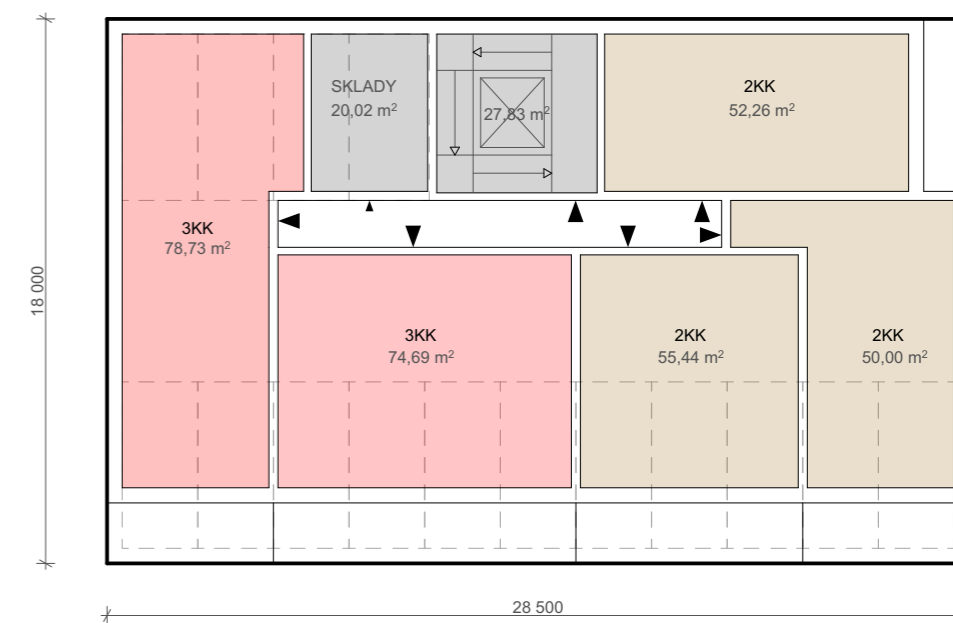
1.NP

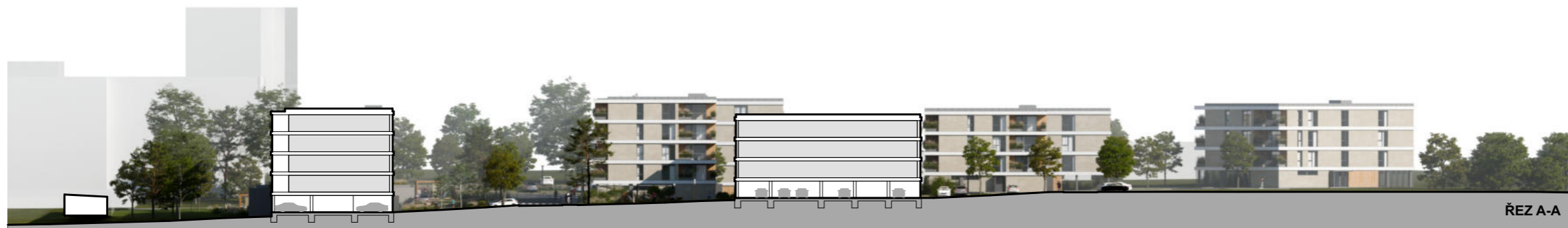


2-4.NP



Alternativně 3/4.NP





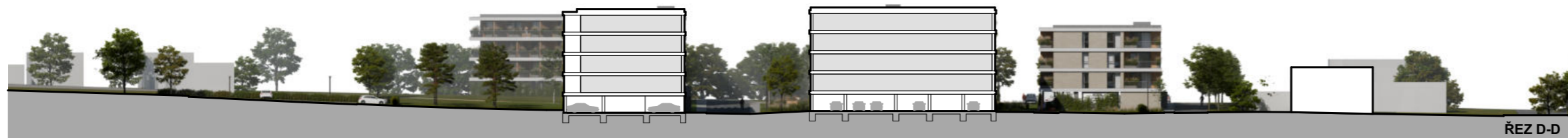
ŘEZ A-A



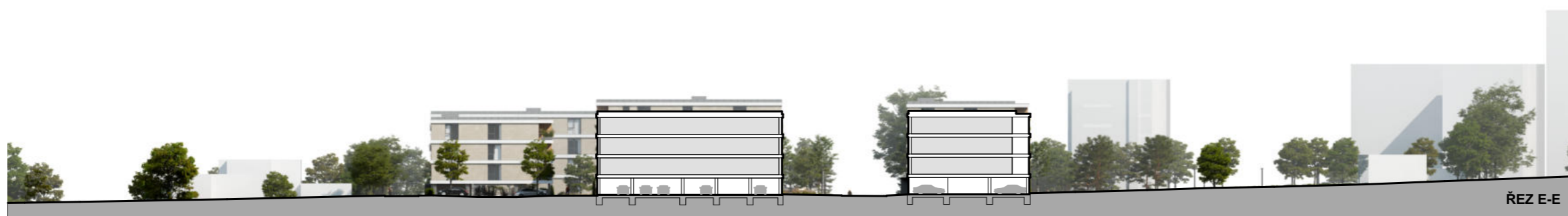
ŘEZ B-B



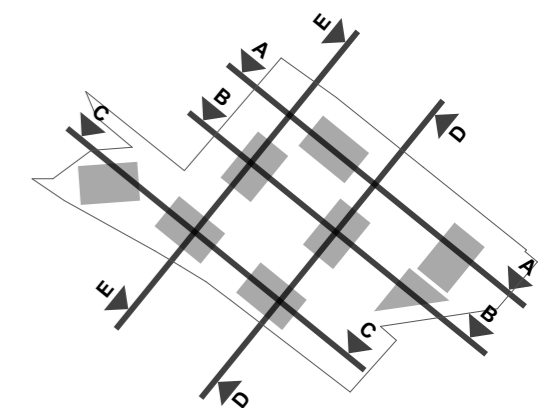
ŘEZ C-C



ŘEZ D-D



ŘEZ E-E









PETR DOLEŽAL | ARCHITEKT

www.dolezal-architekt.cz

BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

Vizualizace





PETR DOLEŽAL | ARCHITEKT

www.dolezal-architekt.cz

BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

Vizualizace



PETR DOLEŽAL | ARCHITEKT

www.dolezal-architekt.cz

BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

Vizualizace



PETR DOLEŽAL | ARCHITEKT

www.dolezal-architekt.cz

BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

Vizualizace





PETR DOLEŽAL | ARCHITEKT

www.dolezal-architekt.cz

BD KOPŘIVNICE ZÁPAD

Vizualizace