



STECOMTRA
HOLDING, A.S.

KONCEPČNÍ NÁVRH ZÁSTAVBY

Prostor pro bydlení, místo pro život



Koncepční návrh zástavby
bytové čtvrti - pod Bílou horou, Kopřivnice

OBSAH PREZENTACE

- 1.Koncepční návrh zástavby
- 2.Obsah prezentace
- 3.Úvod
- 4.Vyhodnocení dostupných podkladů
- 5.Popis záměru
- 6.Seznam pozemků a staveb dotčených umístěním a prováděním stavby
- 7.Údaje o území a regulativy územního plánu
- 8.Urbanistický koncept zástavby
- 9.Intenzita využití a zeleně
- 10.Hmotový koncept var. 1
- 11.Hmotový koncept var. 2
- 12.Architektonický koncept
- 13.Bilance ploch a kapacit – objekt A (var. 1)
- 14.Bilance ploch a kapacit – objekt B (var. 1)
- 15.Bilance ploch a kapacit – objekt C (var. 1)
- 16.Bilance ploch a kapacit – objekt D (var. 1)
- 17.Souhrnný popis var. 1
- 18.Bilance ploch a kapacit – objekt A (var. 2)
- 19.Bilance ploch a kapacit – objekt B (var. 2)
- 20.Bilance ploch a kapacit – objekt C (var. 2)
- 21.Bilance ploch a kapacit – objekt D (var. 2)
- 22.Souhrnný popis var. 2
- 23.Konstrukční a materiálové řešení
- 24.Technické vybavení objektů
- 25.Standard bydlení
- 26.Komunikační infrastruktura a prostupnost území
- 27.Doprava v klidu – parkování
- 28.Městské parkoviště
- 29.Veřejné prostranství
- 30.Komunitní zahrada
- 31.Soukromé předzahrádky a terasy
- 32.Dětské hřiště
- 33.Odpadové hospodářství a řešení sběrných míst
- 34.Stávající sítě na pozemku
- 35.Napojení na vodovod
- 36.Splašková kanalizace
- 37.Dešťová kanalizace
- 38.Napojení na CZT
- 39.Elektro vedení
- 40.Veřejné osvětlení
- 41.Časová osa projektu
- 42.SWOT / riziková analýza projektu
- 43.Reference z oblasti bytové výstavby
- 44.Přínosy návrhu pro město Kopřivnice
- 45.Obsah příloh
 - Přílohy

Návrh koncepční studie představuje komplexní řešení nové rezidenční čtvrti v lokalitě **Kopřivnice - Západ**, kterou město nabízí v rámci výběrového řízení na developera.

Cílem zpracování je vytvořit moderní, atraktivní a dlouhodobě udržitelnou obytnou strukturu, jež doplní současnou zástavbu sídliště a rodinných domů a poskytne kvalitní bydlení pro místní obyvatele i nově příchozí.

Náš návrh reaguje na požadavky města formou **urbanisticky kompaktní, dobře prostupné a zelení bohatě vybavené čtvrti**, která bude přirozeně navazovat na okolní zástavbu. Koncepce zahrnuje **čtyři bytové objekty (A, B, C, D)**, uspořádané do přehledné komunikační struktury s poloveřejnými dvory, kvalitními veřejnými prostranstvími a bezpečným pěším prostředím.

Důraz klademe na:

- vysokou kvalitu veřejného prostoru,
- městský charakter a přirozenou návaznost na okolí,
- kompaktní bytové domy s výškovou gradací podle pravidel města,
- přehlednou dopravní obsluhu a návaznost na infrastrukturní systém,
- dostatečné kapacity parkování, technických sítí a občanské vybavenosti v blízkosti území.

Zohledněna je také možnost **postupné realizace** a budoucí rozvoj širšího území, zejména v návaznosti na plánované úpravy dopravního napojení a rozšíření navazující infrastruktury.

ZPRACOVATEL:

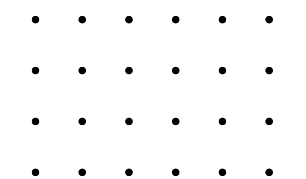
STECOMTRA Holding, a.s.

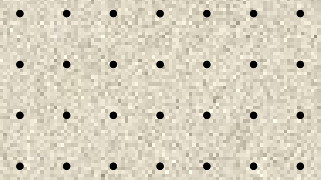
- IČO: 29397651
- Sídlo: 28. října 141, 742 83 Klimkovice
- Zastoupení: Václav Lichovník
- E-mail: vaclav.lichovnik@icloud.com
- Telefon: +420 777 757 803

Architektonická a projekční část:

Beprodo s.r.o.

- IČO: 07662432
- Sídlo: Štefánikova 244/18a, 742 21 Kopřivnice
- Zastoupení: Ing. Jiří Bednář
- E-mail: info@beprodo.cz
- Telefon: +420 722 944 786

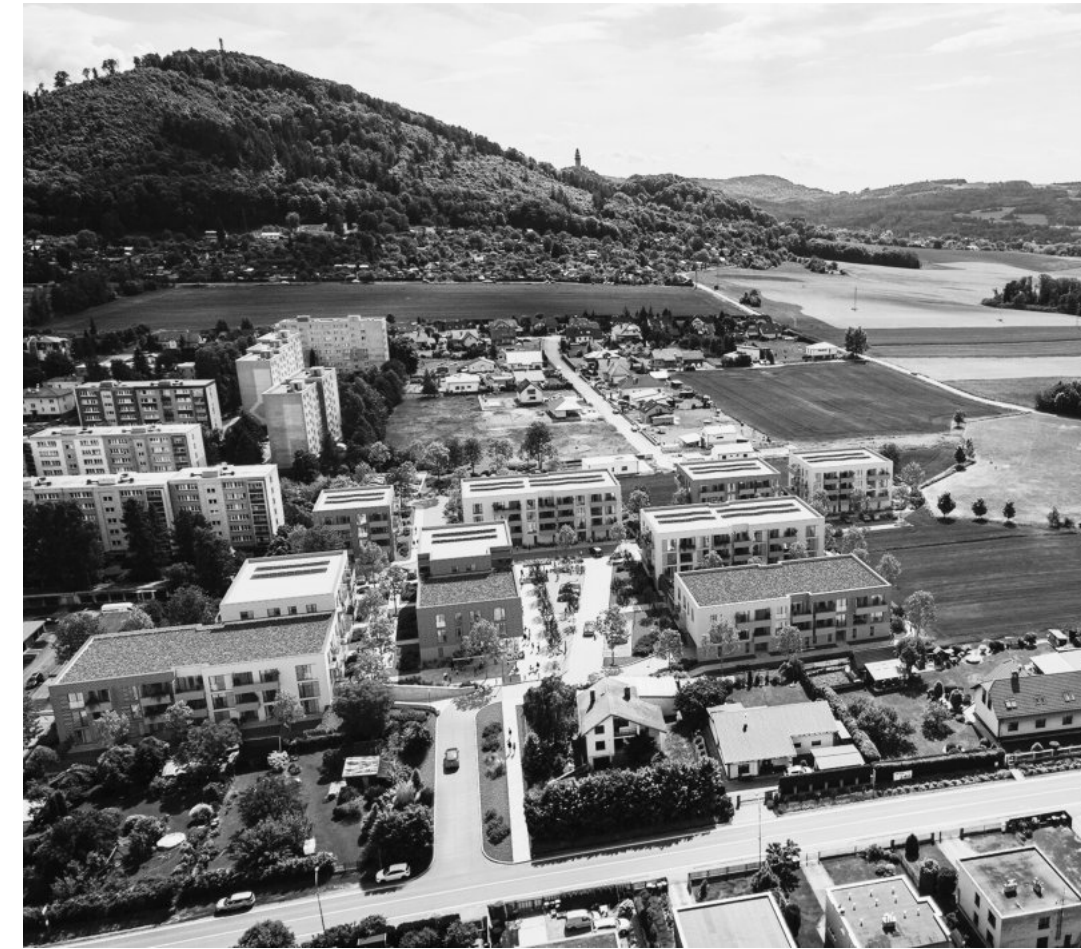
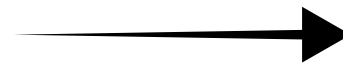




Pro zpracování koncepční studie byly využity všechny relevantní podklady poskytnuté městem Kopřivnicí spolu s podpůrnými mapovými, technickými a infrastrukturními dokumenty. Následující souhrn představuje **vstupní data**, která přímo vymezují možnosti zástavby, **zásadní regulační podmínky a detaily**, na něž se musí návrh zástavby bezpodmínečně přizpůsobit.

DOSTUPNÉ VSTUPNÍ PODKLADY:

- **Katastrální mapa ČÚZK** - aktuální digitální verze (10/2025)
- **Geodetické zaměření (výškopis/polohopis)** - výškopis a polohopis (digitální podoba 8/2025)
- **IGP /** předběžné posouzení základových poměrů **HGP /** předběžné posouzení nakládání se srážkovými vodami (10/2025)
- **Investiční záměr** - MSID podklad s popisem záměru - Rezidence Kopřivnice Západ
- **Územní plán města** - závazná regulace a limity využití území
- **Dokumenty/podklady** s popisem záměru prodeje pozemků městem Kopřivnicí
- **Místní šetření v terénu** - vizuální inspekce a analýza v terénu
- **Fotodokumentace (kamera/dron)** - vlastní snímky a dron (10/2025)
- **Jednání a konzultace s městem Kopřivnice** - upřesnění požadavků a cílového využití
- **Podklady od správců sítí (infrastruktura)** - vyjádření o existenci sítí, technické podmínky napojení na infrastrukturu
- **Platné normy a předpisy** - ČSN, vyhlášky, stavební zákon



KLÍČOVÉ PODMÍNKY PRO NÁVRH ZE STRANY MĚSTA:

Na základě všech podkladů byly identifikovány následující závazné a strategické podmínky, které přímo formují podobu celé zástavby:

A) Výšková regulace a varianty zástavby

- Současný limit: 12 m (\approx 3 NP)
- Připravovaná změna ÚP: 16 m (\approx 4 NP)
- Město umožňuje předložit studii ve variantě kombinované výškové gradace směrem od RD k panelovým domům.
- I při 12 m musí návrh splnit min. 120 bytů.

B) Kapacita bytů a skladba dispozic

- Minimální kapacita: 120 bytových jednotek
- Min. 70 % bytů musí být velikosti 2+kk nebo 3+kk
- Bytová vybavenost doplněná o možnost menších služeb (bez hlučných provozů)

C) Veřejné prostory a zeleň

- Veřejný prostor městského charakteru povinný
- Dětské hřiště dle zásad města (přírodní materiály, více věkových zón)
- Min. 50 % zeleně - započty přes koeficient vsaku
- Veřejně přístupná zeleň je preferována při hodnocení

D) Doprava a parkování

- Min. 1 parkovací místo / byt
- Parkování může být:
 - veřejné → město po kolaudaci odkoupí
 - soukromé → zůstává investorovi
- Nepřístupné území musí respektovat:
 - R = 9 m (hasiči, svoz odpadu)
 - šířky komunikací dle Přílohy 06
 - budoucí napojení směrem na Západní, Pod Zahradami a K Očnímu

E) Technická infrastruktura

- Rezerva v dešťové kanalizaci pro ul. Západní (cca 2 300 m²)
- Povinnost řešit: DS, splaškovou kanalizaci, vodovod, CZT, elektro, VO
- TI přebírá město - nutné splnit všechny přijímací podmínky

Záměr rozvoje lokality **Kopřivnice - Západ** je založen na vytvoření soudržné a měřítkově vyvážené obytné čtvrti, která doplní stávající strukturu města a zároveň nabídne moderní a atraktivní bydlení pro různé typy domácností. Řešené území je organizováno do **čtyř bytových objektů A, B, C a D**, přičemž objekty B a D jsou tvořeny dvěma samostatnými nadzemními hmotami (B1/B2 a D1/D2). Toto členění umožňuje optimální urbanistické uspořádání, lepší prostupnost a vytvoření poloveřejných dvorů a kvalitních venkovních ploch.

Vzhledem k aktuálně projednávané možnosti zvýšení maximální povolené výšky zástavby ze stávajících **12 m na 16 m** je čtvrt řešena ve dvou výškových variantách.

Varianta 1 - současný limit 12 m

V této verzi mají všechny objekty maximálně **tři nadzemní podlaží**. Zástavba zůstává v nižší hladině, která plynule navazuje na měřítko rodinných domů v severní části lokality. Tato varianta nabízí celkem: **140 bytových jednotek v šesti nadzemních objemově oddělených částech**

(A, B1, B2, C, D1, D2)

Nižší výšková úroveň umožňuje velmi citlivé začlenění do okolí a zachovává silný důraz na horizontální kompozici celého území.

Varianta 2 - možnost zvýšení limitu na 16 m

Druhé řešení pracuje s výškovou gradací zástavby tak, aby přirozeně reagovalo na rozdílný charakter okolí – nižší hladina u rodinných domů, vyšší u panelového sídliště v jižní části území.

Objekty jsou v této variantě kombinovaně tři až čtyřpodlažní, přičemž zvýšení výšky přináší:

celkovou kapacitu 167 bytů

s pestřejší skladbou dispozic a efektivnějším využitím zastavěné plochy.

Výšková diferenciací vytváří výraznější městský charakter a podporuje jasné prostorové členění čtvrti.

Obě varianty respektují stejnou základní urbanistickou logiku:

- kompaktní rozmístění objektů,
- kvalitní pěší prostupnost územím,
- centrální poloveřejné dvory,
- propojení se sítí městských komunikací,
- otevřené veřejné prostory orientované k jižním partiím,
- možnost etapové realizace s kontinuálním rozvojem infrastruktury.

Zvolená koncepce umožňuje flexibilní reakci na vývoj regulačních podmínek a poskytuje městu i investorovi dvě rovnocenné, avšak kapacitně a prostorově odlišné formy rozvoje území. Obě varianty navíc zajišťují vznik moderního, příjemného a dlouhodobě udržitelného obytného prostředí.



SEZNAM POZEMKŮ A STAVEB DOTČENÝCH UMÍSTĚNÍM A PROVÁDĚNÍM STAVBY

POZEMKY URČENÉ K PRODEJI:

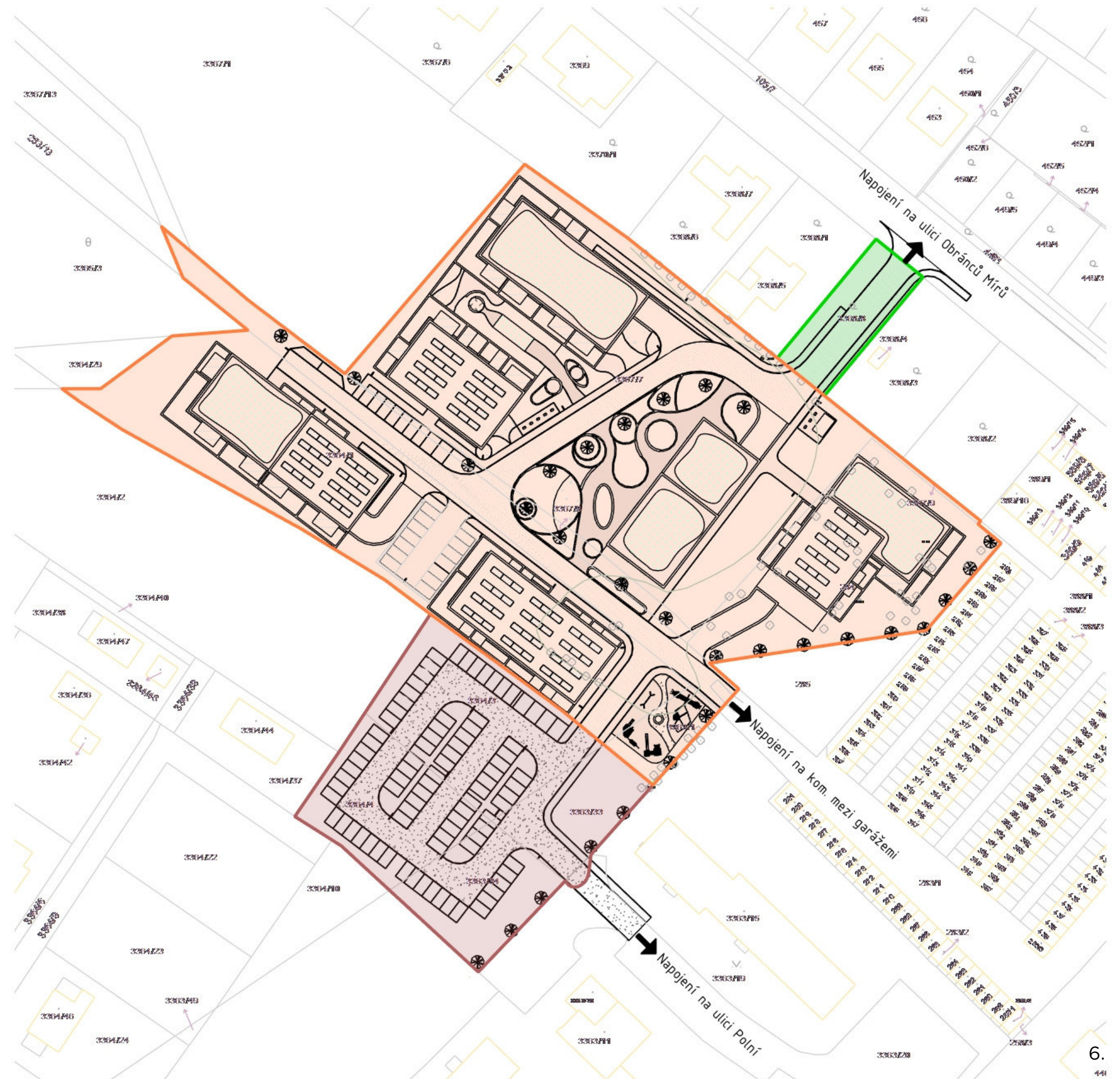
Parcelní číslo	Výměra	Druh pozemku
283/1	3 392 m ²	ostatní plocha
284	2 201 m ²	orná půda
3363/1	316 m ²	ostatní plocha
3364/1	4 530 m ²	orná půda
3367/7	7 293 m ²	orná půda
3367/8	281 m ²	orná půda
3367/9	33 m ²	orná půda

POZEMKY PRO PARKOVÁNÍ:

Parcelní číslo	Výměra	Druh pozemku
3364/3	1 492 m ²	ostatní plocha
3364/4	1 054 m ²	ostatní plocha
3363/33	668 m ²	ostatní plocha
3363/34	818 m ²	ostatní plocha

POZEMEK URČENÝ PRO SJEZD:

Parcelní číslo	Výměra	Druh pozemku
3368/8	578 m ²	ostatní plocha



ÚDAJE O ÚZEMÍ A REGULATIVY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Funkční plocha SM (plochy smíšené obytné městské)

Přípustné využití:

- **bydlení (převážně bytové domy, městská obytná struktura)**
- **občanská vybavenost, zejména:**, vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, obchodní prodej do 400 m², stravování, služby, ubytování, rekreace a cestovní ruch, tělovýchova a sport, věda a výzkum

Podmínky prostorového uspořádání:

Výšková regulace

- ve stabilizovaných plochách → respektovat stávající okolní hladinu
- v plochách změn → respektovat nejvyšší okolní hladinu
- maximální výška: 12 m
- (připravovaná změna ÚP umožní 16 m – viz kapitola 3 a 6)

Intenzita využití plochy (IZP)

- max. 40 %

Intenzita zeleně

- min. 50 %
- započítí dle propustnosti povrchů



Území je v současnosti tvořeno převážně **ornou půdou** bez trvalé zástavby.

Jedná se o **nezastavěný, mírně svažitý pozemek** v návaznosti na:

- **panelové domy** (jih),
- **rodinné domy** (sever a západ),
- **řadové garáže** (východ).

Pozemky jsou ve vlastnictví města a slouží jako **zemědělská půda a ostatní plochy**.

Území neobsahuje žádné stavby vyžadující demolici a je zcela připravené pro rozvoj bytové výstavby.

URBANISTICKÝ KONCEPT ZÁSTAVBY

Nová čtvrť je navržena jako **kompaktní městská struktura** tvořená čtyřmi objekty (A, B, C, D) a dvěma párovými hmotami (B1/B2, D1/D2) tedy **celkově šesti nadzemními objekty**, které umožňují:

- lepší dopravní obsluhu,
- větší vzdušnost veřejného prostoru,
- měřítkově jemnější návaznost na okolní rodinné domy.

PROSTOROVÁ KONCEPCE:

Veřejný prostor - centrální park

Mezi objekty B a D vzniká hlavní parkový prostor se zelení a předprostorem kavárny. Otevřený všem – srdce celé čtvrti.

Poloveřejné prostory - komunitní vnitrobloky

Mezi objekty D1 a D2 je navržena komunitní zahrada. Klidné místo pro sousedské aktivity a relax.

Soukromé předzahrádky a terasy

U jednotlivých objektů se nachází soukromé terasy a předzahrádky. Intimní venkovní zázemí přímo u bytů.

→ Hierarchie prostoru

Veřejný → Poloveřejný → Soukromý

Plynulý přechod od městského života ke klidnému bydlení.

Přechodové dětské hřiště

Mezi novou zástavbou a stávajícími panelovými domy je umístěno veřejně přístupné dětské hřiště, které vytváří přívětivý kontakt se sídlištěm a nabízí využití pro nové i stávající obyvatele lokality.

VÝŠKOVÁ KOMPOZICE A MĚŘÍTKOVÁ GRADACE:

Výškové řešení nové zástavby je navrženo s maximálním respektem k okolnímu městskému prostředí. Cílem je vytvořit **harmonickou gradaci**, která přirozeně reaguje na měřítko rodinných domů, garáží i panelových domů.

Lokalita je navržena ve dvou výškových režimech:

- **Varianta 1 (12 m)** - zástavba max. 3 NP, splňuje současné limity ÚP.
- **Varianta 2 (16 m)** - kombinace 3-4 NP umožňuje výraznější městský charakter a přirozenou gradaci k panelovým domům.

Odstupňované výšky nevrhají stíny na stávající RD ani vnitrobloků. Vyšší budovy na jihu fungují jako zábrana větru a hluku od panelové oblasti.

KOMUNIKAČNÍ KOSTRA A PROSTUPNOST ÚZEMÍ:

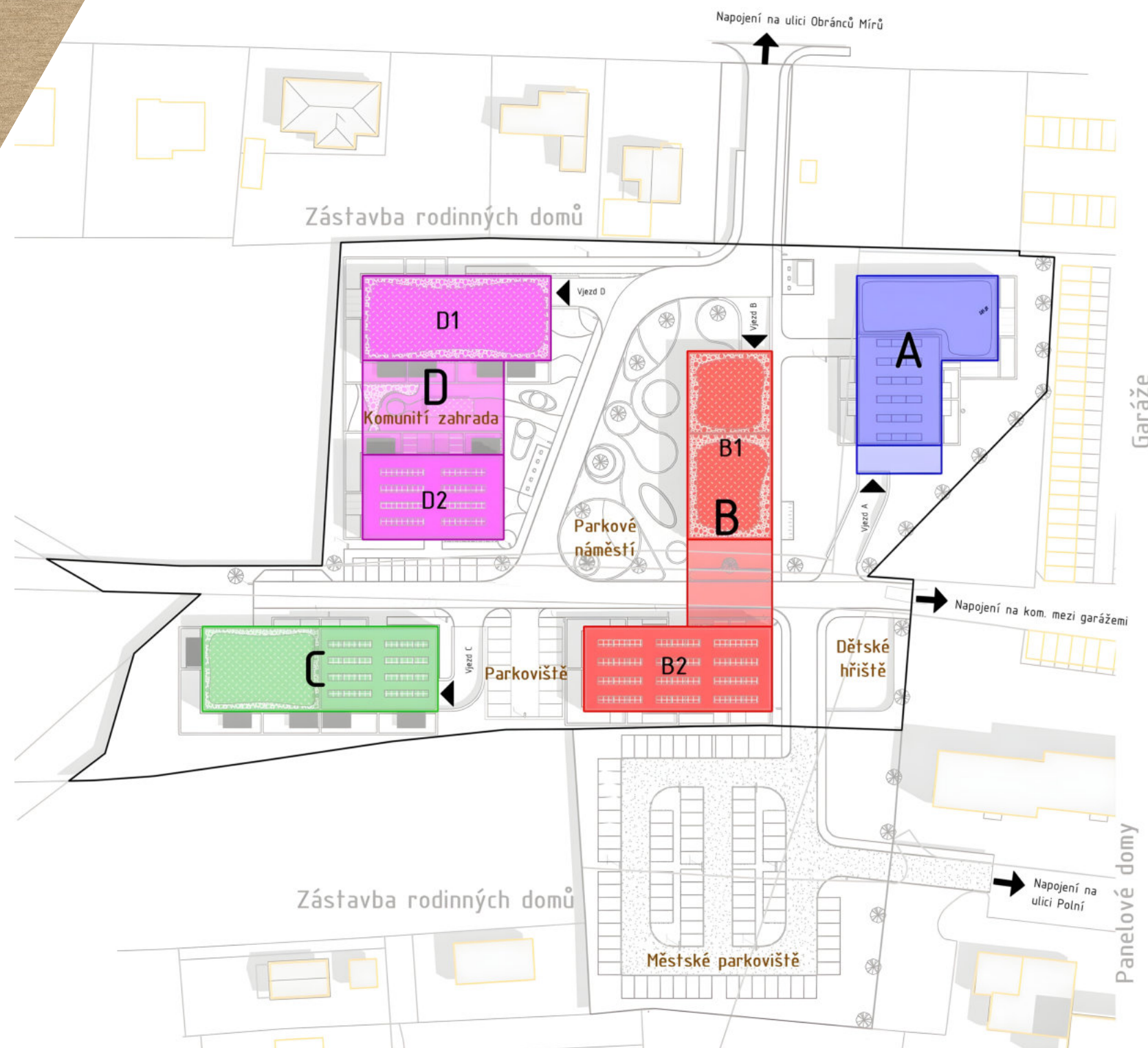
Hlavní napojení

Území je obsluženo páteří komunikací napojenou na ul. Obránců míru. Obslužná komunikace tvoří páteř lokality, propojující všechny objekty v logické severo-jihní ose. Zástavba je doplněna východo-západní obslužnou osou, která se napojuje na ulici Polní a na komunikaci nad řadovými garážemi. Zajišťuje přehlednou dopravní obsluhu všech objektů A-D.

Pěší propojení

Pěší síť spojuje novou zástavbu se stávající panelovou i rodinnou zástavbou a vytváří přirozené propojení čtvrti.

Pěší osy prochází centrálním parkem a vnitrobloky.



INTENZITA VYUŽITÍ (IV) – MAX. 40 %

Urbanistický návrh pracuje s intenzitou zastavění a podílem zeleně tak, aby plně respektoval regulativy Územního plánu Kopřivnice a zároveň podpořil vysokou kvalitu obytného prostředí v nové rezidenční čtvrti. Do výpočtu intenzity využití jsou zahrnuty celkové zastavěné plochy objektů:

Objekt A: **972 m²**

Objekt B: **1 773 m²**

Objekt C: **900 m²**

Objekt D: **1 860 m²**

Celkem: $972+1773+900+1860=5505 \text{ m}^2$

Ve vztahu k celkové ploše řešeného území **15 906 m²** odpovídá intenzita využití hodnotě:

- $IZP=5505/15906=0,346$

IV = 34,6 %

Tím návrh splňuje regulativ Územního plánu Kopřivnice, který stanovuje maximální přípustnou intenzitu využití 40 %, a ponechává přiměřenou rezervu pro kvalitní veřejné prostory.

INTENZITA ZELENĚ (IZ)– MIN. 50 %

Návrh splňuje požadavek ÚP na minimální podíl 50 % zeleně, a to díky víceúrovňové krajinářské kompozici veřejných, poloveřejných i soukromých ploch. Do výpočtu intenzity zeleně jsou zahrnuty veškeré nevsakuschopné plochy:

- Celková zastavěná plocha objektů: **5505 m²**
- Plocha asfaltové komunikace **1475 m²**
- Plocha cementobetonových sjezdů **545 m²**

Celkem: $5505+1475+545=7525 \text{ m}^2$

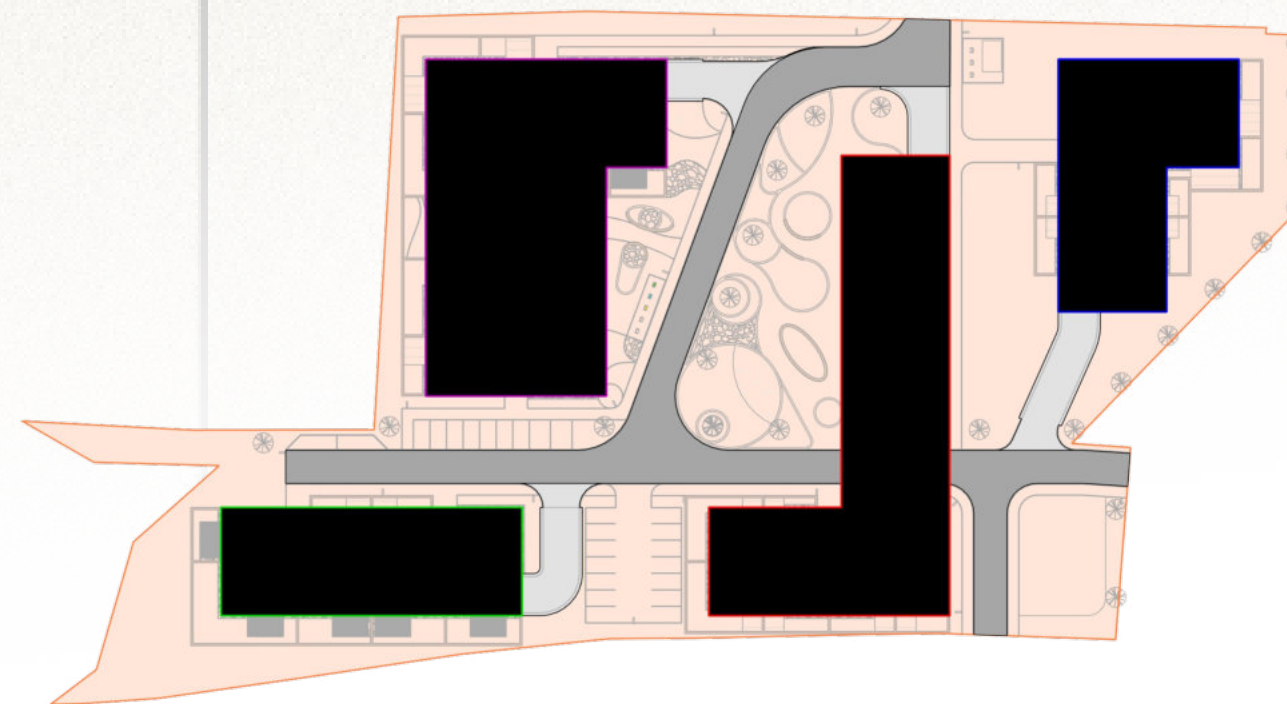
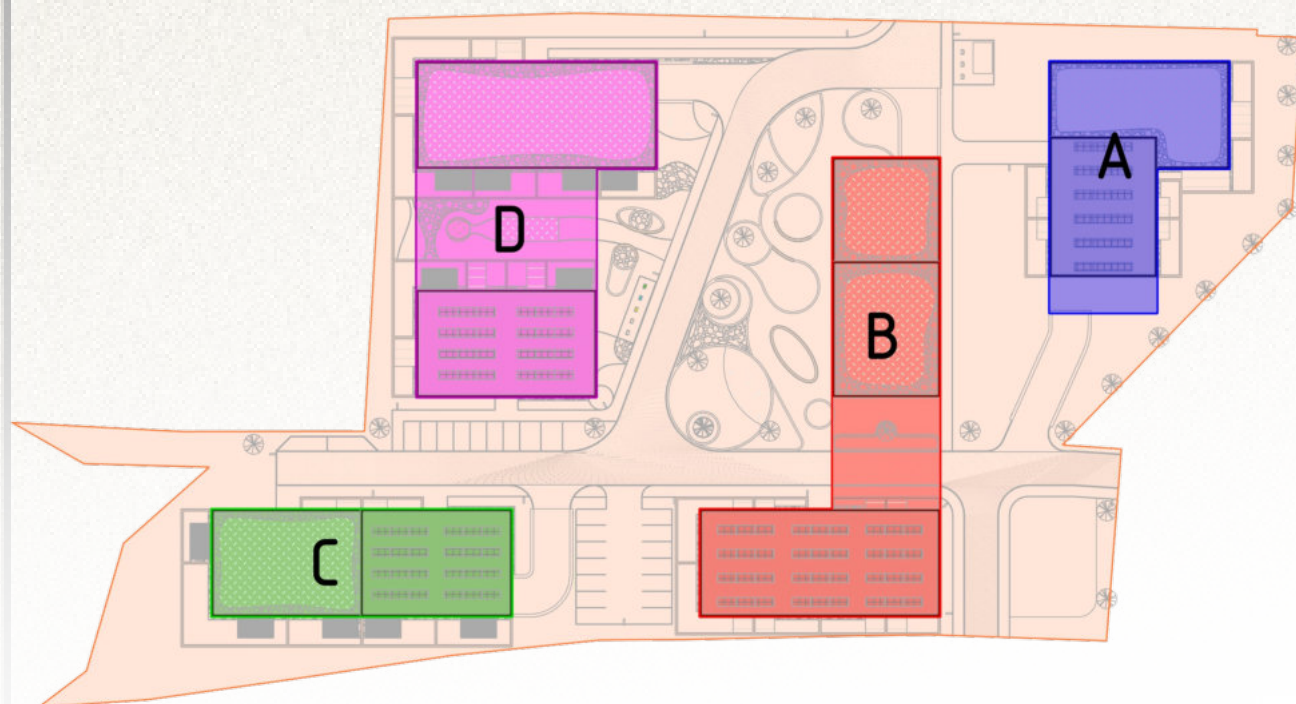
Z toho vyplývá, že plocha zeleně a propustných povrchů činí **8 381 m²**

Ve vztahu k celkové ploše řešeného území **15 906 m²** odpovídá intenzita využití hodnotě:

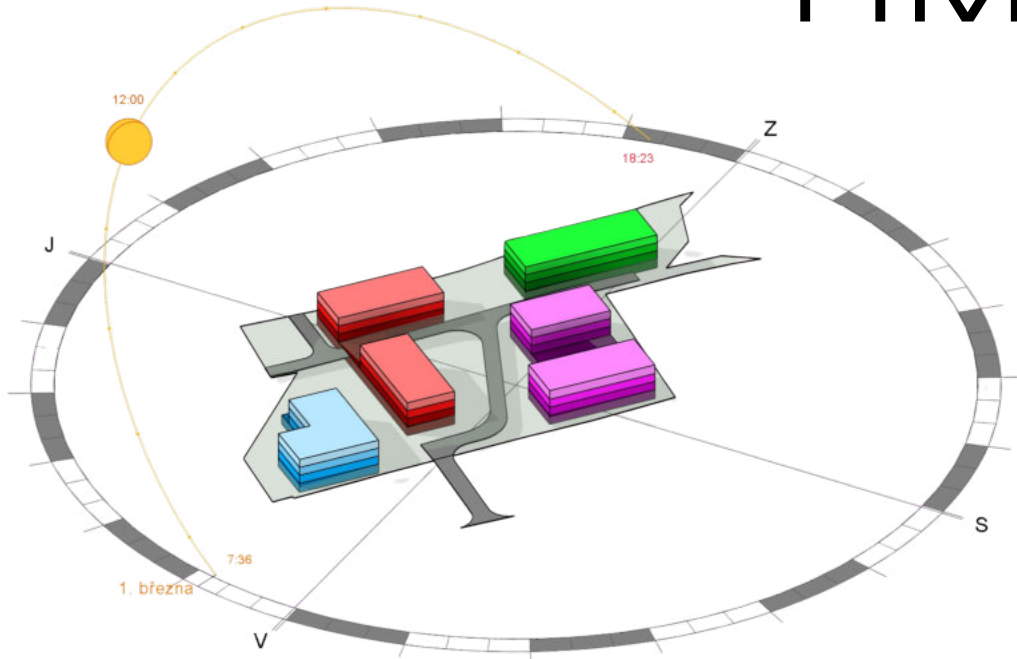
- $IZP=8381/15906=0,527$

IZ = 52,7 %

Tím návrh splňuje regulativ Územního plánu Kopřivnice, který stanovuje minimální přípustnou intenzitu zeleně 50 %, a ponechává přiměřenou rezervu pro návrh zeleně.



Návrh tak splňuje **regulativ Územního plánu Kopřivnice, který stanovuje minimální podíl intenzity zeleně 50 %**, a ponechává přiměřenou rezervu pro další krajinářské dotvoření území. Vzhledem k cíli regulativu - zachování schopnosti vsakování na stavebním pozemku - je možné do intenzity zeleně započítat i vsakování schopné zpevněné plochy (např. zatravněvací či vsakovací dlažby) dle přiloženého technického listu.



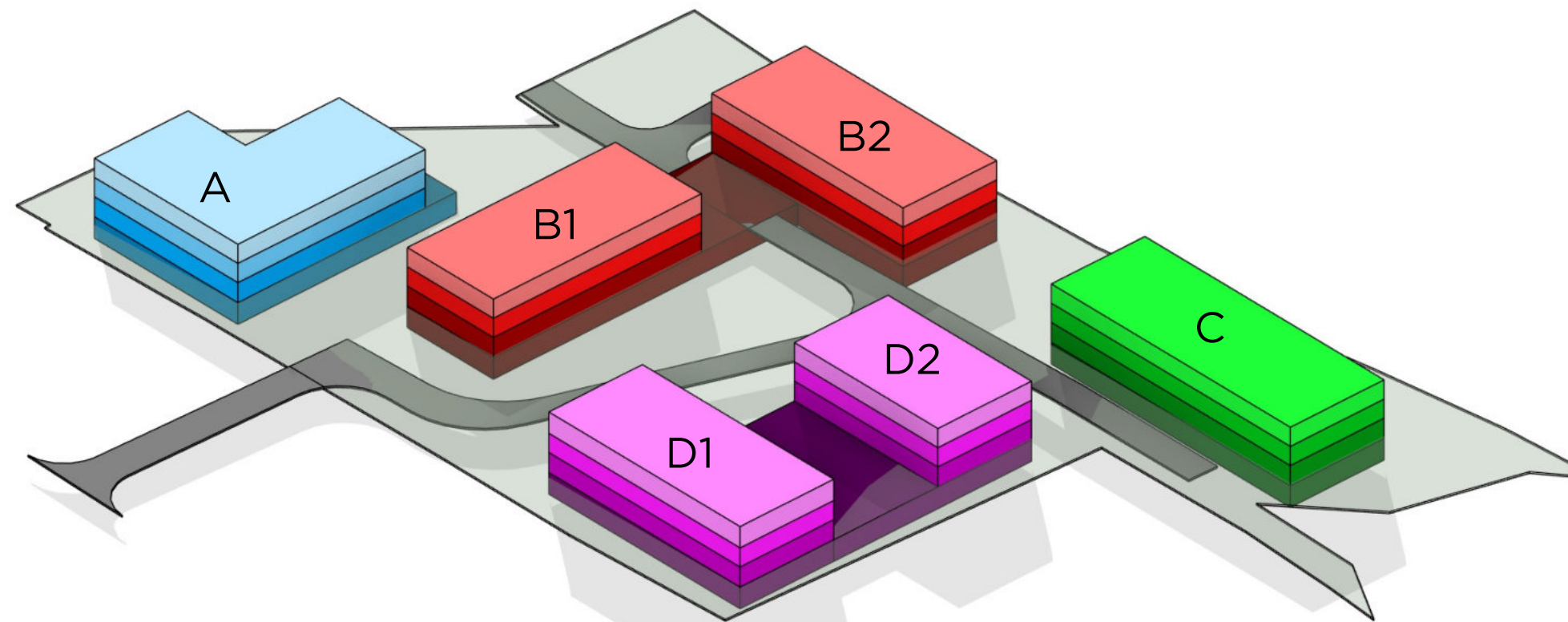
Varianta č. 1 pracuje s hmotami o maximálně třech nadzemních podlažích doplněných o podzemní podlaží pro parkování a technické zázemí. Celkové výškové řešení se pohybuje v **limitu 12 m**, což je v plném souladu s platným Územním plánem Kopřivnice a vytváří klidnější, komorní městské prostředí. Tato výšková úroveň je přirozeným přechodem mezi rodinnými domy na severu a panelovými domy na jihu a podporuje harmonické začlenění nové zástavby do stávající lokality. **Hmotové uspořádání** tvoří čtyři hlavní objekty **A, B, C a D**, přičemž domy B a D jsou dále členěny na dvojice hmot **B1/B2 a D1/D2**. Tento princip záměrně rozděluje větší objemy na menší a čitelnější celky, které působí přirozenějším a přívětivějším dojmem pro pěší i obyvatele. V prostoru vznikají jasně definované bloky, oddělené **poloveřejnými dvory** a doplněné o **centrální veřejný park**, díky čemuž má území přirozenou hierarchii a vysokou kvalitu pobytových ploch.

Součástí návrhu je i **jedno podzemní podlaží** ve všech objektech. U domů A, B a D díky potřebě parkování suterén částečně přesahuje nadzemní půdorys, což umožňuje umístit větší počet stání, kolárny a technické místnosti uvnitř budov. Díky tomu lze významnou část povrchu uvolnit pro zeleň, chodníky, pěší prostory a obytnou kvalitu parteru. Tento princip výrazně zvyšuje komfort rezidentů a zlepšuje celkovou estetiku území, protože parkování není dominantním vizuálním prvkem.

Z hlediska měřítka a prostorového vnímání působí **varianta 1 jako vzdušná, otevřená a světelně komfortní**. Třípodlažní výška podporuje rozptýlení denního světla v parcích i vnitroblocích, nevrhá těžké stíny na okolní rodinné domy a zajišťuje optimální vizuální vztah mezi budovami. Kompaktní a nízká hmota budov vytváří přívětivou atmosféru a zachovává dlouhé průhledy napříč územím.

Celkově varianta č. 1 nabízí **kultivovanou, nízkopodlažní a dobře začleněnou formu městského bydlení**, která poskytuje dostatek prostoru pro veřejnou zeleň, komunitní místa i soukromé zahrádky. Hmotové řešení odpovídá charakteru území, plně splňuje výškové limity města a zároveň vytváří kvalitní výchozí podmínky pro případné uvažování nad variantou č. 2 s navýšenou výškou až na 16 m.

3 NADZEMNÍ PODLAŽÍ A 1 PODZEMNÍ PODLAŽÍ



OBJEKT A:

- Celková zastavěná plocha 972 m²
- Zastavěná plocha nadzemní části: 864 m²
- Počet podlaží: 3 nadzemní + 1 x suterén
- Výška stavby: 10,5 m
- Hrubá podlahová plocha: 3 564 m²
- Objem stavby: 12 360 m³
- Počet bytových jednotek: 29 ks
- 26 parkovacích stání

OBJEKT B:

- Celková zastavěná plocha 1773 m²
- Zastavěná plocha nadzemní části:
 - B1: 720 m²
 - B2: 720 m²
- Počet podlaží: 3 nadzemní + 1 x suterén
- Výška stavby: 10,5 m
- Hrubá podlahová plocha: 6 093 m²
- Objem stavby: 21 159 m³
- Počet bytových jednotek: 40 ks
- 48 parkovacích stání

OBJEKT C:

- Celková zastavěná plocha 900 m²
- Zastavěná plocha nadzemní části: 900 m²
- Počet podlaží: 3 nadzemní + 1 x suterén
- Výška stavby: 10,5 m
- Hrubá podlahová plocha: 3 600 m²
- Objem stavby: 12 465 m³
- Počet bytových jednotek: 24 ks
- 22 parkovacích stání

OBJEKT D:

- Celková zastavěná plocha 1860 m²
- Zastavěná plocha nadzemní části:
 - D1: 720 m²
 - D2: 540 m²
- Počet podlaží: 3 nadzemní + 1 x suterén
- Výška stavby: 10,5 m
- Hrubá podlahová plocha: 5 640 m²
- Objem stavby: 19 641 m³
- Počet bytových jednotek: 47 ks
- 46 parkovacích stání

4 NADZEMNÍ PODLAŽÍ A 1 PODZEMNÍ PODLAŽÍ

Varianta č. 2 rozvíjí stejnou urbanistickou strukturu jako varianta 1, avšak doplňuje budovy o **čtvrté ustupující podlaží**, které umožňuje navýšení kapacity, posílení městského charakteru a lepší gradaci směrem k panelové zástavbě. Nová výška je v souladu s připravovanou změnou ÚP umožňující výškový limit **16 m**. Objekty A, B1/B2, C a D1/D2 zůstávají kompozičně stejné, ale jejich tvarování pracuje s **vrstevnatější siluetou a jemnějším dopadem na veřejný prostor**. Ustupující čtvrté podlaží:

- odlehčuje hmotu směrem k severní a východní hranici a podporuje přechod mezi rodinnými domy a panelovou zástavbou.
- umožňuje oslunění parteru a vnitrobloků,
- harmonické měřítko směrem ke stávajícím 7-8 NP panelovým domům,
- posílení městské identity území,
- ochranu parku a dvora před větrem a hlukem.

Hmoty jsou modelovány tak, aby **čtvrté podlaží** nebylo vnímáno jako samostatná plná nadstavba, ale jako **přírozeně integrovaný prvek** podporující elegantní siluetu celého souboru.

POROVNÁNÍ VARIANT 1 A 2

Rozdíl mezi variantami spočívá především ve výškové hladině, architektonickém vyznění, kapacitě a dopadu na veřejný prostor.

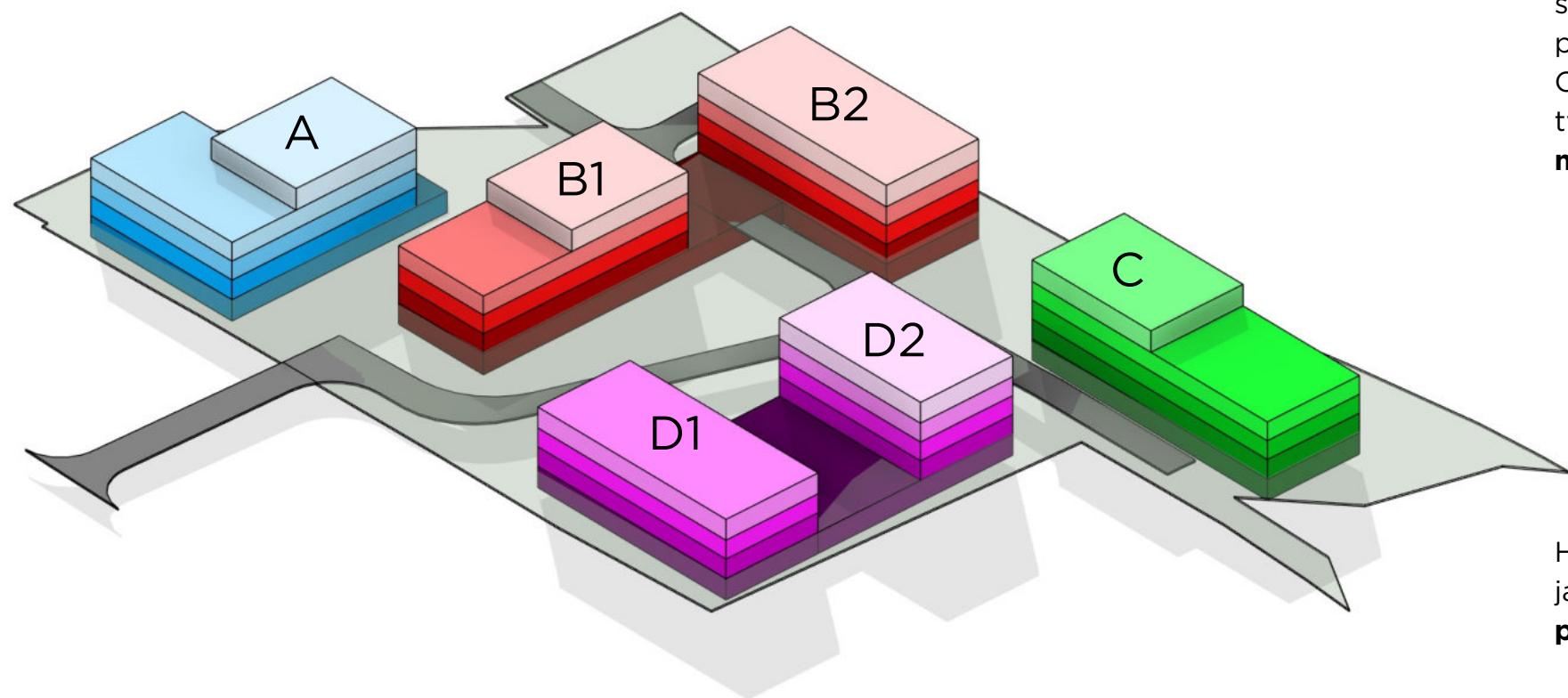
Výška a měřítko

- V1: 3 NP / 12 m – jemnější, klidné, horizontální měřítko
- V2: 3-4 NP / 16 m – městštější, vrstevnaté, gradované

Kapacita

- V1: 140 bytů
- V2: 167 bytů (+27 BJ)

Varianta 1 nabízí klidnější, nízkopodlažní a přívětivou podobu zástavby, zatímco **varianta 2** přináší ambicióznější, dynamické a více městské řešení s vyšší kapacitou a vrstveným hmotovým charakterem.



OBJEKT A:

- Celková zastavěná plocha 972 m²
- Zastavěná plocha nadzemní části: 864 m²
- Počet podlaží: 4 nadzemní + 1 x suterén
- Výška stavby: 13,75 m
- Hrubá podlahová plocha: 3 987 m²
- Objem stavby: 13 537 m³
- Počet bytových jednotek: 34 ks
- 26 parkovacích stání

OBJEKT B:

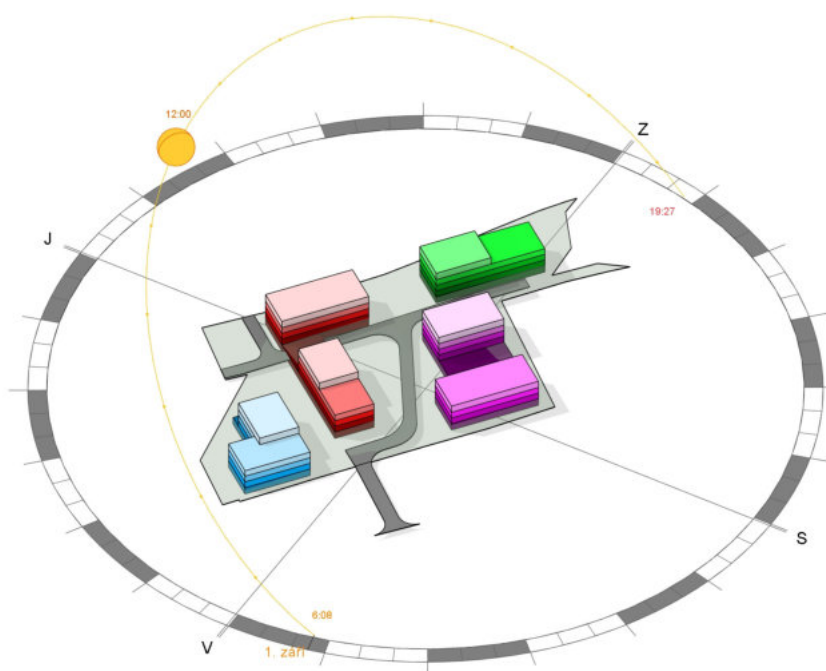
- Celková zastavěná plocha 1773 m²
- Zastavěná plocha nadzemní části:
 - B1: 720 m²
 - B2: 720 m²
- Počet podlaží: 4 nadzemní + 1 x suterén
- Výška stavby: 13,75 m
- Hrubá podlahová plocha: 7 223 m²
- Objem stavby: 24 690 m³
- Počet bytových jednotek: 50 ks
- 48 parkovacích stání

OBJEKT C:

- Celková zastavěná plocha 900 m²
- Zastavěná plocha nadzemní části: 900 m²
- Počet podlaží: 4 nadzemní + 1 x suterén
- Výška stavby: 13,75 m
- Hrubá podlahová plocha: 4 054 m²
- Objem stavby: 13 742 m³
- Počet bytových jednotek: 28 ks
- 22 parkovacích stání

OBJEKT D:

- Celková zastavěná plocha 1860 m²
- Zastavěná plocha nadzemní části:
 - D1: 720 m²
 - D2: 540 m²
- Počet podlaží: 4 nadzemní + 1 x suterén
- Výška stavby: 13,75 m
- Hrubá podlahová plocha: 6180 m²
- Objem stavby: 21 396 m³
- Počet bytových jednotek: 55 ks
- 46 parkovacích stání



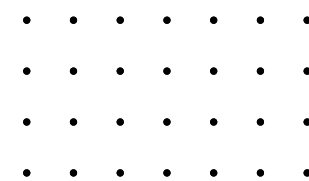
Architektonický koncept nové obytné čtvrti v Kopřivnici je založen na **současném městském výrazu**, který kombinuje jednoduché a **čitelné objemy s kvalitním materiálovým řešením** a vysokým obytným standardem. Čtvrť tvoří čtyři hlavní objekty A, B, C a D, jejichž architektura je sjednocena pomocí plochých vegetačních střeš, jednotné barevné palety, horizontálního členění fasád a pravidelného rytmu balkonů a lodžii. Přestože objekty sdílejí podobný architektonický jazyk, každý z nich má vlastní identitu odvozenou od role v území a přímého napojení na veřejný prostor.



Centrálním motivem návrhu je **kvalitní pobytový parter**, který výrazně ovlivňuje podobu architektury. Přízemí objektů využívá předzahrádky, terasy a drobné rozšířené vstupní prostory, které vytvářejí propojení mezi domem a okolní zelení. V nejexponovanějším místě - mezi objekty B a D - **vzniká aktivní veřejný prostor** s možností umístění služby nebo kavárny, terénním posezením a pěšími vazbami napříč územím. Architektura zde pracuje s větší mírou transparentnosti, otevřenými vstupy a příjemnými městskými proporcemi. Důležitým sjednocujícím prvkem konceptu je střešní krajina. **Vegetační střechy** zlepšují mikroklima, přispívají k vsakování a doplňují architektonický výraz domů. U vybraných objektů je počítáno s kombinací zelených střeš a fotovoltaických panelů, což přispívá k energetické soběstačnosti a současně podporuje estetickou kultivovanost střešního horizontu. Materiálová paleta čtvrti kombinuje **světlé omítky, přírodní akcentní obklady v teplejších tónech a tmavé rámy oken** a zábradlí. Tento kontrast vytváří nadčasový vzhled, který nevyžaduje vizuální efekty, ale spoléhá na proporční vyváženost, práci s detaily a dlouhodobou estetickou udržitelnost. Terasy a lodžie jsou řešeny subtilně, s důrazem na průhlednost a lehkost, a zároveň poskytují obyvatelům plnohodnotné venkovní zázemí. Čtvrť je navržena jako prostředí s vysokou mírou **obytného komfortu**. Vysoké standardy osvětlení, logické orientace bytů, promyšlená skladba dispozic a důraz na pobytové kvality vytvářejí **vhodné podmínky pro rodiny, jednotlivce i seniory**. **Parkování je soustředěno** převážně do **podzemních podlaží**, což minimalizuje povrchovou zástavbu a poskytuje více prostoru pro zeleň, pěší trasy a pobytové plochy. Tento princip výrazně zvyšuje estetickou kvalitu parteru a umožňuje vytvářet příjemné mikroprostředí bez automobilové dominance. Výsledkem je urbanisticky i architektonicky soudržná čtvrť, která kombinuje moderní design, promyšlené detaily, bohatou zeleň a funkční veřejný prostor. Architektura zde nevytváří dominantu, ale harmonický rámec každodenního života, který se opírá o jasnou identitu, kvalitní materiály a udržitelné řešení. Koncept tak představuje **kultivovaný a dlouhodobě funkční model současného městského bydlení**.

Fasádní plochy jednotlivých objektů jsou navrženy variabilně a jejich finální výtvarné a materiálové řešení může být dále rozvíjeno ve spolupráci s komisí pro rozvoj veřejného prostranství vedenou městským architektem. V tomto směru nabízíme otevřenou spoluúčasť města na dotváření architektonického výrazu lokality, což vnímáme jako klíčový předpoklad pro kvalitní výsledek.

BILANCE PLOCH A KAPACIT



OBJEKT **A.** VAR. 1

1. Plochy a koeficienty

- Hrubá podlažní plocha (HPP): 2 917 m²
- Plocha bytů (HPP): 1 717 m²
- Komunikace: 327 m²
- Parkování (PP): 738 m²
- Skladovací prostory: 100, m²
- Technické prostory: 35 m²


2. Bytové jednotky a využití

- Počet bytových jednotek celkem: 29 bytů
- 1+KK: 2 byty (65,7 m²)
- 2+KK: 15 bytů (797,8 m²)
- 3+KK: 12 bytů (853,7 m²)

3. Stavební data

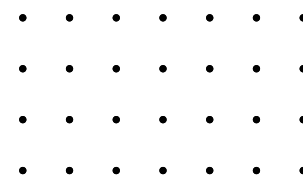
- Zastavěná plocha celkem: 972 m²
- Zastavěná plocha nadzemní části: 864 m²
- Počet podlaží: 3 NP + 1 PP
- Výška stavby: 10,5 m
- Objem stavby: 12 360 m³
- Parkovací stání: 26 ks

Výpočet obyvatel pro objekt A:

- 1+KK (2 byty): průměrně 1,3 osoby → cca 3 obyvatel
- 2+KK (15 bytů): průměrně 2,0 osoby → cca 30 obyvatel
- 3+KK (12 bytů): průměrně 3,0 osoby → cca 36 obyvatel
-  Zaokrouhleně: cca 70 obyvatel

Objekt A obsahuje 29 bytových jednotek ve třech nadzemních podlažích, navržených s důrazem na efektivní dispozici, dobré oslunění a vysoký podíl bytů 2+kk a 3+kk. Přízemní byty mají **vlastní předzahrádky**, které společně s terénní modelací a liniovou zelení vytvářejí aktivní a bezpečný parter. Vstup do objektu je orientován k hlavní pěší ose a vertikální propojení zajišťuje výtah a dvouramenné schodiště. V podzemním podlaží se nachází **26 parkovacích stání**, sklepní kóje, kolárny a technické místnosti, přičemž suterén částečně přesahuje půdorys objektu. Fasáda kombinuje světlou omítku, teplé akcentní obklady a tmavé okenní rámy, které společně vytvářejí moderní, nadčasový a přívětivý výraz. Plochá střecha se zelení a možností instalace FVE podporuje udržitelnost.

BILANCE PLOCH A KAPACIT



OBJEKT **B.** VAR. 1

1. Plochy a koeficienty

- Hrubá podlažní plocha (HPP): 4 964 m²
- Plocha bytů (HPP): 2 288 m²
- Komunikace: 564 m²
- Občanská vybavenost (parter): 511 m²
- Parkování (PP): 1 368 m²
- Skladovací prostory: 188 m²
- Technické prostory: 46 m²

2. Bytové jednotky a využití


- Počet bytových jednotek celkem: 40 bytů
- 2+KK: 28 bytů (1 479 m²)
- 3+KK: 12 bytů (809 m²)

3. Stavební data

- Celková zastavěná plocha: 1 773 m²
- Zastavěná plocha nadzemní části:
 - B1: 720 m²
 - B2: 720 m²
- Počet podlaží: 3 NP + 1 PP
- Výška stavby: 10,5 m
- Objem stavby: 21 159 m³
- Parkovací stání: 48 ks

Výpočet obyvatel pro objekt B:

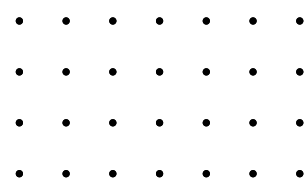
- 2+KK (28 bytů): průměrně 2,0 osoby → cca 56 obyvatel
- 3+KK (12 bytů): průměrně 3,0 osoby → cca 36 obyvatel

 Zaokrouhleně: cca 90 obyvatel



Objekty B1 a B2 tvoří **centrální a jižní obytnou osu** území a představují nejaktivnější část nové čtvrti. Objekt **B1 je situován ve středu lokality**, kde svým umístěním propojuje hlavní pěší trasy a navazuje na centrální veřejný prostor. V parteru obou objektů je řešena **možnost umístění menší provozovny občanské vybavenosti – například kavárny, restaurace či služby** –, které přispívají k živosti parteru, zvyšují atraktivitu místa a podporují komunitní život. Objekt B2 na jihu vymezuje hlavní příjezdovou hranu a orientuje své byty převážně na východ, jih a západ, což zajišťuje dobré oslunění i výhledy do zeleně. Objekty doplňují předzahrádky a pobytové plochy, které aktivují pěší prostor mezi domy. **Suterén nabízí 48 parkovacích míst**, technické zázemí a kolárny, architektonický výraz domů sjednocují moderní fasádní materiály, balkony a vegetační střecha s možností instalace FVE.

BILANCE PLOCH A KAPACIT



OBJEKT **C.** VAR. 1

1. Plochy a koeficienty

- Hrubá podlažní plocha (HPP): 2 863,6 m²
- Plocha bytů: 1 753,3 m²
- Komunikace: 326,7 m²
- Parkování: 668,8 m²
- Skladovací prostory: 90,1 m²
- Technické prostory: 24,7 m²

2. Bytové jednotky a využití

- Počet bytových jednotek celkem: 24 bytů
- 3+KK: 24 bytů (1 753,3 m²)

3. Stavební data

- Zastavěná plocha: 900 m² / nadzemní: 900 m²
- Počet podlaží: 3 NP + 1 PP
- Výška stavby: 10,5 m
- Objem stavby: cca 9 350 m³
- Parkovací stání: 22 ks

Výpočet obyvatel pro objekt C:

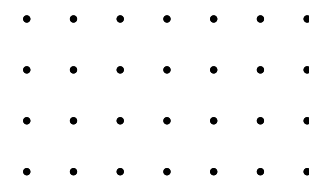
3+KK (24 bytů): průměrně 3,0 osoby → cca 72 obyvatel

 Zaokrouhleně: cca 72 obyvatel



Objekt C je umístěn **v západní části lokality**, kde tvoří kompaktní obytný dům v klidnější poloze s přímou vazbou na zeleň a pěší propojení směrem na jih. Díky své poloze nabízí byty s orientací na **jih a západ**, s dlouhými výhledy do krajiny a na veřejné prostranství uprostřed území. Parter domu pracuje s přirozeným napojením na okolní terén, většími předzahrádkami a pobytovými prvky, které zajišťují příjemné přechody mezi domem a veřejným prostorem. Suterén je navržen **s 22 parkovacími místy**, technickými místnostmi a kolárnou s přímým výstupem do pěší sítě. Fasádní řešení využívá kombinaci světlých omítek a akcentních materiálů, které vizuálně odlehčují kompaktní objem budovy. Zelená střecha zlepšuje mikroklima a přispívá k udržitelnosti celého souboru.

BILANCE PLOCH A KAPACIT



OBJEKT **D.** VAR. 1

1. Plochy a koeficienty

- Hrubá podlažní plocha (HPP): 5 640 m²
- Plocha bytů (HPP): 2 477 m²
- Komunikace: 545 m²
- Parkování: 1 512 m²
- Skladovací prostory: 153 m²
- Technické prostory: 35 m²

2. Bytové jednotky a využití

- Počet bytových jednotek celkem: 47 bytů
- 1+KK: 6 bytů (177 m²)
- 2+KK: 34 bytů (1 791 m²)
- 3+KK: 7 bytů (509 m²)

3. Stavební data

- Zastavěná plocha: 1 860 m²
- Zastavěná plocha nadzemní části:
 - D1: 720 m²
 - D2: 540 m²
- Počet podlaží: 4 NP + 1 PP
- Výška stavby: 10,5 m
- Objem stavby: 19 641 m³
- Parkovací stání: 46 ks

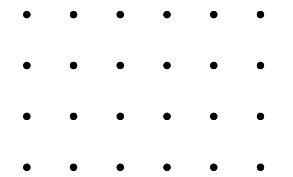
Výpočet obyvatel pro objekt D:

- 1+KK (6 bytů): 6 × 1,3 ≈ 8 obyvatel
- 2+KK (34 bytů): 34 × 2,0 = 68 obyvatel
- 3+KK (7 bytů): 7 × 3,0 = 21 obyvatel

 Zaokrouhleně: cca 97 obyvatel



Objekty D1 a D2 se nacházejí v **severní a severozápadní části lokality**, kde svým umístěním vytvářejí chráněný obytný celek s orientací směrem k centrálnímu parku. Objekt **D1**, situovaný nejseverněji, pracuje s výhledy na severní okraj území a do vnitřního dvora mezi objekty. Objekt **D2 je umístěn mezi objektem C a D1**, a díky své západní a jižní orientaci nabízí byty s dlouhými výhledy do zeleně na západ a směrem k obytné části čtvrti. Parter obou objektů je doplněn o pobytové zóny a zahrádky, které vytvářejí klidnější komunitní prostředí mimo hlavní pěší tahy. Podzemní podlaží poskytuje **46 parkovacích stání** a technické zázemí, architektura využívá světlé horizontální plochy doplněné akcentními materiály, které pomáhají vizuálně tvarovat větší objemy domů. Zelené střechy doplňují udržitelnost a podporují jednotu architektonického výrazu celé lokality.



Rezidenční soubor zahrnuje **140 bytových jednotek** s vyváženou skladbou dispozic, která cílí na praktické a cenově dostupné bydlení. Převládají byty **2+kk (77 jednotek)**, doplněné o rodinné byty **3+kk (55 jednotek)** a menší startovací byty **1+kk (8 jednotek)**. Celková hrubá podlahová plocha činí cca **18 161 m²**, z toho plocha bytů cca **8 600 m²**; průměrná velikost bytu je \approx **61,4 m²**, což odpovídá současným standardům městské rezidenční výstavby. Při standardních koeficientech obsazenosti vychází **odhad budoucích obyvatel na cca 330 osob**, což představuje stabilní, ale komfortně obslužitelnou hustotu zástavby s ohledem na dopravní a technickou infrastrukturu.

1. Plochy a koeficienty

Parametr	Objekt A	Objekt B	Objekt C	Objekt D	Celkem
Hrubá podlahová plocha (HPP)	3 564,0 m ²	6 093,0 m ²	2 863,6 m ²	5 640,0 m ²	18 160,6 m ²
Plocha bytů (HPP)	1 717,0 m ²	2 288,0 m ²	1 753,3 m ²	2 841,2 m ²	8 599,5 m ²
Komunikace	327,0 m ²	564,0 m ²	326,7 m ²	545,0 m ²	1 762,7 m ²
Parkování (suterén / PP)	738,0 m ²	1 368,0 m ²	668,8 m ²	1 512,0 m ²	4 286,8 m ²
Skladovací prostory	100,0 m ²	188,0 m ²	90,1 m ²	153,0 m ²	531,1 m ²
Technické prostory	35,0 m ²	46,0 m ²	24,7 m ²	35,0 m ²	140,7 m ²

2. Prostorové jednotky a využití

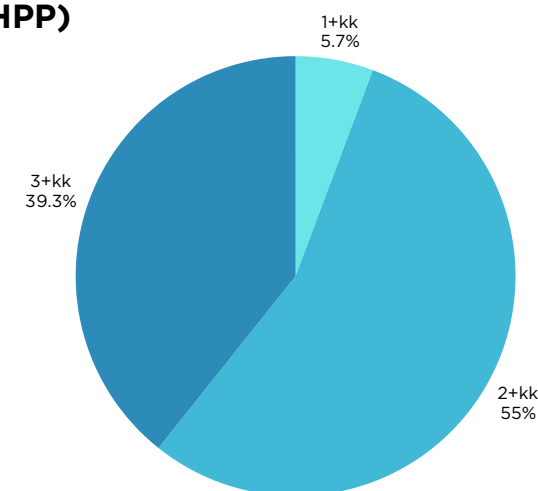
Parametr	Objekt A	Objekt B	Objekt C	Objekt D	Celkem
Počet bytových jednotek celkem	29 bytů	40 bytů	24 bytů	47 bytů	140 bytů
Odhad počtu obyvatel	70 osob	90 osob	72 osob	97 osob	\approx 330 osob
Občanská vybavenost (HPP)	-	511,4 m ²	-	-	511,4 m ²
Průměrná plocha bytu (HPP)	59,2 m ²	57,2 m ²	73,1 m ²	60,5 m ²	\approx 61,4 m ²
Počet bytových jednotek	29	40	24	47	140

3. Hmotové charakteristiky

Parametr	Objekt A	Objekt B	Objekt C	Objekt D	Celkem
Objem stavby [m³]	12 360 m ³	21 159 m ³	9 350 m ³	19 641 m ³	62 510 m ³
Počet podlaží	3 NP + 1 PP	3 NP + 1 PP	3 NP + 1 PP	3 NP + 1 PP	-
Výška atiky / hřebene [m]	10,5 m	10,5 m	10,5 m	10,5 m	-

4. Rozdělení bytů podle velikosti a průměrné plochy (HPP)

Typ bytu	Počet bytů	Celková HPP [m ²]	Průměrná plocha [m ²]
1+kk	8	242,7 m ²	30,34 m²
2+kk	77	4 067,8 m ²	52,83 m²
3+kk	55	3 925,0 m ²	71,36 m²
CELKEM	140 bytů	8 599,5 m²	\approx 61,4 m² (průměr celkem)



📌 Odhad nákladů dle objemu stavby

cenové soustavy ÚRS 2025 (THU 2025) je u položky:

803.2 - Domy bytové typové s konstrukčními systémy panelovými

Jednotková cena THU: 8 875 Kč/m³ obestavěného prostoru

(podle cenové úrovně ÚRS, orientačně bez DPH, vč. kompletní dodávky stavby)

Celkový obestavěný objem 62 510 m³

💰 Předpokládané náklady:

62 510 m³ × 8 875 Kč/m³ = **554,8 mil. Kč bez DPH**

OBJEKT **A.** VAR. 2

1. Plochy a koeficienty

- Hrubá podlažní plocha (HPP): 3 987 m²
- Plocha bytů: 2001,9
- Komunikace: 393,4 m²
- Parkování: 737,9 m²
- Skladovací prostory: 100,3 m²
- Technické prostory: 34,7 m²

2. Bytové jednotky a využití


- Počet bytových jednotek celkem: 34 bytů
- 1+KK: 3 byty (98,6 m²)
- 2+KK: 17 bytů (915,6 m²)
- 3+KK: 14 bytů (987,8 m²)

3. Stavební data

- Zastavěná plocha: 972 m² / nadzemní: 864 m²
- Počet podlaží: 4 NP + 1 PP
- Výška: 13,75 m
- Objem stavby: 13 537 m³
- Parkovací stání: 26 ks

Výpočet obyvatel pro objekt A:

- 1+kk (3 byty): průměrně 1,3 osoby → cca 4 obyvatel
- 2+kk (17 bytů): průměrně 2,0 osoby → cca 34 obyvatel
- 3+kk (14 bytů): průměrně 3,0 osoby → cca 42 obyvatel

 Zaokrouhleně: cca 80 obyvatel

BILANCE PLOCH A KAPACIT



Objekt A obsahuje 34 bytových jednotek ve třech nadzemních podlažích, navržených s důrazem na efektivní dispozice, dobré oslunění a vysoký podíl bytů 2+kk a 3+kk. Přízemní byty mají **vlastní předzahrádky**, které společně s terénní modelací a liniovou zelení vytvářejí aktivní a bezpečný parter. Vstup do objektu je orientován k hlavní pěší ose a vertikální propojení zajišťuje výtah a dvouramenné schodiště. V podzemním podlaží se nachází **26 parkovacích stání**, sklepní kóje, kolárny a technické místnosti, přičemž suterén částečně přesahuje půdorys objektu. Fasáda kombinuje světlou omítku, teplé akcentní obklady a tmavé okenní rámy, které společně vytvářejí moderní, nadčasový a přívětivý výraz. Plochá střeška se zelení a možností instalace FVE podporuje udržitelnost.

OBJEKT **B.** VAR. 2

1. Plochy a koeficienty

- Hrubá podlažní plocha (HPP): 7 223 m²
- Plocha bytů: 2 941,6 m²
- Komunikace: 703,0 m²
- Občanská vybavenost (parter): 511,4 m²
- Parkování: 1 368,1 m²
- Skladovací prostory: 188,0 m²
- Technické prostory: 45,6 m²

2. Bytové jednotky a využití


- Počet bytových jednotek celkem: 50 bytů
- 2+KK: 35 bytů (1 856,99 m²)
- 3+KK: 13 bytů (891,99 m²)
- 4+KK: 2 byty (192,65 m²)

3. Stavební data

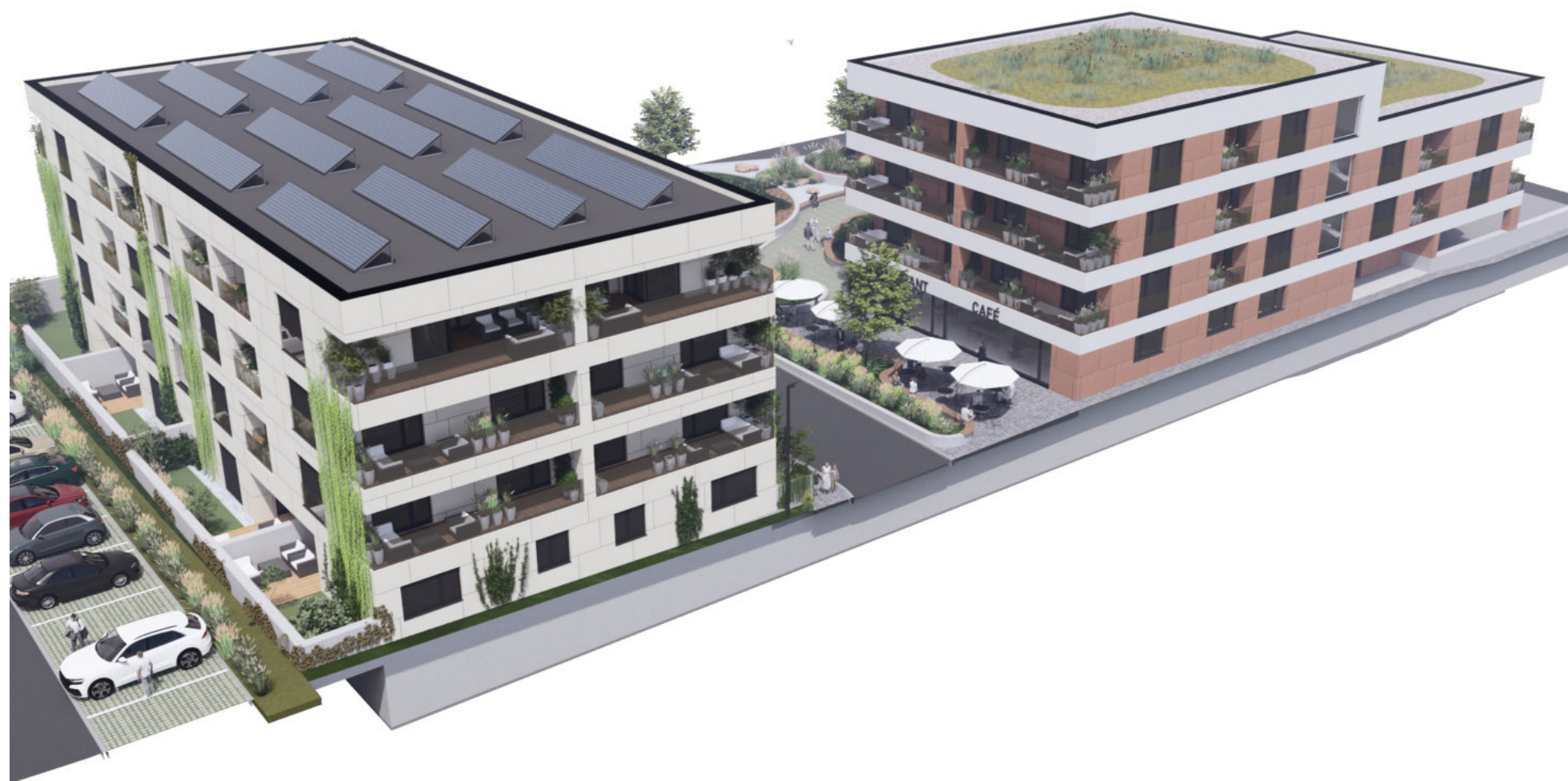
- Zastavěná plocha: 1 773 m²
- Zast. plocha nadzemní části: B1: 720 m², B2: 720 m²
- Podlaží: 4 NP + 1 PP
- Výška stavby: 13,75 m
- Objem stavby: 24 690 m³
- Parkovací stání: 48 ks

Výpočet obyvatel pro objekt B:

- 2+kk (35 bytů) → 35 × 2,0 = 70 osob
- 3+kk (13 bytů) → 13 × 3,0 = 39 osob
- 4+kk (2 byty) → 2 × 3,5 = 7 osob

 Zaokrouhleně: cca 116 obyvatel

BILANCE PLOCH A KAPACIT



Objekty B1 a B2 tvoří **centrální a jižní obytnou osu** území a představují neaktivnější část nové čtvrti. Objekt **B1 je situován ve středu lokality**, kde svým umístěním propojuje hlavní pěší trasy a navazuje na centrální veřejný prostor. V parteru obou objektů je řešena **možnost umístění menší provozovny občanské vybavenosti – například kavárny, restaurace či služby** –, které přispívají k živosti parteru, zvyšují atraktivitu místa a podporují komunitní život. Objekt B2 na jihu vymezuje hlavní příjezdovou hranu a orientuje své byty převážně na východ, jih a západ, což zajišťuje dobré oslunění i výhledy do zeleně. Objekty doplňují předzahrádky a pobytové plochy, které aktivují pěší prostor mezi domy. **Suterén nabízí 48 parkovacích míst**, technické zázemí a kolárny, architektonický výraz domů sjednocují moderní fasádní materiály, balkony a vegetační střecha s možností instalace FVE.

OBJEKT **C.** VAR. 2

1. Plochy a koeficienty

- Hrubá podlažní plocha (HPP): 4 054 m²
- Plocha bytů: 2 041,2 m²
- Komunikace: 364,5 m²
- Parkování: 668,8 m²
- Skladovací prostory: 90,1 m²
- Technické prostory: 24,7 m²

2. Bytové jednotky a využití


- Počet bytových jednotek celkem: 28 bytů
- 3+KK: 28 bytů (2 041,18 m²)

3. Stavební data

- Zastavěná plocha: 900 m² / nadzemní: 900 m²
- Počet podlaží: 4 NP + 1 PP
- Výška stavby: 13,75 m
- Objem stavby: 12 465 m³
- Parkovací stání: 22 ks

Výpočet obyvatel pro objekt C:

- 3+kk (28 bytů): 28 × 3,0 → 84 obyvatel

 Zaokrouhleně: cca 84 obyvatel

BILANCE PLOCH A KAPACIT



Objekt C je umístěn **v západní části lokality**, kde tvoří kompaktní obytný dům v klidnější poloze s přímou vazbou na zeleň a pěší propojení směrem na jih. Díky své poloze nabízí byty s orientací na **jih a západ**, s dlouhými výhledy do krajiny a na veřejné prostranství uprostřed území. Parter domu pracuje s přirozeným napojením na okolní terén, většími předzahrádkami a pobytovými prvky, které zajišťují příjemné přechody mezi domem a veřejným prostorem. Suterén je navržen **s 22 parkovacími místy**, technickými místnostmi a kolárnou s přímým výstupem do pěší sítě. Fasádní řešení využívá kombinaci světlých omítek a akcentních materiálů, které vizuálně odlehčují kompaktní objem budovy. Zelená střecha zlepšuje mikroklima a přispívá k udržitelnosti celého souboru.

OBJEKT **D.** VAR. 2

1. Plochy a koeficienty

- Hrubá podlažní plocha (HPP): 6 180 m²
- Plocha bytů (HPP): 2 841,4 m²
- Komunikace: 612,8 m²
- Parkování: 1 512,5 m²
- Skladovací prostory: 152,5 m²
- Technické prostory: 34,7 m²

2. Bytové jednotky a využití


- Počet bytových jednotek celkem: 55 bytů
- 1+KK: 8 bytů (236,52 m²)
- 2+KK: 40 bytů (2 096,35 m²)
- 3+KK: 7 bytů (508,55 m²)

3. Stavební data

- Zastavěná plocha: 1 860 m²
- Zastavěná plocha nadzemní části:
 - D1: 720 m²
 - D2: 540 m²
- Počet podlaží: 4 NP + 1 PP
- Výška stavby: 13,75 m
- Objem stavby: 21 396 m³
- Parkovací stání: 46 ks

Výpočet obyvatel pro objekt D:

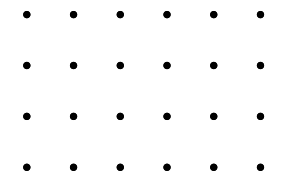
- 1+kk (8 bytů): 8 × 1,3 ≈ 10 obyvatel
- 2+kk (40 bytů): 40 × 2,0 = 80 obyvatel
- 3+kk (7 bytů): 7 × 3,0 = 21 obyvatel

 Zaokrouhleně: cca 111 obyvatel

BILANCE PLOCH A KAPACIT



Objekty D1 a D2 se nacházejí v **severní a severozápadní části lokality**, kde svým umístěním vytvářejí chráněný obytný celek s orientací směrem k centrálnímu parku. Objekt **D1**, situovaný nejseverněji, pracuje s výhledy na severní okraj území a do vnitřního dvora mezi objekty. Objekt **D2 je umístěn mezi objektem C a D1**, a díky své západní a jižní orientaci nabízí byty s dlouhými výhledy do zeleně na západ a směrem k obytné části čtvrti. Parter obou objektů je doplněn o pobytové zóny a zahrádky, které vytvářejí klidnější komunitní prostředí mimo hlavní pěší tahy. Podzemní podlaží poskytuje **46 parkovacích stání** a technické zázemí, architektura využívá světlé horizontální plochy doplněné akcentními materiály, které pomáhají vizuálně tvarovat větší objemy domů. Zelené střechy doplňují udržitelnost a podporují jednotu architektonického výrazu celé lokality.



Rezidenční soubor zahrnuje celkem **167 bytových jednotek** s vyváženou skladbou dispozic, která cíleně podporuje diverzitu budoucí komunity. Převládají **praktické a cenově dostupné byty 2+kk (92 jednotek)**, doplněné o **rodinné byty 3+kk (62 jednotek)** a menší podíl **startovacích 1+kk (11 jednotek)**. V objektu B je také zahrnuta menší skupina **větších bytů 4+kk (2 jednotky)**, které zvyšují variabilitu nabídky. Celková bytová plocha činí 9 826 m², **průměrná velikost bytu je cca 59 m²**, což odpovídá současným standardům městské rezidenční výstavby. Při standardních koeficientech obsazenosti vychází celkový odhad budoucích obyvatel na cca **391 osob**, což představuje stabilní, ale komfortně obslužitelnou hustotu zástavby s ohledem na dopravní i technickou infrastrukturu.

1. Plochy a koeficienty

Parametr	Objekt A	Objekt B	Objekt C	Objekt D	Celkem
Hrubá podlažní plocha (HPP)	3 987 m ²	7 223 m ²	4 054 m ²	6 180 m ²	21 444 m²
Plocha bytů (HPP)	2 001,9 m ²	2 941,64 m ²	2 041,18 m ²	2 841,42 m ²	9 826,14 m²
Komunikace	393,4 m ²	703,04 m ²	364,5 m ²	612,83 m ²	2 073,77 m²
Parkování (suterén)	737,9 m ²	1 368,09 m ²	668,78 m ²	1 512,49 m ²	4 287,26 m²
Skladovací prostory	100,3 m ²	187,97 m ²	90,1 m ²	152,51 m ²	530,88 m²
Technické prostory	34,7 m ²	<u>45,58 m²</u>	24,65 m ²	34,72 m ²	139,65 m²

2. Prostorové jednotky a využití

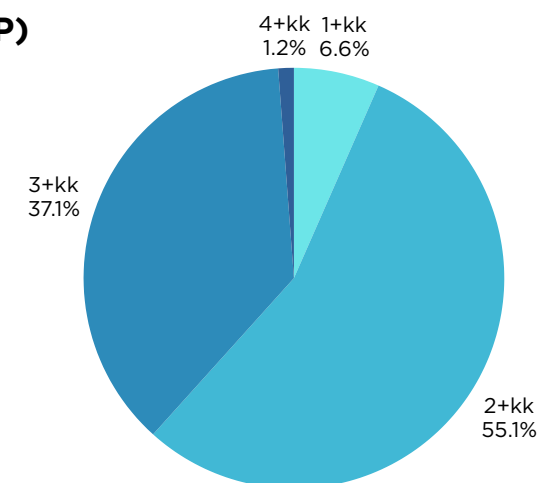
Parametr	Objekt A	Objekt B	Objekt C	Objekt D	Celkem
Počet bytových jednotek	34	50	28	55	167 bytů
Odhad počtu obyvatel	80 osob	116 osob	84 osob	111 osob	391 osob
Občanská vybavenost	-	511,42 m ²	-	-	511,42 m²
Průměrná plocha bytu (HPP)	58,9 m ²	58,8 m ²	72,9 m ²	51,7 m ²	≈ 58,8 m²
Počet bytových jednotek	34	50	28	55	167 bytů

3. Hmotové charakteristiky

Parametr	Objekt A	Objekt B	Objekt C	Objekt D	Celkem
Objem stavby	13 537 m ³	24 690 m ³	12 465 m ³	21 396 m ³	72 088 m³
Počet podlaží	4 NP + 1 PP	4 NP + 1 PP	4 NP + 1 PP	4 NP + 1 PP	-
Výška atiky / hřebene	13,75 m	13,75 m	13,75 m	13,75 m	-

4. Rozdělení bytů podle velikosti a průměrné plochy (HPP)

Typ bytu	Počet bytů	Celková HPP [m ²]	Průměrná plocha [m ²]
1+kk	11	335,12 m ²	30,46 m ²
2+kk	92	4 868,94 m ²	52,93 m ²
3+kk	62	4 429,52 m ²	71,44 m ²
4+kk	2	192,65 m ²	96,33 m ²
CELKEM	167 bytů	9 826,14 m²	≈ 58,8 m²



📌 Odhad nákladů dle objemu stavby

cenové soustavy ÚRS 2025 (THU 2025) je u položky:

803.2 - Domy bytové typové s konstrukčními soustavami panelovými

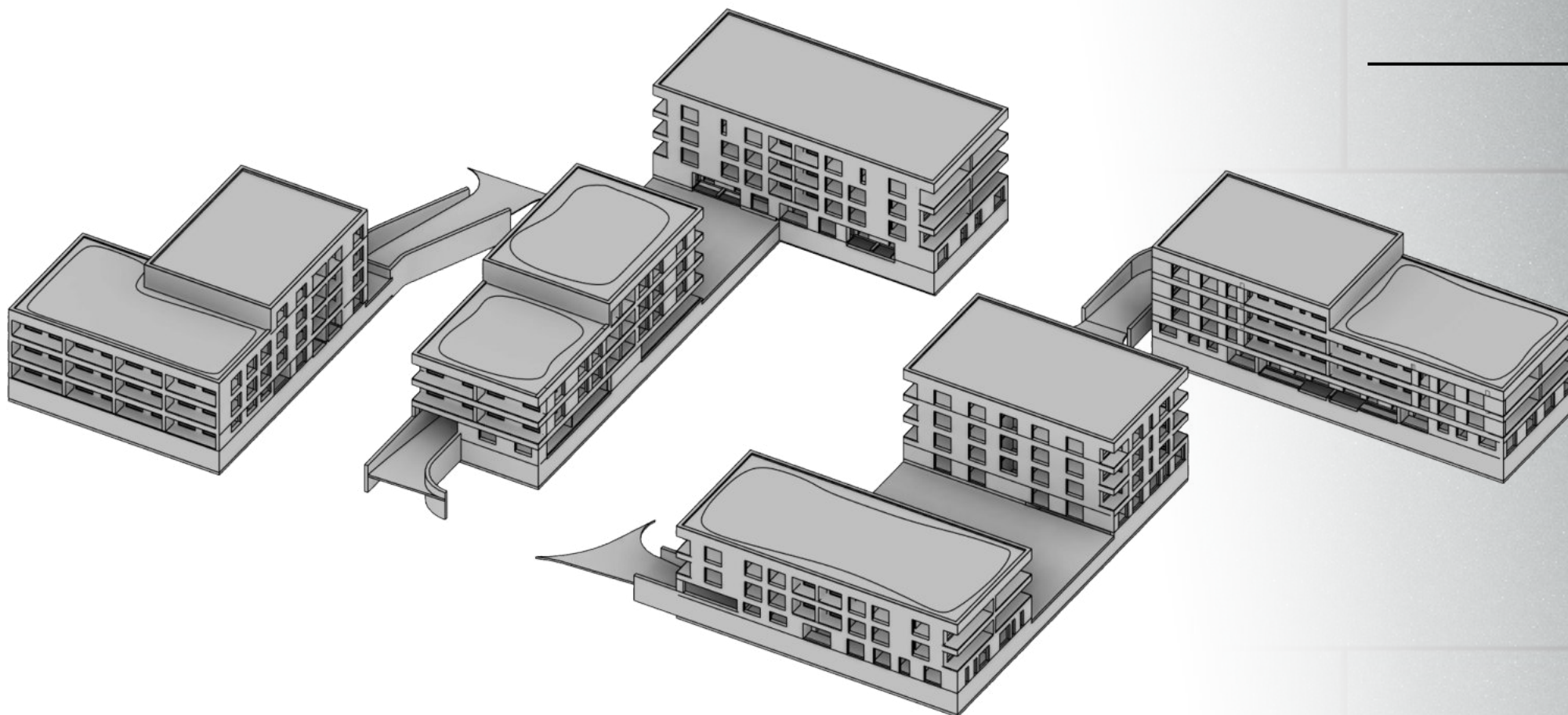
Jednotková cena THU: 8 875 Kč/m³ obestavěného prostoru

(podle cenové úrovně ÚRS, orientačně bez DPH, vč. kompletní dodávky stavby)

Celkový obestavěný objem 72 088 m³

💰 Předpokládané náklady:

72 088 m³ × 8 875 Kč/m³ = **639,8 mil. Kč bez DPH**



Navržené bytové domy jsou koncipovány jako moderní, energeticky úsporné budovy odpovídající současným standardům bytové výstavby (2024–2025). Konstruktivní systém vychází ze **železobetonového monolitického stěnového systému**, který zajišťuje vysokou stabilitu, dlouhou životnost a flexibilitu vnitřních dispozic. Nosné obvodové stěny a vnitřní stěnové prvky jsou provedeny z monolitického železobetonu tloušťky 200–250 mm. Tento systém je doplněn o **výplňové zdivo z pórobetonových bloků** (Ytong/Porfix) nebo lehkých dělicích konstrukcí ze sádkokartonu, zejména v rámci vnitřních příček, kde umožňuje lepší akustickou i dispoziční variabilitu.

Založení objektů je řešeno pomocí **železobetonové základové desky na hutněném podsypu**, s kompletní hydroizolací proti zemní vlhkosti a tlakové vodě. Podzemní podlaží (garáže) tvoří železobetonová konstrukce s vodonepropustným systémem „bílé vany“, což minimalizuje riziko průsaků a zajišťuje dlouhodobou spolehlivost podzemních částí.

Obvodový plášť domů je navržen jako **kontaktní zateplovací systém ETICS**, standardně s izolantem z fasádního EPS tloušťky 180–220 mm. Tato skladba zajišťuje splnění požadavků na nízkoenergetický a NZEB standard. V exponovaných částech, nebo tam, kde je požadována vyšší požární či akustická odolnost, může být použita minerální vata. Finální povrch tvoří silikonová či silikátová tenkovrstvá omítka, doplněná o fasádní akcenty z vláknocementových desek, které zvýrazňují horizontální rytmus fasád.

Stropní konstrukce jsou navrženy jako **monolitické železobetonové desky tl. 200–250 mm**, které poskytují tuhost i kvalitní akustické parametry mezibytových konstrukcí. Schodiště a výtahové šachty jsou železobetonové monolitické prvky, zajišťující požární odolnost a stabilitu komunikačních jader.

Výplně otvorů tvoří **hliníková okna s izolačním trojsklem**, splňující požadavek $U_w \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$. Tento standard zajišťuje nízké tepelné ztráty, vysoký komfort uživatelů a minimalizaci tepelných mostů. Balkonové konstrukce jsou odděleny izolačními konzolami (např. Schöck Isokorb), které brání prostupu chladu a zvyšují energetickou efektivitu budov.

Střešní konstrukce všech objektů jsou řešeny jako **ploché, extenzivní zelené střechy**. Zelená skladba s retenční vrstvou zadržuje dešťovou vodu, snižuje přehřívání v letních měsících a přispívá k lepší izolaci objektu.

TECHNICKÉ VYBAVENÍ OBJEKTŮ

Navržené bytové domy jsou koncipovány jako moderní, energeticky úsporné stavby odpovídající požadavkům současné rezidenční výstavby. Technické vybavení jednotlivých objektů je navrženo s důrazem na komfort, provozní spolehlivost, dlouhou životnost a nízké provozní náklady.

1. Zdroj tepla a příprava teplé vody – Centrální zásobování teplem (CZT)

Všechny objekty budou napojeny na centrální zásobování teplem (CZT) společnosti Teplo Kopřivnice s.r.o., které představuje nejefektivnější a nejspolehlivější řešení v dané lokalitě.

Hlavní výhody CZT

- Nízké investiční náklady – není nutná vlastní kotelna, plynová přípojka, komíny ani venkovní jednotky.
- Vyšší ekologická efektivita – zdroj využívá moderní SZTE s vysokým podílem OZE a nízkým faktorem primární energie $f_p \approx 0,7$.
- Stabilita a bezpečnost provozu, bez potřeby obsluhy nebo servisu v objektu.
- Centrální příprava teplé vody, zajišťující kontinuální teplotu a dostatečné průtoky.

2. Rozvod tepla – podlahové vytápění

V bytech je navržena nízkoteplotní otopná soustava – teplovodní podlahové vytápění.

Výhody tohoto řešení:

- rovnoměrné rozložení teplot v interiéru,
- nižší provozní teplota = úspora energie,
- vysoký uživatelský komfort,
- volné vnitřní stěny pro nábytek (žádné radiátory),
- kompatibilita s nízkoteplotními zdroji a FVE.

3. Větrání a rekuperace vzduchu

V souladu s požadavky NZEB a komfortního bydlení je navržena VZT s řízeným větráním a rekuperací.

Zvolený systém – decentralizované bytové jednotky s centrálním odvodem

Výhody:

- každý byt má vlastní rekuperační jednotku s účinností 85–90 %,
- uživatel si nastavuje intenzitu větrání individuálně,
- jednotný vzhled fasády – nasávání a odtah řešené skrytě přes střechu,
- servis pouze na úrovni filtrů v bytě,
- žádná velká centrální VZT strojovna = úspora prostoru.

Větrání komerčních prostor

Komerční parter (kavárna / služby) má samostatnou centrální VZT jednotku s rekuperací, odpovídající provozní zátěži.

4. Vodovod, kanalizace a zdravotně-technická zařízení

- Rozvody studené vody jsou navrženy v systému PPR nebo PE-X.
- Teplá voda je centrálně připravována v rámci CZT a vedena cirkulačním okruhem.
- Vnitřní kanalizace je řešena tvarovkami HT (PP) s vysokou akustickou odolností.
- Odvod dešťové vody je sveden do retenčních systémů dle podmínek města.

5. Elektroinstalace a silnoproud

Silnoproudé rozvody zahrnují:

- hlavní domovní skříň s měřením,
- rozvaděče na každém podlaží,
- bytové podružné rozvaděče,
- přípravu pro FVE na střeše,
- umístění nabíjecích pointů v garážích (min. 1-2 přípravy na objekt),
- plné LED osvětlení společných prostor s čidly pohybu.

6. Slaboproud, datové rozvody a bezpečnost

Standardní výbava bytových domů zahrnuje:

Datové a komunikační rozvody

- optické připojení objektu,
- Cat6/Cat7 vývody v bytech,
- strukturovaná kabeláž pro TV/internet,
- možnost domovních videotelefonů.

Zabezpečení

- kamerový systém v garážích a u vstupů,
- přístupový systém (čipy, RFID, mobilní klíče),
- elektronické zámky společných dveří,
- čidla CO v garážích.

EPS / požární systémy

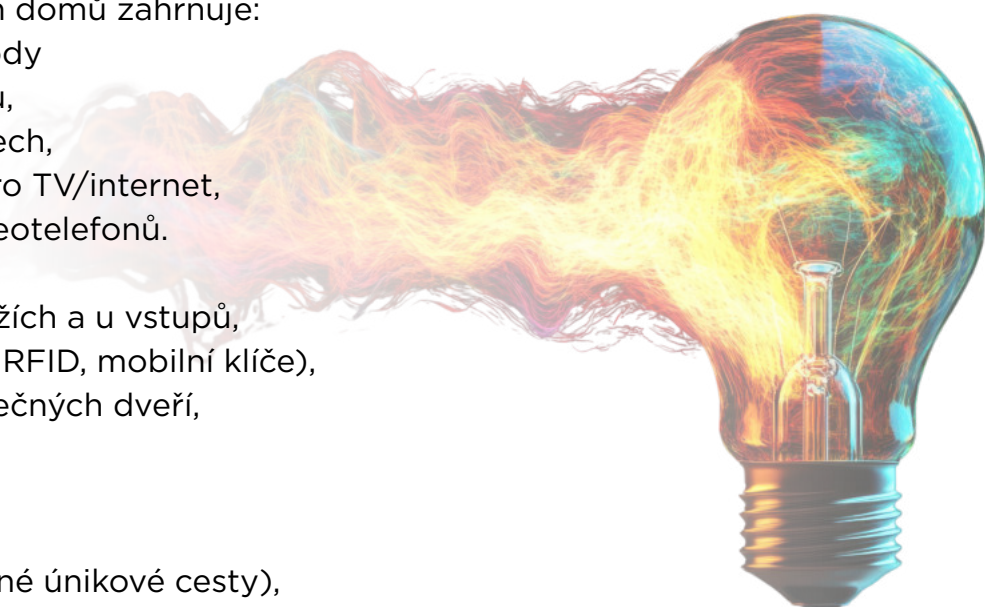
- detekce CO v garážích,
- odvětrání CHÚC (chráněné únikové cesty),
- požární klapky, kouřové čidla dle PBŘ.

7. FVE – příprava pro fotovoltaiku

Všechny objekty jsou navrženy s možností instalace fotovoltaických panelů, které lze využít:

- pro osvětlení společných prostor,
- pro napájení VZT jednotek,
- pro technologii garáží.

Nosná konstrukce střechy i kabelové trasy jsou na to připraveny.





Kvalitní architektura zvenčí i uvnitř

Bytové jednotky jsou navrženy s důrazem na **proslunění, funkční dispoziční řešení a maximální využití obytné plochy**. Většina bytů má orientaci do dvou světových stran, což zajišťuje přirozené osvětlení po celý den.

Interiérový standard vychází z principu **dlouhodobé udržitelnosti** – důraz je kladen na **odolné a nadčasové materiály**, přípravu pro stínící techniku a prostorné venkovní plochy: lodžie, terasy a zahrádky.

V návrhu jsou zastoupeny byty různých velikostí – od efektivních 1+kk pro mladé nebo seniory až po prostorné 4+kk pro rodiny. Zásadou návrhu je, že každý byt má „své místo na slunci“ a dostatek soukromí.

Nedílnou součástí návrhu je důraz na **propojení interiéru s venkovním prostorem**. Každý byt je vybaven vlastní lodžii, balkonem, nebo terasou, která nabízí přirozené rozšíření obytného prostoru směrem k exteriéru. V nejvyšších a přízemních podlažích jsou navrženy byty s **velkorysími terasami** a možností soukromého posezení či pěstování zeleně.

Díky této koncepci je umožněno **plnohodnotné bydlení s přímým vztahem k vnějšímu prostředí** – ať už směrem k rušnějším ulicím s aktivním parterem, nebo do klidnějších vnitrobloků se zelení a komunitními prvky.



STANDARD BYDLENÍ

Komunikační řešení nové rezidenční lokality je založeno na principu **přehledné, bezpečné a plně prostupné sítě veřejných komunikací**, které propojují novou zástavbu se stávající infrastrukturou města. Celá oblast je koncipována jako **obytná zóna**, tedy prostor s výraznou preferencí pěšího pohybu, pobytových funkcí a zklidněné dopravy.

1. Napojení území na stávající komunikační síť

Území je navrženo tak, aby bylo plnohodnotně napojeno ze tří směrů, což zajišťuje dopravní flexibilitu, zvyšuje bezpečnost a rozděljuje dopravní zátěž.

Hlavní napojení – ul. Obránců míru

- tvoří primární přístupovou komunikaci,
- zajišťuje napojení celé lokality v severní části,
- je dimenzováno i pro integrovaný záchranný systém a zásobování.

Nový sjezd z ulice Polní

- poskytuje další přístupovou větev, která podporuje východo-západní průjezd a rozklad dopravních proudů,

Napojení přes komunikaci nad řadovými garážemi

- doplňuje systém obsluhy v jižní části území,
- podporuje propojení nového sídelního souboru s panelovou zástavbou.

Tři rovnocenné vstupy vytvářejí dokonale propustnou síť, která zabraňuje jednostrannému zatížení jediné komunikace.

2. Vnitřní uspořádání komunikací – hlavní skelet lokality

Páteřní komunikační osa (sever-jih)

- tvoří hlavní obslužnou trasu celé lokality,
- propojuje všechny objekty A–D,
- zajišťuje přehledný dopravní pohyb,
- umožňuje obousměrný provoz s šířkou jízdního pásu dle ČSN.

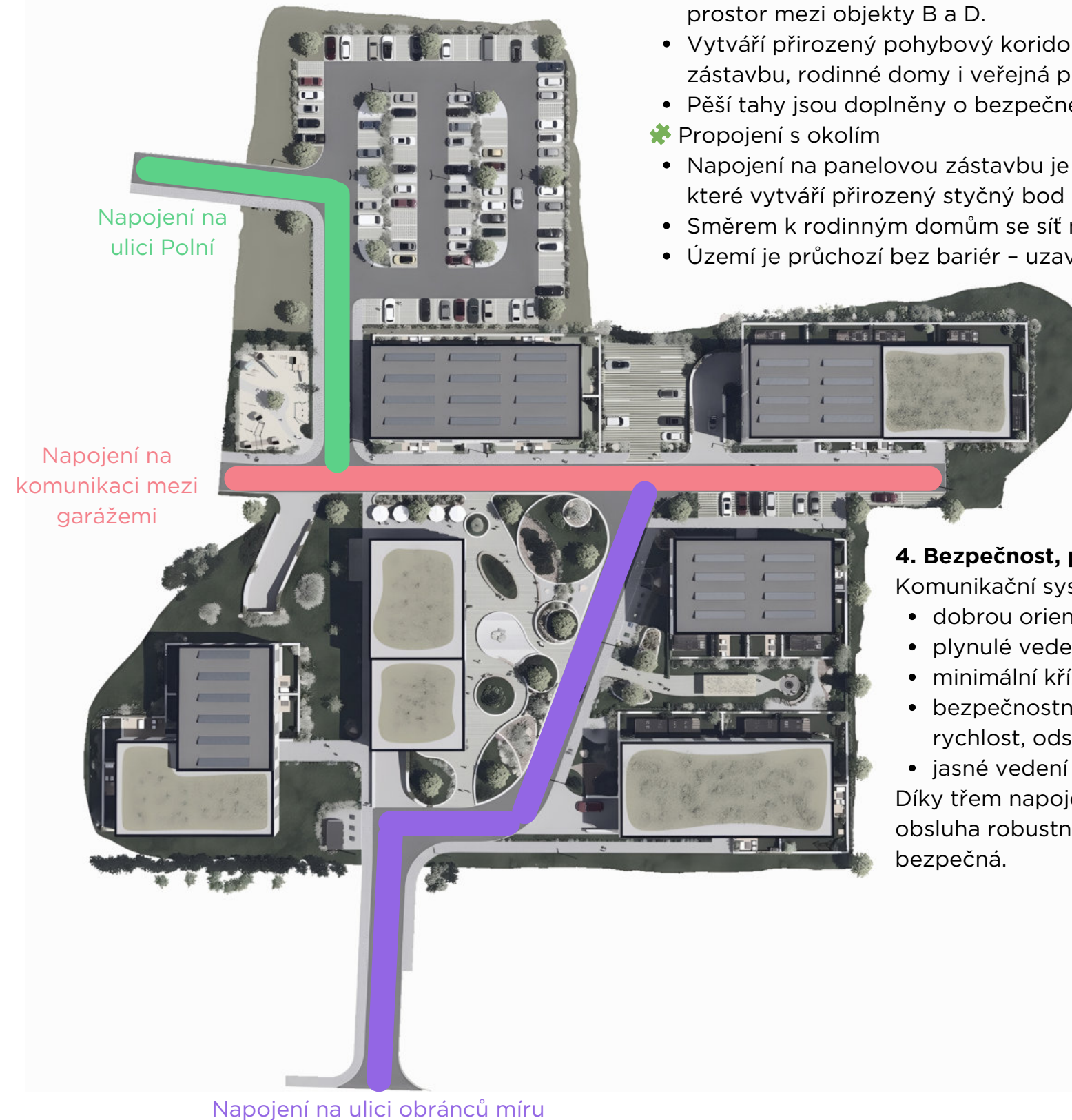
Východo-západní obslužná osa

- propojuje nový sjezd z ul. Polní s komunikací nad garážemi,
- vytváří plnohodnotnou dopravní síť s minimem slepých míst.

Logika obytné zóny

Celý prostor je navržen jako zklidněná zóna (obytná zóna):

- maximální rychlost 30 km/h,
- sdílený prostor pro automobily, cyklisty a pěší, přirozená preference chodců díky modelaci terénu a umístění budov.



3. Prostupnost a propojení území

Návrh vytváří vysoce propustnou síť pohybu pro všechny typy uživatelů – pěší, cyklisty, rezidenty i návštěvníky.

🚶🚲 Pěší propojení

- Hlavní pěší osa propojuje sever a jih území skrze centrální veřejný prostor mezi objekty B a D.
- Vytváří přirozený pohybový koridor, který se napojuje na panelovou zástavbu, rodinné domy i veřejná prostranství.
- Pěší tahy jsou doplněny o bezpečné přechody, pobytové plochy a zeleň.

🌿 Propojení s okolím

- Napojení na panelovou zástavbu je posíleno novým dětským hřištěm, které vytváří přirozený styčný bod mezi oběma čtvrtěmi.
- Směrem k rodinným domům se síť napojuje na stávající pěší komunikace.
- Území je průchozí bez bariér – uzavřené bloky.

4. Bezpečnost, plynulost a čitelnost dopravy

Komunikační systém je navržen s důrazem na:

- dobrou orientaci a čitelnost,
- plynulé vedení provozu,
- minimální křížení rizikových proudů,
- bezpečnostní prvky obytné zóny (zklidněná rychlost, odstavné plochy mimo pěší tahy),
- jasné vedení hlavních a vedlejších tras.

Díky třem napojením na městskou síť je dopravní obsluha robustní, redundantní a provozně bezpečná.

DOPRAVA V KLIDU – PARKOVÁNÍ

Mimo podzemní parkování je dopravní obsluha lokality doplněna o omezený počet povrchových stání, situovaných výhradně na okrajích území tak, aby nenarušovala pěší tahy, veřejný prostor ani charakter centrálních parkovacích ploch.

1. Podzemní parkování – hlavní kapacita

Všechny objekty A–D disponují vlastním podzemním podlažím, ve kterém je umístěna drtivá většina parkovacích stání. Toto řešení zajišťuje:

- maximální uvolnění veřejného prostoru od automobilů,
- vysoký podíl zeleně na povrchu,
- komfortní přístup suchou nohou přímo k bytům,
- bezpečné prostředí bez kolizí s pěšími,
- ochranu aut vůči povětrnosti.

Kapacita podzemních garáží (A–D) ➡ 142 stání

2. Povrchová parkovací stání – doplňkové řešení

Povrchová parkovací stání jsou navržena pouze v místech, která nejsou součástí pobytových ploch či hlavních pěších tras. Jsou řešena jako propustné povrchy (zatravnovací/vsakovací) s doplněním zeleně. Slouží především:

- pro krátkodobé stání,
- návštěvnické parkování,
- flexibilní obsluhu území,
- případně pro občanskou vybavenost.

Lokalizace povrchových stání

1) Parkovací pás mezi objekty C a D2 – 11 stání

- umístění podél obslužné komunikace,
- respektuje přehlednost a plynulost provozu,
- slouží jako doplňková stání pro návštěvy nebo rezidenty.

2) Parkoviště mezi objekty B2 a C – 14 stání

- malé lokální parkoviště zajišťující obsluhu západní části lokality,
- ve variantě 1 využitelné primárně pro občanskou vybavenost,
- ve variantě 2 doplněk k rezidenční kapacitě.

3. Bilance parkovacích míst – varianta 1 (140 bytů)

Podzemní stání: 142 ➡ Počet bytů: 140 ➡ Rezidenční parkovací potřeba je naplněna výhradně v podzemních garážích

Interpretace varianty 1

- Povrchová parkoviště (11 + 14 stání) jsou nadbytečná pro rezidenty, lze je využít pro občanskou vybavenost v parteru objektu B, nebo ponechat jako krátkodobá návštěvnická stání.



4. Bilance parkovacích míst – varianta 2 (167 bytů)

Podzemní stání: 142 + Povrchová stání: 25 ➡ Počet stání: 167 = požadavek města přesně splněn
Občanská vybavenost (kavárna, služby nebo menší provozovna v parteru B) může být obsloužena pomocí městského parkoviště na pozemcích města

5. Standard parkovacích ploch

Parkovací místa jsou navržena v souladu s ČSN 73 6056 a ČSN 73 6110:

- šířka stání 2,75 m, délka 5,0 m,
- přímé pěší propojení do centrálního veřejného prostoru.

6. Elektromobilita a technologie

Všechny objekty A–D jsou připraveny na budoucí rozšíření elektromobility:

- rezervní kapacita v hlavních rozvaděčích,
- kabelové trasy pro AC wallboxy,
- možnost instalace dynamického řízení zátěže (Load Balancing),

7. Bezpečnost a kvalita parkovacích ploch

Podzemní garáže splňují nadstandardní požadavky:

- LED osvětlení s čidly a kamerový systém,
- čipy / RFID,
- detekce CO + nucené větrání,
- protiskluzové povrchy,

MĚSTKÉ PARKOVIŠTĚ

Městské parkoviště navržené na pozemcích **3363/33, 3363/34, 3364/3 a 3364/4** představuje veřejnou parkovací plochu sloužící **primárně stávající obytné zástavbě v okolí lokality, a zároveň doplňuje krátkodobé a návštěvnické parkování** pro celý rozvojový soubor.

Pozemky jsou dle Územního plánu Kopřivnice určeny jako plochy **dopravní infrastruktury (DS), případně veřejná prostranství (PV)**, což plně umožňuje umístění veřejného parkoviště a odpovídá dlouhodobé koncepci města.

1) Stanovené požadavky města Kopřivnice

- kapacitní řešení budoucího veřejného parkování,
- návaznost na dopravní napojení a pěší trasy,
- stání dostupná pro veřejnost i občanskou vybavenost,
- návrh, který bude město schopno převzít do svého majetku a správy,
- město vyžaduje min. 50 stání

2) Kapacita parkoviště – 87 stání

Podle výkresu **P01 – Parkoviště** je navrženo celkem **87 kolmých parkovacích míst**, uspořádaných do několika bloků. Konfigurace je optimalizována tak, aby **maximálně využila geometrii pozemků** a zároveň splnila všechny normové požadavky na šířky komunikací.

3) Konstrukční skladba a povrchové řešení

Zatravňovací betonová dlažba – parkovací stání

- parkovací místa jsou navržena jako zatravňovací betonová dlažba,
- povrch je propustný a umožňuje vsak dešťových vod na vlastním pozemku,
- zlepšuje mikroklima, snižuje přehřívání a vizuálně odlehčuje velké zpevněné plochy.

Výhody:

- vsakuschopnost, ekologičtější charakter,
- příjemnější vzhled než plná betonová plocha,

Obslužná komunikace – asfaltobetonový kryt

- obousměrná komunikace parkoviště má asfaltobetonový kryt,
- asfaltobeton zajišťuje vysokou odolnost, nízkou hlučnost a dlouhou životnost.
- konstrukce dle ČSN 73 6126 a TP 170,

4) Prostorové parametry a normové rozměry

Šířkové uspořádání

- 6 m mezi řadami stání a jízdními pruhy,
- plnohodnotný obousměrný provoz,

Rozměry stání

- většina stání má rozměr 2,75 × 5,00 m kolmý způsob parkování,
- splňuje ČSN 73 6056 a ČSN 73 6110

• • • •
• • • •
• • • •
• • • •
• • • •
• • • •

5) Vizuální a krajinářské řešení parkoviště

Vizuální a krajinářské řešení městského parkoviště pracuje s výraznou zelení, která prostor rozčleňuje a zvyšuje jeho uživatelský komfort. **Stromy vysazené mezi jednotlivými řadami** parkovacích stání zajišťují částečné **stínění vozidel**, snižují přehřívání povrchů a zároveň přirozeně dělí velkou plochu na menší a přehledné celky. Vegetační pásy a zelené ostrůvky doplňují kompozici, podporují **vsak dešťové vody** a zlepšují orientaci v prostoru. Kombinace zatravňovací dlažby a asfaltových komunikací vytváří vizuálně příjemné, městské a ekologicky vstřícné prostředí. Výsledkem je parkoviště, které nepůsobí jako tvrdá technická plocha, ale jako **harmonicky začleněná součást okolní zeleně**.



VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍ

Veřejné prostranství – centrální park, meziblokový prostor a aktivní parter

Centrální veřejné prostranství, umístěné mezi objekty B1/B2 a D1/D2, představuje klíčový kompoziční a komunitní uzel celé nové čtvrti. Je navrženo jako víceúčelový parkový prostor, který plní roli hlavního náměstí, pobytového parku i přirozené křižovatky pěších tras. Svou polohou uprostřed území funguje jako otevřené srdce čtvrti, které propojuje jednotlivé domy, obchodní parter i navazující obytné ulice.



Vodní prvek – aktivní centrum prostoru

Dominantou centrální části je vodní plocha / brouzdaliště, které plní několik funkcí:

- estetický akcent v celém veřejném prostoru,
- mikroklimatický prvek zlepšující tepelnou pohodu,
- oblíbené pobytové místo pro děti,
- přirozený orientační bod a prvek identity.

Terénní modelace – víceúrovňové pobytové plochy

Veřejný prostor pracuje s jemnými výškovými rozdíly, které vytvářejí:

- pobytové terasy s integrovaným sezením,
- vyvýšené zelené ostrovy,
- přírodní “amfiteátry”,
- možnost přirozeného posezení na obrubách, zídkách či dřevěných prvcích.

Organické řešení prostoru – kontrast k pravouhlé zástavbě

Zatímco architektura objektů pracuje s jasnou pravouhlou geometrií, veřejný prostor je navržen na principu **měkkých, zaoblených linií**, které prostor zjemňují, odlehčují a přinášejí do nové čtvrti přírodní charakter.

Tyto oblé tvary se uplatňují v:

- tvarosloví zelených ostrovů a výsadeb,
- modelaci terénních vln,
- tvaru vodní plochy,
- vedení pěších tras a meandrujících chodníků.

Výsledkem je **příjemné, lidské měřítko**, které podporuje pobytový charakter místa.

Aktivní parter – kavárna a restaurace

Prostor přirozeně navazuje na parter objektů B, kde se počítá s umístěním:

- kavárny,
- menší restaurace,
- office/shop prostorů.

Tyto funkce zásadně zvyšují životaschopnost veřejného prostoru. Přilehlá **venkovní terasa** oživuje prostor kavárenským životem, který zde vytváří přirozený městský charakter – bezpečný, přehledný a příjemný.

Mobiliář (lavičky, koše, osvětlení) je navržen v přísném souladu s manuálem Estetika Kopřivnice a jeho finální specifikace bude koordinována s odborem architektury města.



Bohaté krajinářské řešení

Park kombinuje několik typů zeleně, které vytvářejí pestrou, dlouhodobě udržitelnou kompozici:

- **stromy poskytující stín** podél hlavních pěších os,
- **keřové skupiny** pro optické oddělení pobytových zón,
- **vysoké okrasné trávy a trvalky**, dodávající strukturu i sezónní proměnlivost,
- **nízké půdopokryvné výsadby** kolem vodních prvků,
- **trávníkové plochy** jako odpočinkové a herní zóny.

Krajinářský koncept vytváří prostor, který je soudobý a reprezentativní, ale zároveň příjemně zelený a měkký.





Podél objektů jsou situovány **předzahrádky přízemních bytů**, které jsou od společného prostoru odděleny zelení a nízkými živými ploty. Toto řešení zajišťuje dostatečnou míru soukromí rezidentů, a přitom zachovává vizuální kontakt a pocit otevřenosti vnitrobloku. Vyšší keřové skupiny u hran předzahrádek také podporují akustický komfort a přirozené odstínění.

Pěší trasa vedená středem vnitrobloku tvoří **součást širší sítě** propojení mezi severní a střední částí území. Funguje jako klidová alternativa k hlavním chodníkům a zároveň nabízí příležitost pro relaxační průchod zelení. Večerní atmosféru dotváří decentní ambientní osvětlení – nízké světelné body integrované do pergoly a doplňkové bodové lampy podél cestiček zajišťují bezpečný pohyb, aniž by rušily intimní atmosféru nebo obyvatele přilehlých bytů.

Celkově je komunitní zahrada koncipována jako **harmonický, pobytově bohatý a vizuálně atraktivní poloveřejný prostor**, který podporuje sousedský život, vytváří přirozené místo setkávání a zvyšuje celkový obytný komfort této části čtvrti. Zároveň funguje jako zelený filtr mezi objekty, který přispívá k mikroklimatu, estetice i udržitelnosti celého projektu.

Komunitní vnitroblok mezi objekty **D1 a D2** je navržen jako klidové jádro severní části území, které doplňuje veřejný park o intimnější, poloveřejnou vrstvu. Tento prostor je určen především rezidentům obou domů a je koncipován jako příjemná komunitní zahrada, v níž se prolíná krajinářský design, sociální funkce a mikroklimatická stabilita. Záměrem bylo vytvořit prostředí, které přirozeně podpoří sousedský život, poskytne dostatek míst k zastavení i aktivnímu trávení času a zároveň bude působit jako vizuální zelená oáza mezi dvěma obytnými objekty.

Vnitroblok pracuje s **organickým tvaroslovím**, které tvoří kontrast k ortogonální geometrii budov. Zaoblené chodníčky, nepravidelné výsadby a měkce tvarované modelace terénu vytvářejí uvolněnou a přirozenou atmosféru. Kompozici tvoří vrstvy zeleně – od nízkých trvalek přes okrasné trávy až po keřové skupiny – které nejen zvyšují estetickou kvalitu prostoru, ale také zajišťují celoroční proměnlivost a biologickou pestrost. Toto členité řešení navíc vytváří přirozené vizuální clony a zónování prostoru bez potřeby tvrdých bariér.

Centrálním a nejvýraznějším prvkem je **společné ohniště** s kruhovým posezením. Je koncipováno jako místo komunitních aktivit, večerních setkání nebo jen klidného posezení se sousedy. Oheň zde funguje jako sociální magnet – prostor je navržen tak, aby podporoval spontánní komunikaci a posiloval sousedské vazby. Okolní zelené plochy a měkké povrchy umožňují také relaxaci a drobné neformální aktivity.

Nad ohništěm a středovou částí vnitrobloku se nachází **zastřešená pergola** s dřevěným mobiliářem, dlouhým společným stolem a možností doplnění o venkovní kuchyňské prvky či grilování. Pergola má **extenzivní zelenou střechu**, která zlepšuje tepelný komfort, snižuje odraz tepla během letních měsíců a zároveň esteticky podporuje krajinářský ráz místa. V kombinaci s podélným uspořádáním prostoru pergola vytváří přirozený centrální bod, který je aktivně využitelný během dne i večer.



Soukromé předzahrádky a terasy tvoří klíčový prvek obytného standardu celého projektu. Nacházejí se u bytů v 1. nadzemním podlaží všech objektů, kde poskytují jejich uživatelům **intimní venkovní prostor přímo navazující na obývací zóny bytů**. Každá zahrádka je koncipována tak, aby kombinovala soukromí, komfort a estetické začlenění do okolní zeleně.

Základ zahrádek tvoří **dřevoplastová podlaha** v pobytové části, která vytváří příjemný a snadno udržovatelný povrch pro venkovní posezení. Tato zóna je ve většině případů doplněna o **bioklimatickou pergolu**, která umožňuje celoroční využití terasy, poskytuje stínění a zároveň chrání proti dešti. Pergoly přirozeně rozšiřují obytný prostor bytů směrem do exteriéru a podporují vysoký uživatelský standard.



Zbylá část předzahrádek je řešena jako **pobytová zeleň**, založená na kvalitním trávníku s doplňkovými výsadbami nízkých keřů či okrasných trav. Tato zeleň zjemňuje prostor, pomáhá oddělit jednotlivé zahrádky a zvyšuje mikroklimatický komfort.

Všechny soukromé zahrádky jsou **jasně odděleny od veřejného a poloveřejného prostoru** – převážně pomocí **pohledových betonových stěn**, které garantují dostatečnou míru soukromí, ale zároveň nepůsobí robustně. Tam, kde to charakter prostoru umožňuje, jsou stěny doplněny jemným zeleným filtrem pro příjemnější vizuální kontakt.

Celkově systém předzahrádek a teras představuje významnou přidanou hodnotu projektu – zvyšuje komfort bydlení, podporuje poloprivátní charakter přízemí a vytváří **plynulý přechod mezi soukromým interiérem a komunitními či veřejnými prostory** celého území.

SOUKROMÉ PŘEDZAHŘÁDKY A TERASY

Veřejně přístupné dětské hřiště je situováno na rozhraní nové zástavby a stávajících panelových domů, čímž vytváří přirozený a přátelský kontakt mezi oběma částmi města. Je navrženo jako „měkký přechod“ mezi lokalitami – prostor, který je otevřený všem a který podporuje propojení komunit i každodenní sousedské setkávání.



Bezpečný herní povrch – splnění normových podmínek

Návrh využívá certifikované dopadové plochy z EPDM / umělého trávniku na vsakovatelne podkladní vrstvě. Tyto povrchy splňují ČSN EN 1177 (tlumicí vlastnosti povrchů) i ČSN EN 1176 (bezpečnost herních prvků).

Krajinářské začlenění a doprovodná zeleň

Hřiště doplňuje víceúrovňová zeleň (stromy, trvalkové výsadby, okrasné trávy), která:

- zajišťuje přirozené stínění,
- zvyšuje komfort pobytu,
- podporuje retenční schopnost území.

DĚTSKÉ HŘIŠTĚ

Umístění v jižní části nové čtvrti dává hřišti roli **vstupního orientačního bodu** – funguje jako pozvánka do území, která návštěvníky intuitivně navede do centrálního veřejného prostoru. Zároveň svou polohou přímo navazuje na pěší tahy od panelových domů, díky čemuž mohou hřiště bez překážek využívat i stávající obyvatelé.

Hřiště je navrženo s ohledem na bezpečnost i komfort rodičů: jeho **umístění v blízkosti restaurace a kavárny umožňuje vizuální dohled**, aniž by rodiče museli opouštět posezení či veřejný prostor parteru.

Celkově dětské hřiště představuje důležitý **sociální i urbanistický prvek**, který posiluje propojení území, podporuje aktivní způsob trávení volného času a přispívá k příjemnému charakteru celé obytné čtvrti.



ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ A ŘEŠENÍ SBĚRNÝCH MÍST

Odpadové hospodářství navrhované rezidenční čtvrti je koncipováno tak, aby zajistilo **dostatečnou kapacitu, minimalizovalo negativní dopady na veřejný prostor** a současně umožnilo komfortní a bezpečné využívání pro obyvatele i svozovou techniku města. Návrh respektuje požadavky města Kopřivnice a zásady moderních rezidenčních souborů, tedy zejména čistotu, **estetickou integraci a omezení vizuálního i pachového zatížení**.

1. Koncepce systému – podzemní kontejnery

Pro celou lokalitu jsou navržena dvě centrální sběrná místa vybavená podzemními kontejnery typu 5 m³. Tento systém nahrazuje klasické nadzemní nádoby a přináší výrazné architektonické i provozní výhody:

- minimalizace vizuálního dopadu v území,
- eliminace zápachu a nepořádku kolem stanovišť,
- snadné obslužení svozovými vozidly,
- vysoká kapacita umožňující méně častý svoz,
- bezpečnost a vyšší hygiena provozu.

2. Umístění a dopravní řešení

Obě sběrná místa jsou situována:

- v návaznosti na hlavní obslužnou komunikaci,
- v bodech s dobrou dostupností pro všechny objekty,
- v místech s možností bezpečného zastavení svozového vozidla.

Stanoviště jsou integrována do veřejného prostoru formou zatravněných nebo dlážděných povrchů s minimalistickými nadzemními koši (pouze vhažovací tubusy).

3. Provozní a technické parametry

- Minimální manipulační prostor pro svozovou techniku: 6,0–7,0 m
- Výškové parametry umožňují obsluhu vozem s hydraulickou rukou.
- Systém je vybaven:
 - zamykatelnými vhozy (volitelně), ochranou proti zápachu a přetečení,
 - větráním a protipožární vložkou,
 - možností doplnění senzorů naplnění (smart-city prvek).



4. Kapacita systému

V rámci lokality je umístěno celkem 8 hlubinných kontejnerů o objemu 5 m³, vždy po čtyřech na jednom stanovišti:

- 1xPapír – 5 m³
- 1xPlasty – 5 m³
- 1xSklo – 5 m³
- 5xSměsný komunální odpad – 5 m³

Celková kapacita tak činí:

$$8 \times 5 \text{ m}^3 = 40 \text{ m}^3$$

Ekvivalent kapacity k běžným popelnicím => Standardní nádoba 1100 l = 1,1 m³

→ 5 m³ podzemní kontejner = cca 4,5–5 velkoobjemových popelnic

Celkový systém tedy odpovídá kapacitě: 40 m³ ≈ **36–40 ks běžných 1100 l popelnic**

Tato kapacita je dostatečná pro 140–170 bytových jednotek, tedy pro obě varianty zástavby.

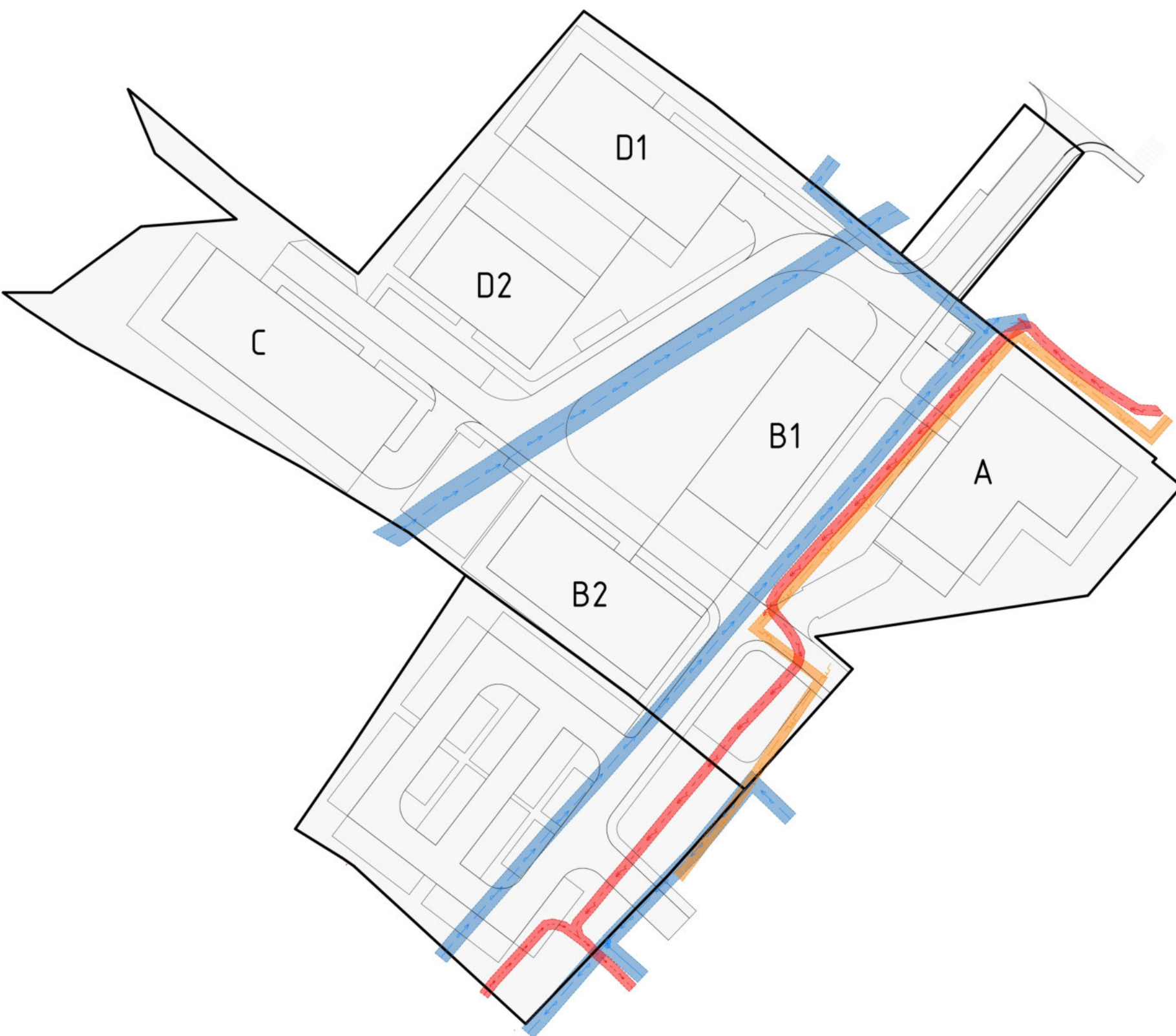
6. Shrnutí

Navržený systém dvou podzemních stanovišť s celkovou kapacitou **40 m³** plně pokrývá potřeby obyvatel nové čtvrti a poskytuje městu Kopřivnice **moderní, udržitelné a estetické řešení odpadového hospodářství**, které je vhodné pro dlouhodobý provoz i budoucí rozvoj území.



STÁVAJÍCÍ SÍTĚ NA POZEMKU

Území plánované zástavby je kříženo několika významnými liniovými sítěmi technické infrastruktury, které zásadním způsobem ovlivňují návrh urbanistického i stavebního řešení. Návrh byl od počátku koncipován tak, aby stávající sítě byly plně respektovány, aby nedocházelo k nákladným přeložkám, a aby byla zajištěna bezpečná realizace stavebních objektů i povrchů.



Vodovodní přivaděče SmVaK - DN 500 a DN 300 (zásadní limit území)

Území protínají přívodní řady DN 500 a DN 300 v majetku a provozu SmVaK Ostrava a.s., s ochrannými pásmy 2,5 m a 1,5 m na každou stranu vedení. Tyto řady jsou klíčovou infrastrukturou města a výstavba v jejich OP podléhá přísným podmínkám SmVaK.

Návrh proto:

- neumísťuje žádný objekt do ochranných pásem,
- nenavrhuje podzemní garáže ani jiné hlubinné konstrukce v kolizi se sítěmi,
- zajišťuje přístupnost řadů pro údržbu,
- v rámci povrchů navrhuje pouze vsakuschopné nebo rozebíratelné konstrukce, aby v případě havárie bylo možné provést výkop.

Stávající přípojky, které nejsou v majetku SmVaK, jsou rovněž respektovány a budou chráněny v souladu s požadavky správce .

Elektro - podzemní vedení VN a NN, ochranná pásma, podmínky ČEZ

V území je vedeno podzemní silové vedení vysokého napětí provozované společností ČEZ Distribuce. Pro VN i NN platí specifické podmínky pro provádění činností v ochranných pásmech.

Návrh umístění objektů i tras komunikací tato ochranná pásma bezesbýtku respektuje.

Plynovodní vedení GasNet - nízkotlaké potrubí (NTL)

V území je evidováno také NTL vedení GasNet. Návrh se vyhýbá jeho trasám a zachovává dostatečné odstupové vzdálenosti. Nedochází k žádným kolizím s objekty ani zásadními stavebními konstrukcemi.

NAPOJENÍ NA VODOVOD

Zásobování nové obytné čtvrti pitnou vodou je řešeno v souladu s požadavky SmVaK Ostrava a.s. a vychází z detailního prověření všech stávajících vodovodních řadů v území.

Z hlediska zásobování nové čtvrti pitnou vodou je **požadováno dvoustranné napojení a následné zokruhování vodovodního řádu**, aby byl zajištěn stabilní tlak, provozní bezpečnost a možnost zásobování i při výpadku jednoho z přípojovacích bodů. Tomu odpovídá i návrh **dvou samostatných napojení**. První napojení je vedeno na stávající řad DN 100 PE v ulici Polní, který se nachází v bezprostřední návaznosti na jižní část řešeného území. Druhé, kapacitnější napojení je vedeno na vodovodní řad DN 150 GG v ulici Zdeňka Buriana. Obě napojení jsou SmVaK doporučena a jejich kombinace splňuje požadavek na okružové zásobování území.

Nový vodovodní řad je veden převážně v trasách budoucích komunikací a veřejných prostranstvích, aby zůstal přístupný pro servis a současně byl bezpečně vzdálen od přivaděče DN 500 a DN 300. Hlavní trasa je navržena v **materiálu HDPE o průměrech DN 110–160 mm**, propojená do uzavřeného okruhu mezi objekty A, B1, B2, C a částí území v okolí D1 a D2. Z hlavního okruhu jsou vedeny jednotlivé **bytové přípojky, obvykle v dimenzi DN 63 PE**, ukončené vodoměrnou sestavou v objektu podle požadavků SmVaK. U všech objektů jsou dodrženy potřebné odstupy od stávajících řadů i ochranných pásem. Při křížení s DN 150 a DN 100 je navržena ochrana v podobě ocelových chrániček a úpravy zasypu. Ochranné pásmo DN 300 a DN500 je respektováno v plné šíři a nový vodovod je situován mimo jakékoliv přímé kolize. Díky tomu není potřeba žádná přeložka, a zásah do stávající infrastruktury je minimalizován na nezbytné stavební operace související s napojením.

Návrh počítá s hydranty umístěnými především podél hlavní obslužné komunikace, aby byl zajištěn komfortní a bezpečný přístup jednotek HZS. Dvoustranné napojení výrazně zvyšuje bezpečnost provozu, omezuje riziko výpadků a přispívá k dlouhodobé spolehlivosti zásobování pitnou vodou v lokalitě.

Hydrotechnické posouzení spotřeby

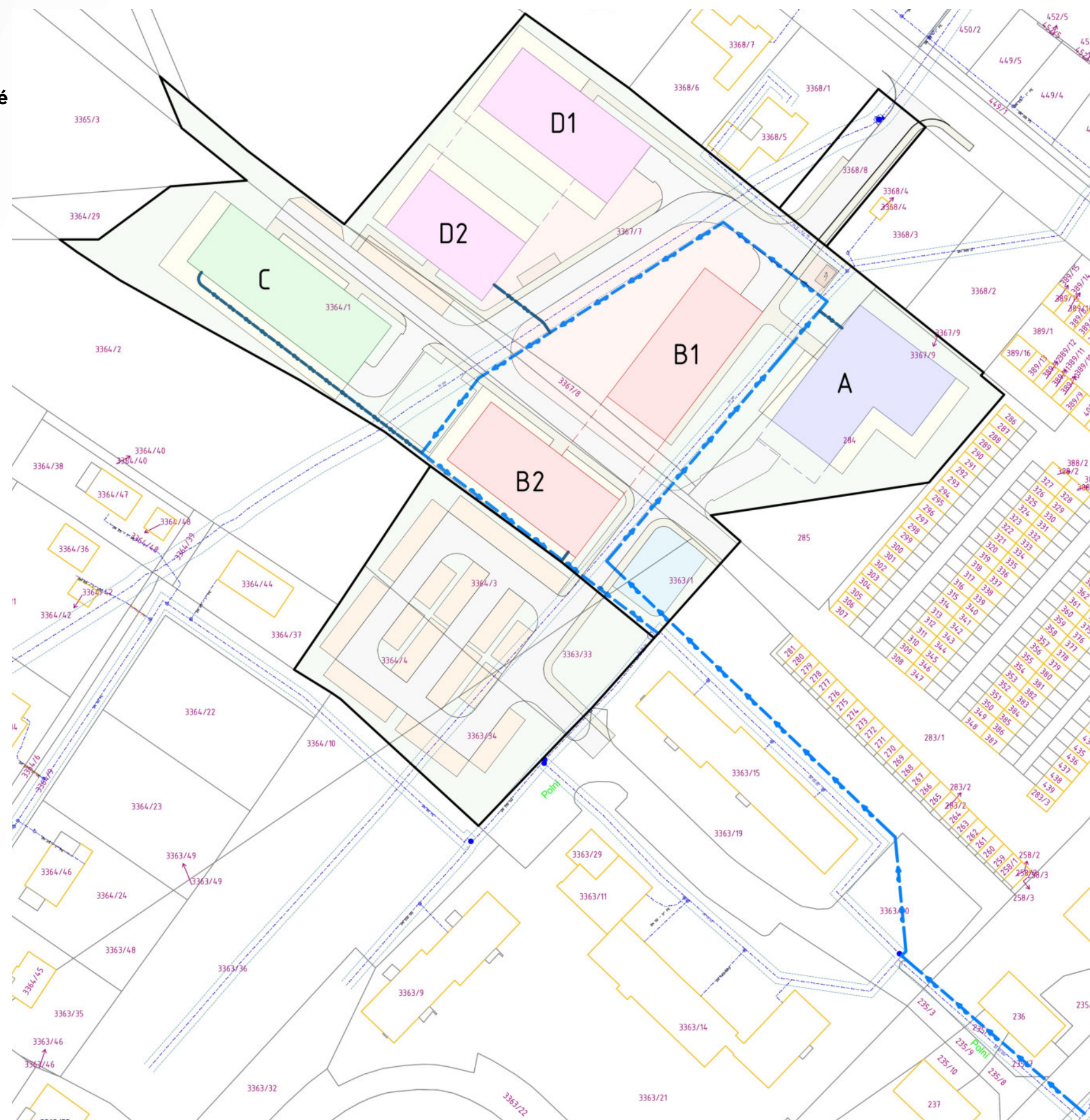
Pro dimenzování řádu byla zohledněna kompletní potřeba vody nové čtvrti:

- Bytová část:
 - **167 bytů, cca 391 osob**
 - 120 l/os/den → cca **47 m³/den**
- Občanská vybavenost (restaurace + kavárna):
 - kapacita 80 míst, cca 240 hostů/den
 - ≈ 30 l/host/den → cca **7 m³/den**

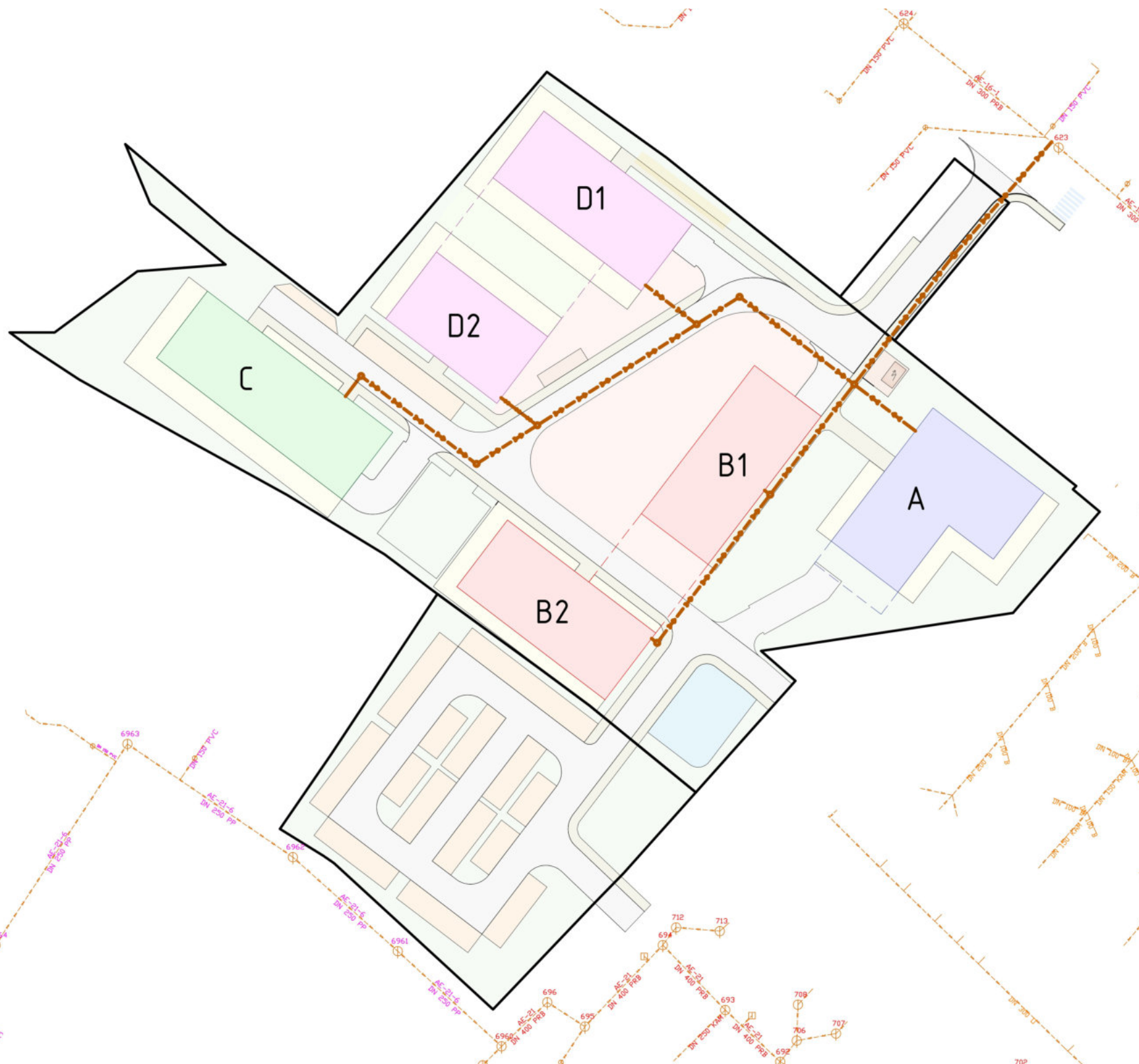
➤ Celková denní spotřeba: cca **54 m³/den**

➤ Průměrný průtok: ~ **0,6 l/s**

➤ Max. hodinový průtok ($\phi \approx 4$): ~**2,5 l/s**



SPLAŠKOVÁ KANALIZACE



Splaškové vody z celé navrhované lokality budou odváděny do **stávající gravitační stoky DN 300 vedené v ulici Obránců míru**, která je dle vyjádření SmVaK kapacitně způsobilá pro napojení nové zástavby. Vzhledem k vedení komunikace a nutnosti nezasahovat do její konstrukce bude samotné napojení řešeno **bezvýkopovou technologií - protlakem pod komunikací**.

Jako alternativní varianta připadá v úvahu i napojení na stoku **DN 400 v ulici Polní**, nicméně zde by bylo nutné řešit tlakovou kanalizaci (výtlak + domovní ČS), což je investičně a provozně méně výhodné řešení. Finální volba způsobu a místa napojení bude upřesněna na základě **další koordinace se správcem sítě SmVaK** a hydraulického posouzení stávající stokové sítě.

Odhad množství splaškových vod (orientačně)

Větší varianta zástavby zahrnuje **167 bytů, tedy přibližně 391 obyvatel**.

Pro účely výpočtu je uvažována běžná normová spotřeba:

- Bydlení:
 - 391 osob × 120 l/os/den ≈ 46 920 l/den ≈ **47 m³/den**
- Občanská vybavenost - restaurace/kavárna:
 - kapacita 80 míst, cca 3 obrátky/den = 240 hostů/den
 - orientační spotřeba 25-30 l/host/den
 - ⇒ cca **7 m³/den**
- Celkem splaškových vod:
 - ≈ **54 m³/den**
 - průměrný průtok: $Q \approx 0,62 \text{ l/s}$
 - maximální hodinový průtok ($\phi \approx 4$): **$Q_{\max} \approx 2,5-2,7 \text{ l/s}$**

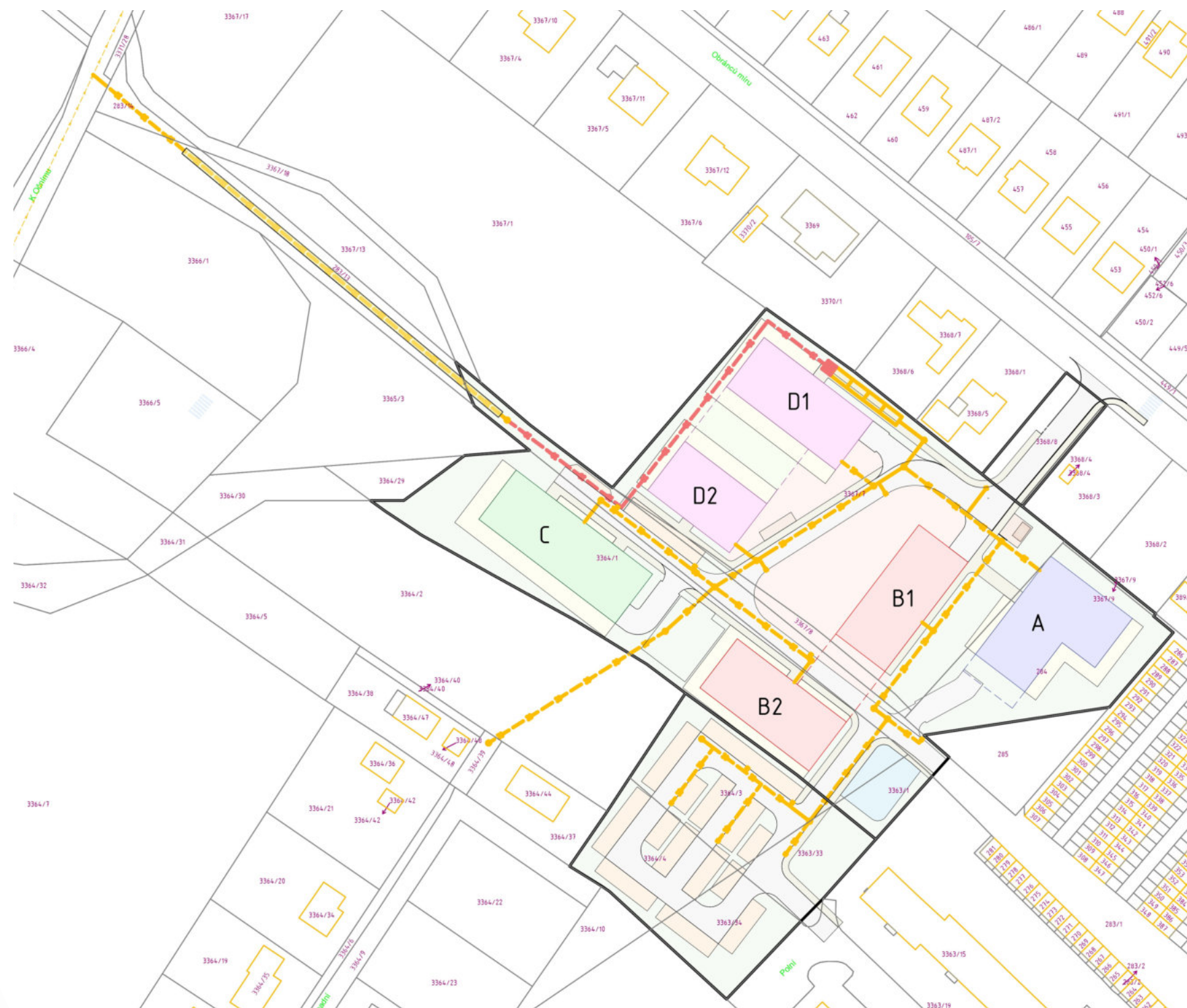
Uvedené hodnoty jsou orientační, vycházejí z běžných normových výkonů pro bytové domy a stravovací provozy a budou zpřesněny v následné projektové fázi podle upřesněného provozního režimu restaurační části i požadavků SmVaK.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Návrh hospodaření s dešťovými vodami vychází z výsledků hydrogeologického průzkumu, který potvrdil, že **vsakování na řešeném území není možné** (nevhodné jílovité podloží, nízká propustnost, zvýšená hladina podzemní vody). Z tohoto důvodu je celé území navrženo v režimu **retence a regulovaného odtoku do veřejné dešťové kanalizace**. Primárním místem napojení je dešťová stoka DN 600 v ulici K Očnīmu, provozovaná společností **SLUMEKO s.r.o.**, která bude v navazujících stupních projektové dokumentace stanovovat také **připustný odtok [l/s]**. Systém hospodaření s dešťovou vodou je koncipován jako **kombinace gravitačního a tlakové odvodnění**, protože část území – zejména jižní segment u objektu B2 a městského parkoviště – nelze vzhledem k výškovým poměrům gravitačně odvést. Tato oblast je proto odvodněna **tlakovou větví s přečerpávací stanicí**, která dopravuje vodu do hlavní trasy v místě napojení na DN 600. Nové trasy kanalizace jsou záměrně vedeny výhradně po městských pozemcích, aby byla zajištěna budoucí správa sítí a nedocházelo ke kolizím s majetkoprávními vztahy. S ohledem na nemožnost vsakování je návrh založen na **retenčních opatřeních, která zahrnují jednak podzemní retenční nádrže, jednak retenční vrstvy střešních konstrukcí**, zpomalený odtok ze střech a retenční akumulaci v šachtách a zelených plochách. Tyto prvky slouží ke snížení okamžitého odtoku a ke splnění limitů, které stanoví SLUMEKO. Samotný odtok bude **regulován pomocí škrticích prvků** a bude přizpůsoben kapacitě veřejné stoky DN 600.

Hydrotechnické posouzení vychází z celkové plochy, která bude do systému odvádět vodu. Jedná se o zastavěné plochy objektů (5 505 m²), asfaltové komunikace (1 475 m²), cementobetonové sjezdy (545 m²) a nově také ulici Západní o ploše cca 2 300 m², což **dohromady představuje 9 825 m² zpevněné plochy**. Po aplikaci součinitelů odtoku odpovídá tato plocha **8 871 m² efektivně odvodňované plochy**. Při návrhové intenzitě deště **$i = 0,014 \text{ l/s/m}^2$ (déšť 15 min**, běžně užívaný pro urbanizované celky) činí špičkový nátok **$Q \approx 124 \text{ l/s}$** . Tato hodnota před retencí potvrzuje nezbytnost regulace a dostatečných retenčních objemů, které umožní snížit odtok na úroveň odpovídající kapacitě a požadavkům správce kanalizace.

Celkově je návrh koncipován tak, aby byl **technicky proveditelný, hydraulicky bezpečný**, plně respektoval hydrogeologické limity území a aby splňoval budoucí podmínky provozovatele dešťové kanalizace. Kombinace retence, regulovaného odtoku a tlakové dopravy umožňuje bezpečné odvedení srážkových vod z celé nové čtvrti i přilehlých komunikací, včetně ulice Západní, a zároveň minimalizuje dopad extrémních srážkových událostí na veřejnou infrastrukturu.



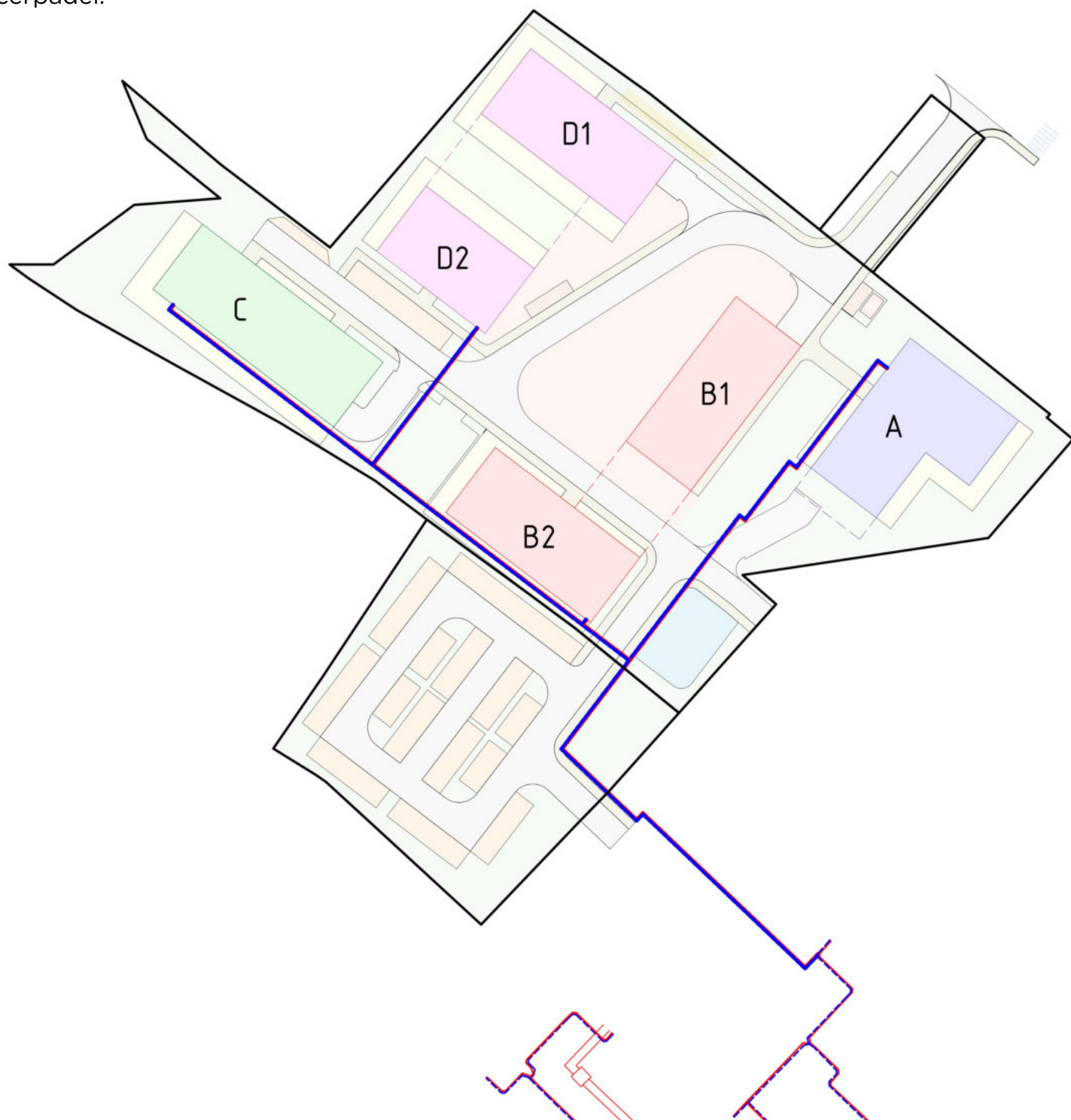
NAPOJENÍ NA CZT

Nová obytná čtvrť je koncipována s napojením na **centrální zásobování teplem (CZT)** provozované společností **TEPLO Kopřivnice s.r.o.** V bezprostřední blízkosti řešeného území — konkrétně v ulici **Polní** — se nachází stávající rozvodná tepelná síť, na kterou je možné se **technicky i kapacitně připojit**. Toto řešení bylo vyhodnoceno jako nejvhodnější varianta jak z hlediska investičních nákladů, tak z hlediska ekologických a energetických parametrů.

Napojení bude realizováno pomocí **dvojice předizolovaných potrubí** vedených od nejbližší větve tepelné sítě k jednotlivým objektům. Každý bytový dům bude vybaven **vlastní objektovou předávací stanicí (OPS)** umístěnou v suterénním podlaží, která zajistí oddělení primárního okruhu CZT od sekundárního systému vytápění a přípravy teplé vody.

Sekundární rozvody budou provedeny jako **nízkoteplotní teplovodní soustava**, kompatibilní s podlahovým vytápěním, které je uvažováno jako standard všech objektů.

Soustava CZT v Kopřivnici je klasifikována jako **účinná soustava zásobování tepelnou energií (SZTE)** s významným podílem obnovitelných a druhotných zdrojů energie ($OZE \leq 80\%$). Zároveň vykazuje velmi příznivý **faktor primární neobnovitelné energie $fp = 0,7$** , což zajišťuje vysokou energetickou efektivitu a umožňuje splnit požadavky na energetickou náročnost budov bez dodatečných kompenzačních opatření. Z pohledu životního cyklu je tak CZT ekologicky výhodnější než individuální plynové kotelny či většina tepelných čerpadel.



Výhody napojení na CZT

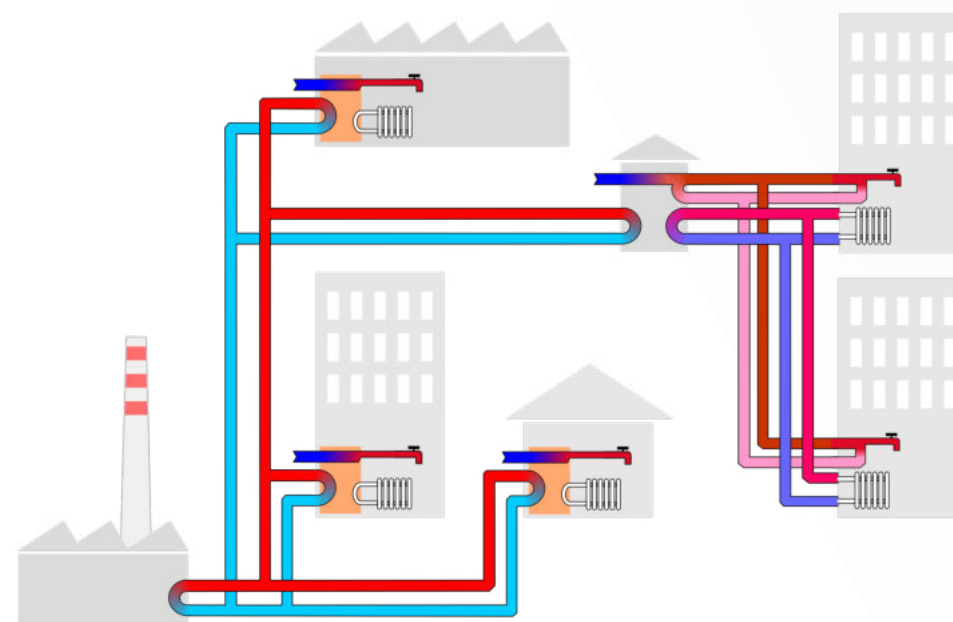
- **Nízké investiční náklady** - není nutná vlastní kotelna, sklad paliva, komínové cesty ani venkovní jednotky.
- **Jednoduchý provoz a údržba** - veškerou technologii primárního zdroje spravuje provozovatel CZT.
- **Ekologické a energeticky efektivní řešení** - díky SZTE a nízkému faktoru $fp = 0,7$.
- **Stabilní a bezpečná dodávka tepla** - nezávislá na individuálních zdrojích a výkyvech počasí.
- **Minimalizace hluku a technických zásahů** - žádné ventilátory ani venkovní jednotky TČ.

Nevýhody

- **Závislost na jednom dodavateli tepla** a jeho tarifní politice.
- **Menší flexibilita při změně zdroje** (CZT je dlouhodobá infrastruktura).
-

Vzhledem k charakteru území, požadavkům na ekologičnost a ekonomiku řešení a dostupnosti blízké rozvodné sítě je **napojení na CZT nejvhodnější variantou** technického řešení tepla pro celý obytný soubor.

Konečné ověření kapacity páteřní sítě CZT, stanovení přípustného výkonu a technické podmínky připojení (tlakové a teplotní parametry, polohy napojovacích bodů, požadavky na OPS) budou předmětem jednání s provozovatelem CZT v následujícím stupni projektové dokumentace.



ELEKTRO VEDENÍ

Zásobování nové obytné čtvrti elektrickou energií je navrženo v souladu s technickými podmínkami provozovatele distribuční soustavy **ČEZ Distribuce, a.s.** V území se nachází stávající **podzemní vedení vysokého napětí (VN)**, vedené v severovýchodní části lokality. Na toto vedení je předpokládáno napojení nové trafostanice, která bude sloužit jako hlavní zdroj napětí NN pro celou lokalitu.

Trafostanice je situována v **severovýchodní části území v blízkosti vjezdu z ulice Obránců míru**, tedy v místě s ideální dostupností pro servis, bezpečný provoz a současně v přímém dosahu stávajícího VN rozvodu. Typ trafostanice (kiosk, výkon, konfigurace) bude upřesněn na základě podrobných požadavků ČEZ v rámci dalšího stupně projektové dokumentace.

Napojení bude realizováno **přípojovacím kabelem VN z nejbližšího vhodného bodu** stávajícího VN vedení. Předpokládá se standardní kabelové připojení 22 kV s technickou specifikací dle ČEZ. Umístění a trasa připojení jsou patrné z výkresu elektro vedení, kde je VN vedení vyznačeno a umožňuje jednoduché a krátké provozní napojení.

Z nové trafostanice bude provedena **areálová kabelová síť nízkého napětí (NN)** v podzemním vedení, která bude postupně napojovat objekty A, B, C a D. Síť NN je vedena především v **trasách komunikací a veřejných prostranstvích**, aby byla zajištěna přístupnost pro případné opravy, revize a přeložky, a současně aby kabelová trasa nebyla v kolizi s jinými inženýrskými sítěmi. Rozvody budou tvořeny kabely CYKY / NAYY v kapacitách dle bilance spotřeb objektů. Každý objekt bude napojen vlastní samostatnou přípojkou NN ukončenou v hlavní domovní skříni (HDS).

Návrh elektrických rozvodů plně respektuje:

- stávající **podzemní VN vedení**,
- ochranná pásma dle energetického zákona,
- ostatní inženýrské sítě v území (vodovodní přivaděče, kanalizace, sdělovací kabely).

Všechny nové trasy NN jsou vedeny mimo kolizní pásma, a tam, kde je nutné křížení, jsou navrženy **ochranné chráničky**, chráněné zásypy a další technická opatření požadovaná distributorem.

Předpokládaná kapacita trafostanice odpovídá napojení:

- **až 167 bytových jednotek**,
- občanské vybavenosti v objektu B1 (kavárna, restaurace, drobný obchod),
- venkovního veřejného prostoru (osvětlení, technologie, čerpadla fontány),
- technického zázemí domů (VZT jednotky, EPS, SHZ, výtahy).

Finální bilance příkonu, velikost transformátoru a **konfigurace jištění bude zpracována na základě součinnosti s ČEZ Distribuce v dalším stupni PD**

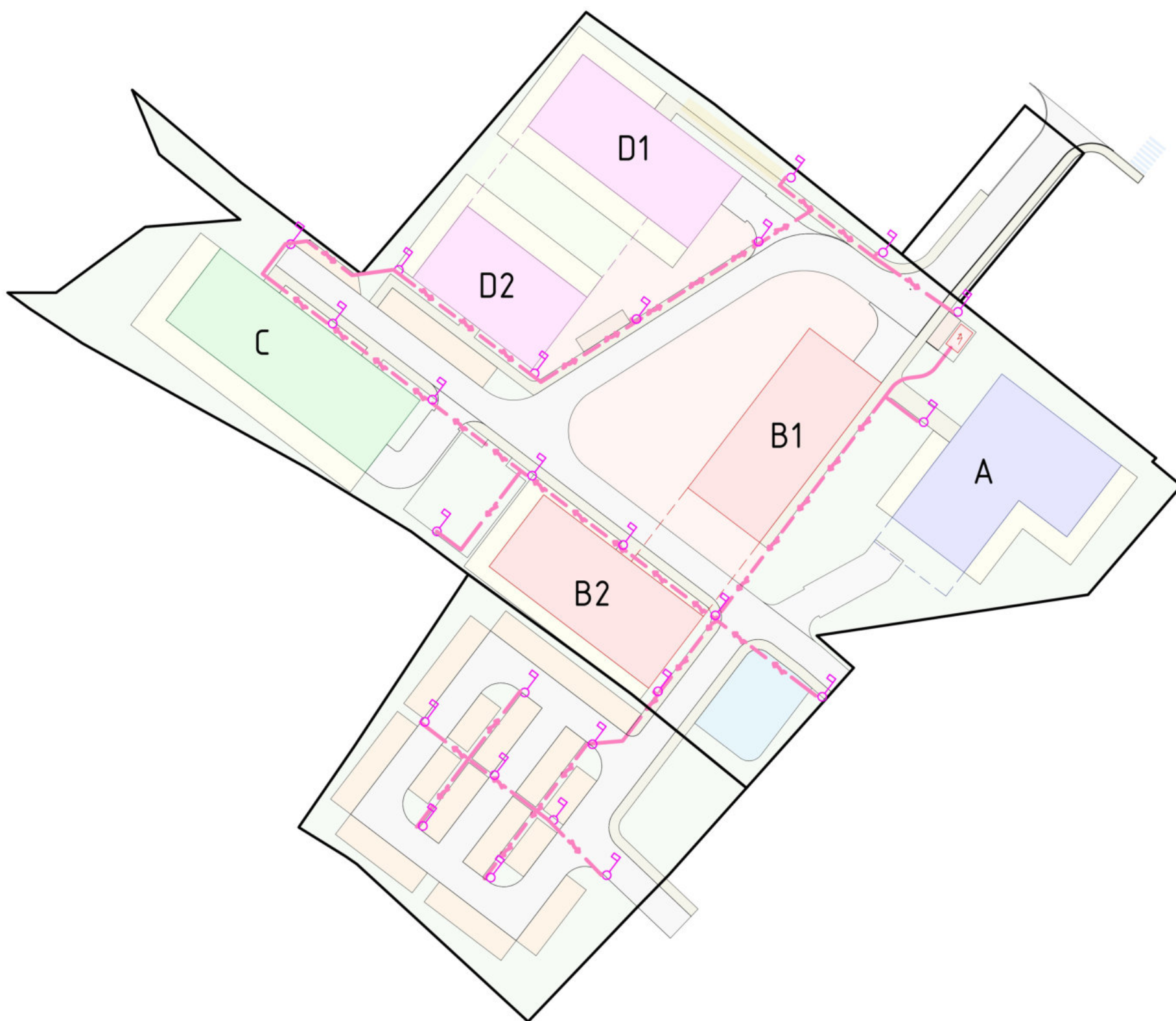


✓ Shrnutí

Lokalita bude zásobena elektřinou prostřednictvím **nové trafostanice napojené na stávající VN síť**. Z ní bude veden areálový rozvod NN ke všem objektům. Návrh je koncipován tak, aby:

- splnil technické požadavky distributora,
- zajistil dostatečný výkon i rezervu do budoucna,
- minimalizoval kolize se stávajícími sítěmi, umožnil bezpečný a dlouhodobě spolehlivý provoz.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ



Návrh veřejného osvětlení vychází z urbanistického řešení lokality a z požadavků města Kopřivnice, které zdůrazňují bezpečnost pohybu osob, energetickou efektivitu a minimalizaci rušivých světelných emisí. Osvětlení je koncipováno jako ucelený systém napájený z nové trafostanice umístěné v severovýchodní části území u vjezdu z ul. Obránců míru. Z trafostanice je veden areálový rozvod NN, na který jsou připojeny jednotlivé větve veřejného i objektového osvětlení.

Hlavní prvky VO jsou situovány podél **páteřní severo-jížní obslužné komunikace**, která zajišťuje obsluhu celé čtvrti a představuje nejvyšší intenzitu pohybu osob i vozidel. Druhá osa vedení VO sleduje **východo-západní komunikaci**, jež propojuje ul. Polní s komunikací nad garážemi. V obou případech jsou světelné body rozmístěny tak, aby zajišťovaly plynulé osvětlení vozovky, chodníků a přitom splňovaly normové požadavky pro obytné a smíšené zóny.

Součástí řešení je **velké množství doprovodných a akcentních světel**, která dotvářejí atmosféru veřejných prostranství – především centrálního parku u objektu B a vnitrobloků mezi domy D1 a D2. Nízké terénní svítidla, nasvětlení zeleně či orientační bodová světla podporují vizuální komfort a bezpečný pohyb, aniž by způsobovala světelné znečištění nebo rušila obyvatele bytů.

Na základě požadavků města byly dodrženy limity pro světelný tok směrem k obytným fasádám, aby nedocházelo k oslnění ani nežádoucím odrazům. U chodníků a pobytových ploch je použita **světelná technika s omezeným horním vyzařováním (Full Cut-Off)**. V blízkosti vstupů do objektů jsou doplněna objektová svítidla, která zvyšují bezpečnost a orientaci, stejně jako intimní večerní atmosféru.

Koncepce VO zároveň zohledňuje údržbu a provoz – vedení je navrženo v podzemních trasách v rámci veřejných prostranství, sloupy jsou umístěny mimo přirozené pěší trasy a veřejná zeleň nenarušuje světelný kužel.

Projekt počítá s využitím **energeticky úsporných LED svítidel** s možností regulace intenzity během noci, což výrazně snižuje provozní náklady. Celkově je navržený systém veřejného osvětlení plně v souladu s požadavky města, napojením na novou trafostanici i urbanistickým konceptem čtvrti. Zajišťuje vysokou bezpečnost, komfort uživatelů a zároveň estetické večerní dotvoření lokality, aniž by nepřiměřeně zatěžoval obyvatele či okolí.

ČASOVÁ OSA PROJEKTU - KOPŘIVNICE ZÁPAD



SHRNUTÍ

Časová osa je nastavena s cílem **maximalizovat rychlost výstavby** při zachování standardních technologických a legislativních lhůt. **První etapa (A+B) je dokončena do 5 let** od podpisu smlouvy, čímž plní jeden z klíčových hodnoticích parametrů města. **Harmonogram je realistický**, nevychází z teoretických předpokladů, ale z reálných zkušeností s bytovými objekty obdobného rozsahu. Zvolený postup zároveň nechává časovou rezervu na případné úřední průtahy a garantuje plynulou návaznost etap, aby území nebylo zatěžováno nadměrně dlouhou výstavbou.

SWOT / RIZIKOVÁ ANALÝZA PROJEKTU BYTOVÁ ZÁSTAVBA - KOPŘIVNICE ZÁPAD

Silné stránky (Strengths)

- Kvalitní urbanistický koncept - jasná páteřní komunikace + centrální park + komunitní zahrady + předzahrádky → vysoká atraktivita bydlení.
- Promyšlená skladba bytů (1+kk-4+kk) pro širší skupinu obyvatel, dobrý poměr menších a středních bytů.
- Vyváženost mezi veřejnými, poloveřejnými a soukromými prostory - vysoká obytná kvalita.
- Dobrý přístup z hlavních ulic Polní a Obránců míru.
- Parkování: splněn požadavek města „1 byt = 1 park. místo“, doplněno městským parkovištěm s kapacitou 81 stání.
- Napojení na CZT (ekologická SZTE s podílem OZE $\leq 80\%$, $f_p = 0,7$).
- Moderní technické standardy: podlahové vytápění, decentrální/bytová rekuperace, příprava pro FVE.
- Těsná návaznost na stávající zástavbu - využití infrastruktury města.
- Absence přímého sousedství s průmyslovými areály (významné v Kopřivnici).
- Atraktivita území a silná poptávka po bydlení.

Příležitosti (Opportunities)

- Vytvoření zcela nové čtvrti - silný dopad na zvýšení kvality bydlení v západní části města.
- Propojení se stávajícím sídlištěm - zlepšení image a zvýšení hodnoty okolních nemovitostí.
- Potenciál vzniku komunitního centra, aktivního parteru (restaurace, kavárna), oživení území.
- Využití moderních technologií: FVE, zelené střechy, retenční systém se zpožděným odtokem.
- Napojení na ekologickou soustavu CZT (energetická výhoda do dalších let).
- Vysoká a dlouhodobá poptávka po novém bydlení v Kopřivnici (automobilový průmysl, zaměstnanost).
- Možnost postupného fázování investice (A+B → C+D).
- Reputace města jako silného partnera spolupráce.
- Probíhající změna ÚP → možnost optimalizace regulativů dle předložené studie.

Slabé stránky (Weaknesses)

- Území je významně zatíženo stávajícími sítěmi (DN 300, DN 500, VN, NN, vodovody, kanalizace).
- Omezené možnosti trasování nových sítí → nutnost vedení v úzkých koridorech mezi ochrannými pásmy.
- V některých místech musí být použity chráničky, tlakové úseky a speciální stavební opatření, což zvyšuje náklady.
- Nelze vsakovat - nutnost komplexní retenční a škrticí koncepce, závislost na kapacitě kanalizace Slumeko.
- Zvýšená komplikovanost při povolování kvůli množství dotčených správců a kolizím.
- Riziko, že správcem sítí bude vyžádána přeložka (zejména kanalizace nebo vysokotlakých vodovodů).
- Velká náročnost na koordinaci (A+B první etapa, C+D druhá).
- Vyšší investiční vstup → technická infrastruktura se buduje převážně v první fázi.
- Varianta 2 (nižší podlažnost) = nižší výtěžnost, menší počet bytů a horší ekonomika projektu.

Hrozby (Threats)

- Riziko, že SMVaK/Slumeko/ČEZ/CZT neumožní připojení v požadovaných parametrech (tlaky, kapacity, průtoky).
- Nutnost případných chrániček/přeložek (drahé, časově náročné)
- Závislost na zkapacitnění dešťové kanalizace Slumeko (stanoví max. nátok v l/s).
- Protlaky pod komunikacemi, tlakové úseky dešťovky, komplikace při výstavbě v kolizních místech.
- Riziko prodloužení povolovacího procesu kvůli koordinaci velkého množství dotčených orgánů.
- Změna územního plánu může trvat déle, případně může být schválena ve verzi méně příznivé
- Nutnost EIA (varianta s více byty může spustit hranice posuzování).
- Riziko zdražování stavebních materiálů a prací v delším časovém horizontu projektu.
- Dlouhá doba realizace → vyšší úroková rizika, vyšší nároky na kapitál.
- Odpor části veřejnosti (zátěž sídliště, doprava, změna charakteru území).

Projekt obsahuje přirozená rizika vyplývající z vysoké technické složitosti území a požadavků na kapacitní infrastrukturu. Klíčové mitigace zahrnují včasná jednání se správcem sítí, realizaci variantních řešení přípojek, retenční koncepci dešťových vod a adaptabilní přístup k územnímu plánu. Díky fázování výstavby, důkladné přípravě dokumentace a moderním technickým standardům lze rizika významně snížit a zajistit stabilní a proveditelný rozvoj celé čtvrti.



REFERENCE Z OBLASTI BYTOVÉ VÝSTAVBY

Společnost STECOMTRA Holding, a.s. působí jako developer a investor v oblasti bytové a polyfunkční výstavby. Realizujeme projekty, které kombinují kvalitní architekturu, funkční urbanismus a dlouhodobou udržitelnost. Níže uvádíme výběr referenčních projektů, které dokládají naši zkušenost s plánováním a realizací rezidenčních celků.

Název projektu	Rezidence Palackého
Místo, rok	Nový Jičín, CZ, 2024
Velikost	40 bytových jednotek + parking
Role	Developer (investor)
Stav projektu	Ve výstavbě



Název projektu	Rezidence Velká Bystřice
Místo, rok	Velká Bystřice, CZ, 2024
Velikost	68 bytových jednotek + parking
Role	Developer (investor)
Stav projektu	Ve výstavbě

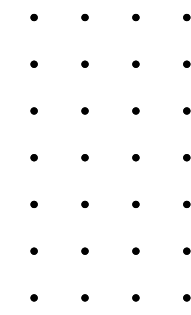
Název projektu	Bytový dům Start a Silver
Místo, rok	Užhorod, UK, 2024
Velikost	91 bytových jednotek + parking
Role	Developer (investor)
Stav projektu	Dokončeno



PŘÍNOSY NÁVRHU PRO MĚSTO

KOPŘIVNICE

Projekt Kopřivnice-Západ přináší městu novou živou čtvrť s kvalitním bydlením, službami, parkem a kompletní modernizací infrastruktury, která současným i budoucím obyvatelům zvyšuje komfort, bezpečí a celkovou kvalitu života.



1. Výrazné navýšení bytového fondu města

- Projekt přináší až 167 nových bytových jednotek, které reagují na dlouhodobý nedostatek dostupného bydlení v Kopřivnici.
- Struktura bytů je přizpůsobena poptávce – převaha 2+kk a 3+kk podporuje stabilní rodinné bydlení, ne krátkodobé pronájmy.
- Díky fázované výstavbě (A+B → C+D) je zajištěna plynulá dodávka bytů v čase, bez tlaku na trh.

2. Nová čtvrť s kvalitní veřejnou infrastrukturou

- Soubor přináší kompletně nově vybudované veřejné prostory – park, pěší trasy, náměstí, komunitní zahrady, vodní prvky, vnitrobloky.
- Návrh revitalizuje zanedbaný brownfield mezi sídlištěm a rodinnými domy a vytváří plnohodnotný městský blok s lidským měřítkem.
- Prostor je plně bezbariérový, bezpečný a podporuje pěší i cyklistické vazby.

3. Posílení občanské vybavenosti

- V parteru objektu B1 vznikají nové služby – restaurace, kavárna, obchody, případně malé provozovny.
- Tím se posiluje místní ekonomika i komunitní život, včetně návaznosti na nově navržené dětské hřiště a veřejný park.
- Propojení s okolní zástavbou eliminuje bariéry mezi „starou“ a „novou“ částí města.

4. Řešení parkování – bez dopadu na sídliště

- Projekt obsahuje 142 podzemních stání + 25 venkovních míst, tedy splňuje a převyšuje podmínku města 1 byt = 1 stání.
- Nově vzniklé městské parkoviště (87 stání) odbřemění okolní obytné ulice a posílí kapacitu pro stávající obyvatele.
- Parkování je navrženo tak, aby nezatěžovalo sídliště, ale naopak mu poskytlo rezervu.

5. Ekologické a udržitelné řešení lokality

- Extenzivní zelené střechy, retenční plochy, vsakovací prvky, stromová alej a robustní výsadba zlepšují mikroklima.
- Oživené veřejné prostory snižují tepelný ostrov, zvyšují biodiverzitu a podporují městskou modrozelenou infrastrukturu.
- Moderní stavební standard (ŽB stěnový systém + zateplení + trojskla) přináší nízké energetické náklady.

6. Sociální přínosy a bezpečnost

- Oživení území, kde se dnes nachází převážně nevyužívané plochy.
- Návrh vytváří bezpečné a aktivní prostředí – osvětlené pěší trasy, polyfunkce, dohled kavárny a restaurace na veřejný prostor.
- Komunitní vnitrobloky podporují sousedské vztahy a aktivní životní styl.

7. Ekonomické přínosy pro město

- Prodej pozemků přinese městu významný příjem do rozpočtu.
- Projekt dlouhodobě zvýší daňové příjmy města (poplatky z nemovitostí, podnikání, služby).
- Vznikne potenciál pro rozvoj návazné občanské vybavenosti i pracovních míst.

8. Urbanistická integrace a zlepšení obrazu města

- Projekt vytváří novou identitu západního vstupu do města a nastavuje kvalitní standard pro další rozvoj.
- Zlepšení průchodnosti území a pěších vazeb zvyšuje atraktivitu širšího okolí (Polní – Zdeňka Buriana – sídliště).
- Soubor je navržen s důrazem na nadčasovou architekturu a kvalitní veřejné prostranství – posiluje image Kopřivnice jako moderního města pro život.



Vizualizace

- Vizualizace – uliční pohledy, veřejné prostory Var. 1 / Var. 2
- Fotorealistické vizualizace Var. 1 / Var. 2
- Video zástavba - Var. 1 / Var. 2
- VR 360° prohlídka Var. 1 / Var. 2
- 3D model - .IFC, .DWG

Situační výkresy

- C1 Situační výkres širších vztahů
- C2 Katastrální situační výkres
- C3 Koordinační situační výkres
- C4 Stávající sítě
- C5 Napojení na vodovod
- C6 Splašková kanalizace
- C7 Dešťová kanalizace
- C8 Napojení na CZT
- C9 Elektro vedení NN
- C10 Veřejné osvětlení

Výkresová část - koncept

- 101 Vymezení řešené lokality
- 102 Kompozice zástavby
- 103 Uspořádání ploch
- 104 Rozsah veřejných a soukromých ploch
- 105 Řez zástavbou Var. 1
- 106-109 Axonometrie Var. 1
- 110 Řez zástavbou Var. 2
- 111-114 Axonometrie Var. 2

Objekt A

- A01 Objekt- A - Půdorys 1S
- A02 Objekt - A - Půdorys 1NP
- A03 Objekt - A - Půdorys 2NP
- A04 Objekt - A - Půdorys 3NP
- A05 Objekt - A - Pohledy Var. 1
- A06 Objekt - A - Axonometrie Var. 1
- A07 Objekt - A - Výkaz ploch Var. 1
- A08 Objekt - A - Půdorys 4NP Var. 2
- A09 Objekt - A - Pohledy Var. 2
- A10 Objekt - A - Axonometrie Var. 2
- A11 Objekt - A - Výkaz ploch Var. 2

Objekt B

- B01 Objekt- B - Půdorys 1S
- B02 Objekt - B - Půdorys 1NP
- B03 Objekt - B - Půdorys 2NP
- B04 Objekt - B - Půdorys 3NP
- B05 Objekt - B - Pohledy Var. 1
- B06 Objekt - B - Axonometrie Var. 1
- B07 Objekt - B - Výkaz ploch Var. 1
- B08 Objekt - B - Půdorys 4NP Var. 2
- B09 Objekt - B - Pohledy Var. 2
- B10 Objekt - B - Axonometrie Var. 2
- B11 Objekt - B - Výkaz ploch Var. 2

Objekt C

- C01 Objekt- C - Půdorys 1S
- C02 Objekt - C - Půdorys 1NP
- C03 Objekt - C - Půdorys 2NP
- C04 Objekt - C - Půdorys 3NP
- C05 Objekt - C - Pohledy Var. 1
- C06 Objekt - C- Axonometrie Var. 1
- C07 Objekt - C - Výkaz ploch Var. 1
- C08 Objekt - C - Půdorys 4NP Var. 2
- C09 Objekt - C - Pohledy Var. 2
- C10 Objekt - C - Axonometrie Var. 2
- C11 Objekt - C - Výkaz ploch Var. 2

Objekt D

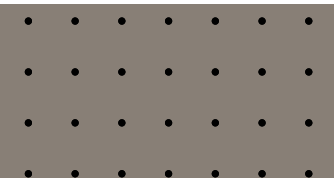
- D01 Objekt- D - Půdorys 1S
- D02 Objekt - D - Půdorys 1NP
- D03 Objekt - D - Půdorys 2NP
- D04 Objekt - D - Půdorys 3NP
- D05 Objekt - D - Pohledy Var. 1
- D06 Objekt - D- Axonometrie Var. 1
- D07 Objekt - D - Výkaz ploch Var. 1
- D08 Objekt - D - Půdorys 4NP Var. 2
- D09 Objekt - D - Pohledy Var. 2
- D10 Objekt - D - Axonometrie Var. 2
- D11 Objekt - D - Výkaz ploch Var. 2

Parkoviště

- P01 - Parkoviště

Autorská práva a omezení použití

Tato prezentace, včetně všech textových, grafických a obrazových částí (výkresy, vizualizace, schémata apod.), je chráněna autorským právem dle zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon. Autorem návrhu je společnost **Beprodo s.r.o.**, která vykonává veškerá majetková práva k tomuto dílu. Bez písemného souhlasu autora není dovoleno jeho užití, šíření, úpravy ani publikace – a to ani částečně. Návrh byl zpracován výhradně pro účely výběrového řízení dle výzvy města Kopřivnice



















STECOMTRA
HOLDING, A.S.



CELKOVÁ ZÁSTAVBA - VAR. 2





STECOMTRA
HOLDING, A.S.

















RESTAURANT

CAFÉ

RESTAURANT



B1









OBJEKT B2 - VAR. 1



B2





















STECOMTRA
HOLDING, A.S.



OBJEKT D2 - VAR. 1





































STECOMTRA
HOLDING, A.S.



MĚSTSKÉ PARKOVIŠTĚ





PARKOVÁNÍ











STECOMTRA
HOLDING, A.S.



ZIMNÍ SCÉNA



























