



GENERÁLNÍ PROJEKTANT / ARCHITEKT

JA ARCHITEKTI, s.r.o.

SÍDLO

Salvátorská 1092/10, 110 00 Praha 1

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

IČ 11834692

DIČ CZ11834692

Bankovní spojení: 300616990/5500

Banka: Raiffeisenbank a.s.

Datová schránka: xz5gffg

KONTAKT

+420 737 798 808

atelier@jaarchitekti.cz

www.jaarchitekti.cz

V ZASTOUPENÍ / OPRÁVNĚNÁ OSOBA

JEDNATEL, AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT A.1, A.2 ČKA 4680

Ing. arch. Andrea Jašková

+420 724 364 086

jaskova@jaarchitekti.cz

PROJEKTOVÝ TÝM

ING. ARCH. JAKUB ŽÁK

zak@jaarchitekti.cz

ING. ARCH. ADAM TRÚCHLY

truchly@jaarchitekti.cz

BACK OFFICE

PETRA BAĐUROVÁ

+420 736 194 100

badurova@jaarchitekti.cz

NÁZEV PROJEKTU

BD KOPŘIVNICE - ZÁPAD

DATUM

12/2025

STUPEŇ DOKUMENTACE

ARCHITEKTONICKÁ STUDIE

DRUH STAVBY

NOVOSTAVBA

ÚČEL UŽÍVÁNÍ

BYDLENÍ A SLUŽBY

ADRESA STAVBY

OBRÁNCŮ MÍRU

PARCELNÍ ČÍSLA

123 / 456

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

KOPŘIVNICE [599565]

OBJEDNATEL

TRIMEX REALITY, a.s.

SÍDLO

28. října 205/45, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

IČ 26824019

DIČ CZ26824019

Bankovní spojení:

Banka:

Datová schránka: dnvgrmb

OPRÁVNĚNÁ OSOBA

Bc. Robert Švec

+420 605 229 400

robert.svec@trimexreality.cz

NABÍDKOVÁ CENA

VIZ PRŮVODNÍ DOPIS

ZPŮSOB FINANCOVÁNÍ

VIZ PRŮVODNÍ DOPIS

POPIS NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ

V lokalitě Kopřivnice – Západ, v kontextu sídliště Korej, na dosud nevyužitě ploše sloužící k zemědělským účelům a částečně oddělené od okolní infrastruktury, navrhujeme nový obytný sídlištní celek. Návrh **zohledňuje** stávající skupinu **rodinných domů** na severním okraji podél ulice Obránců míru, **kolonii domků** při ulici Západní, a rovněž výškové **panelové domy** v ulicích Pod Zahradami a Polní.

Do jednoduchého ortogonálního rastru ulic jsme vložili **oblé tvary** budov **inspirované** charakteristickými **křivkami historických vozů Tatra**. Tyto zaoblené tvary přinášejí do lokality nový, elegantní výraz: zjemňují veřejný prostor, podporují jeho **plynulost a prostorovou kontinuitu**, přispívají k **lidskému měřítku** a vytvářejí zajímavé interiérové i exteriérové momenty. Záměrně jsou zvoleny **menší bloky** domů, které mají **malé měřítko** a rozměrově tak plynule **navazují na okolní strukturu**.

Architektonický koncept **jemnosti a elegance** je zdůrazněn použitím **přírodních materiálů** na fasádách domů. Dřevěný obklad a lamely na předsazených terasách tvoří přirozený filtr mezi interiérem a exteriérem, posilují pocit soukromí rezidentů a vizuálně sjednocují jednotlivé objekty. **Parter** je navržen z přírodní **běžové cihly**, která vytváří pevný, odolný a esteticky hodnotný **sokl domů**. Cihla se objevuje i na dlažbách chodníků a propojuje tak veřejný prostor s navrženými stavbami. Domy mohou být zhotoveny částečně jako dřevostavba.

V kontrastu **k tlumené paletě** obytných objektů a jejich přírodě blízkým materiálům jsme do veřejných a poloveřejných prostor vložili jemný **barevný akcent**. **Cihlově červenou** barvou jsou zvýrazněny prvky **poloveřejných zahrad**, dětských **hřišť** a vybrané **komerční objekty**. Jediný dominantní barevný prvek napomáhá **intuitivní orientaci**, jasně **vymezuje** úroveň **soukromí** a současně se stává určujícím až sochařským vyzněním veřejného prostoru. Vnímáme jej jako citlivý, **kompozičně přínosný prostředek**; případně je možné uvažovat i o variantě v neutrálních černobílých tónech či celodřevěném provedení.

Bytové domy mají **tři až pět nadzemních podlaží**. Jejich **výšková hladina graduje** směrem od rodinných domů k vyšší panelové zástavbě sídliště, nikoli však striktně liniově, ale přirozeně **šachovnicovým způsobem**. Venkovní prostory kolem bytových domů jsou pojaty jako **poloveřejné či veřejné** – sloužící **rezidentům**, a v návaznosti na komerční parter také **širší veřejnosti**. Vznikne zde **kvalitní a funkční veřejný prostor** z trvanlivých materiálů a s ergonomickým **mobiliiářem**, **herními a workoutovými prvky pro různé věkové skupiny** od dětí po seniory, **pergolami pro setkávání i odpočinek**.

Urbanistické řešení je založeno na **přehledné a snadno čitelné ortogonální síti ulic**. Navržená šířka komunikací činí 6 m, chodníky jsou vedeny po obou stranách v šířce 1,5 m. Domníváme se, že při očekávaném počtu obyvatel je **oboustranné řešení chodníků** vhodnější než varianta jednostranného širšího chodníku uvedená v soutěžních podmínkách; i tato varianta však zůstává možná. Hlavní páteřní komunikace je napojena na ulici Obránců míru **v souladu s doporučením zadavatele**. Jsou zachovány požadované radiusy pro vozidla údržby, odpadového hospodářství a HZS. Lokality se dále napojuje na ulice Polní, Pod Zahradami a Západní jak pro pěší, tak pro automobilovou dopravu, a je naznačena i možnost budoucího propojení směrem k ulici K Očnícím.

Parkování je navrženo jako **povrchové podél hlavních komunikací**, doplněné **intenzivní zelení**. Parkovací pásy jsou řešeny zatravnovacími vodopropustnými systémy se stromy umístěnými mezi jednotlivými stáními. Jde o neefektivnější a komunikacemi **nejúspornější způsob parkování**, který současně snižuje podíl nepropustných ploch. Pro první etapu je navrženo **126 povrchových stání**, pro druhou etapu uvažujeme **podzemní garáž s kapacitou 60 míst**.

Na pozemku města, který není předmětem odkupu, navrhujeme vysoce **efektivní systém parkování** opět na zatravnovací dlažbě. Minimalizuje množství komunikací, maximalizuje kapacitu – **až 120 stání** – a zároveň vytváří **rezervu** pro druhou etapu nebo budoucí potřeby. Plocha je doplněna **intenzivní zelení a stromy**.

PŘÍNOSY URBANISTICKÉ

- přehledná, jednoduchá a čitelná struktura komunikací
- jasná organizace povrchového parkování
- intuitivní orientace v prostoru pro rezidenty i veřejnost
- přehledné ortogonální umístění bytových i komerčních objektů
- maximální podíl kvalitních venkovních ploch pro rezidenty i návštěvníky

PŘÍNOSY ARCHITEKTONICKÉ

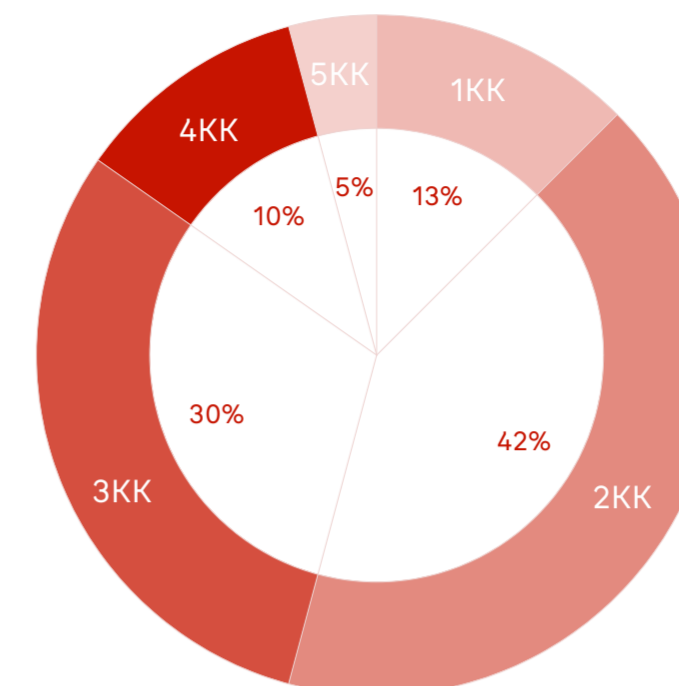
- jednoduchá elegantní forma domů inspirovaná lokální tradicí a značkou Tatra
- použití přírodních a nadčasových materiálů
- zelené střechy s FVE jako podpora udržitelnosti a energetické soběstačnosti
- využití střech komerčních objektů jako pobytových ploch
- kvalitní veřejný prostor s užitím trvanlivých materiálů a ergonomického mobiliáře

PŘÍNOSY DOPRAVNÍ A FUNKČNÍ

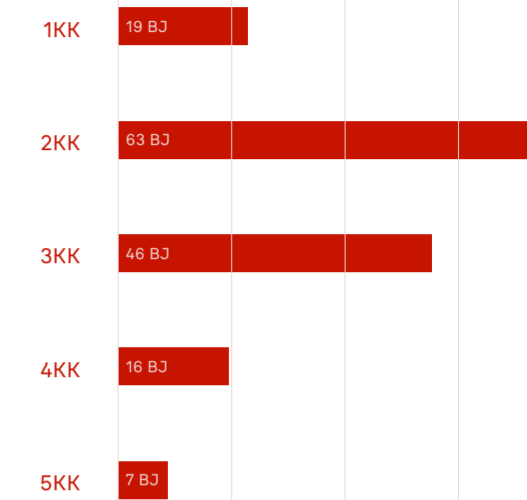
- jasná, přehledná a srozumitelná síť ulic
- efektivní systém parkování s maximální zelení
- prostorné komunikace, oboustranné chodníky a bezpečné řešení pro pěší
- ortogonální struktura jako efektivní a úsporné řešení při realizaci i provozu
- kvalitní propojení lokality s okolní zástavbou a její vybaveností
- rozšíření nabídky služeb v lokalitě - obchody, kavárna nebo třeba školka

Návrh představuje **vyvážené, promyšlené a dlouhodobě udržitelné řešení** rozvoje Kopřivnice – Západ. **Citlivě propojuje** ortogonální **urbanistickou strukturu s elegantní architekturou** inspirovanou tradicí značky Tatra, čímž vytváří **osobitý a nezaměnitelný charakter nové čtvrti**. Přináší **jasnou organizaci dopravy, efektivní parkování s maximem zeleně i kvalitní veřejné prostory**, které přirozeně navazují na stávající okolí. Díky použití **přírodních materiálů, zeleným střechám** a důrazu na **lidské měřítko** vzniká prostředí, které je **příjemné pro život, ekonomicky realistické, snadno realizovatelné** a zároveň flexibilní vůči budoucím potřebám. Návrh tak spojuje **estetickou hodnotu s funkční logikou** a nabízí městu silnou a komplexní vizi rozvoje území.

FLAT MIX

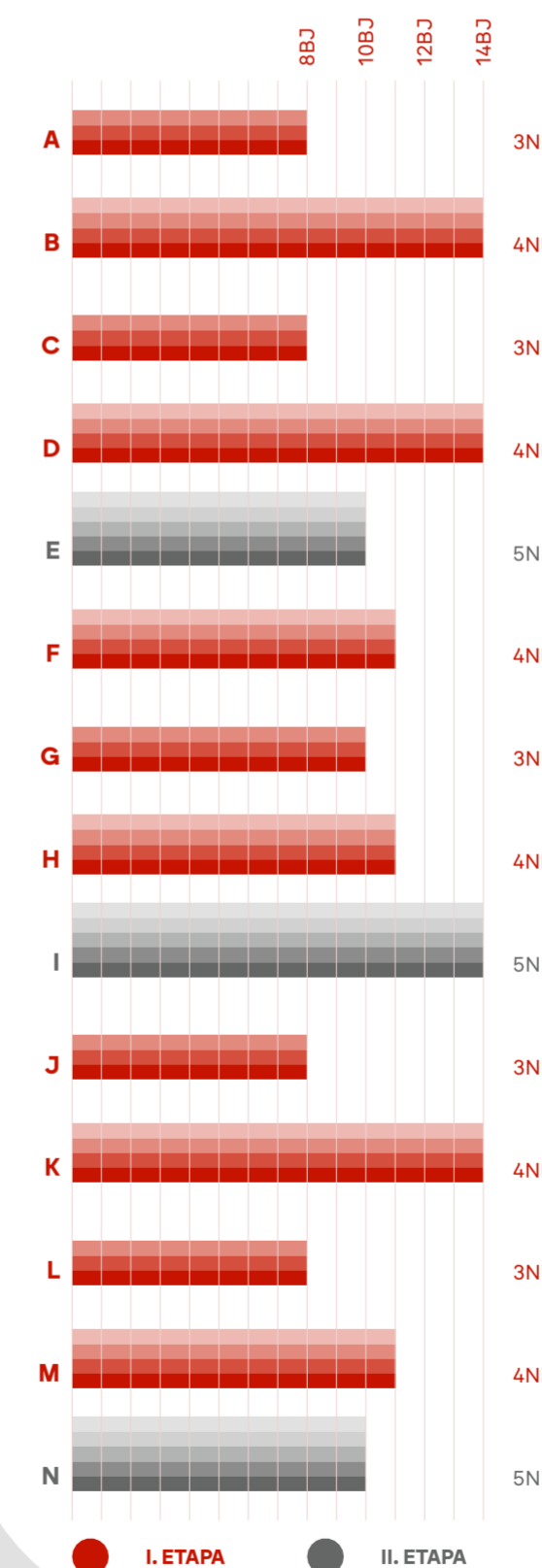


0 17,5 35 52,5 70



CELKEM 2KK + 3KK = 109 bytů = 72,18% > SPLNĚNO

BJ PO OBJEKTECH



I. ETAPA II. ETAPA

BILANCE

POZEMEK K ODKUPU

POČET DOMŮ	14
POČET BYTŮ	151
POČET BYTŮ I. ETAPA	121
POČET BYTŮ II. ETAPA	30
PARKOVACÍ STÁNÍ I. ETAPA	126
PARKOVACÍ STÁNÍ II. ETAPA	60

PLOCHA POZEMKU	15 873 m ²
ZASTAVĚNÁ PLOCHA DOMY	4 270 m ²
ZP - KOMERČNÍ PLOCHY	900 m ²
CELKOVÉ HPP	16 475 m ²

ZASTAVĚNOST

4 270 + 900 = 5 170 / 15873 = 32% > SPLNĚNO

PODÍL ZELEŇ

OBJEKT	ZELEŇ	PLOCHA [m ²]	ZAPOČÍTELNÁ [m ²]
BUDOVY	0 %	5 170	0
ZELEŇ	100 %	6 325	6 325
PARKOVÁNÍ	50 %	900	450
KOMUNIKACE	15 %	1 690	254
CHODNÍKY	50 %	1 788	894
CELKEM	≈ 50 %	15 873 m ²	7 923 m ²

7 923 / 15 873 = 50% > SPLNĚNO

POZEMEK MĚSTA

POČET PARKOVACÍCH STÁNÍ 120

PODÍL ZELEŇ

OBJEKT	ZELEŇ	PLOCHA [m ²]	ZAPOČÍTELNÁ [m ²]
PARKOVÁNÍ	70 %	1 515	1 060
ZELEŇ	100 %	612	612
CHODNÍKY	50 %	590	295
CESTY	15 %	1 320	198
CELKEM	≈ 54 %	4 037 m ²	2 165 m ²

2 165 / 4 037 = 54% > SPLNĚNO

ETAPIZACE A HARMONOGRAM VÝSTAVBY

PŘEHLED ETAPIZACE

- I. etapa: 0–24 měsíců
- II. etapa: 24–72 měsíců
- III. etapa: 72–108 měsíců

Etapy a počty bytů:

- I. etapa – G, H, I, N (65 BJ)
- II. etapa – A, B, C, D, E, F (56 BJ) + povrchové parkování 126 míst
- III. etapa – J, K, L (30 BJ) + nástavby 5NP + podzemní garáž 60 míst

HARMONOGRAM VÝSTAVBY

I. ETAPA (M0–M24)

M0–M4 – Příprava území + základní infrastruktura I. etapy

- skryvky, přeložky sítí
- hlavní komunikace a chodníky pro I. etapu
- napojení na sítě (elektro, voda, kanalizace)
- terénní úpravy

M4–M14 – Základy a hrubé stavby G–H–I–N (4NP)

- zemní práce a založení
- nosné konstrukce
- stropy a střechy

M10–M20 – Instalace a fasády

- elektro, ZTI, rozvody
- SDK, omítky, podlahy
- výtahy
- fasádní systémy

M18–M24 – Dokončovací práce + exteriéry + kolaudace I. etapy

- interiéry bytů
- společné prostory
- finalizace TZB
- výsadby a mobiliář v rámci I. etapy
- kolaudace G–H–I–N
- předání bytů

II. ETAPA (M24–M72)

(navazuje plynule po I. etapě)

M24–M30 – Příprava území II. etapy + doplnění infrastruktury

- rozšíření komunikací
- doplnění sítí pro objekty A–F
- dokončení povrchového parkování na 126 míst

M30–M48 – Hrubé stavby A–F (do 4NP)

- zemní práce a založení
- nosné konstrukce
- střechy

M42–M60 – Instalace a fasády A–F

- elektro, ZTI, slaboproud
- SDK, omítky, podlahy, • výtahy
- fasády dle architektonického řešení

M54–M66 – Dokončovací práce A–F

- interiéry
- společné prostory
- finalizace TZB

M60–M72 – Exteriéry + kolaudace II. etapy

- úpravy veřejných prostor pro A–F
- výsadby a mobiliář
- kolaudace A–F
- předávání 56 BJ

III. ETAPA (M72–M108)

M72–M78 – Příprava území III. etapy

- příprava stavební jámy pro podzemní garáž
- úpravy sítí

M78–90 – Podzemní garáž (60 míst)

- výkop, pažení
- železobetonová konstrukce garáže
- vzduchotechnika, sprinkler, napojení na sítě

M80–M96 – Hrubé stavby J–K–L (1–4NP)

- založení
- nosné konstrukce
- střechy připravené na nástavby

M90–M102 – Dřevostavby 5NP (nástavby na dvou objektech)

- CLT/KVH konstrukce
- lehké fasády
- napojení na jádra
- instalace a výplně

M96–M108 – Dokončovací práce + veřejné prostory + kolaudace III. etapy

- interiéry J–K–L a nástaveb
- finalizace TZB
- úpravy veřejných prostor
- kolaudace všech objektů III. etapy
- předání 30 BJ

MINIMÁLNĚ 60 BYTŮ BUDE ZKOLAUDOVÁNO A PŘEDÁNO DO 36 MĚSÍCŮ
MINIMÁLNĚ 60 BYTŮ BUDE ZKOLAUDOVÁNO A PŘEDÁNO DO 72 MĚSÍCŮ

> od nabytí právní moci PZ

PROJEKTOVÁ FÁZE

DĚLKA PROJEKTOVÝCH FÁZÍ (PŘEDREALIZACE)

1) Architektonická studie (AS)

3–5 měsíců

- urbanistické řešení
- architektonické řešení
- dispoziční řešení, profese
- dopravní napojení

2) Dokumentace pro povolení záměru (DPZ)

6–9 měsíců

- kompletní projekt pro povolení záměru včetně všech profesí
- koordinace, komunikace s DOSS a správci TI

3) Proces povolení záměru (řízení a nabytí právní moci)

6–9 měsíců

- získání stanovisek dotčených orgánů, vlastníků sítí apod.
- podání žádosti, vypořádání námitek, čekací lhůty,
- nabytí právní moci

Pozn.: Tato doba se stále považuje za součást PŘEDrealizační fáze a nepočítá se do doby výstavby.

4) Dokumentace pro provedení stavby (DPS)

5–8 měsíců

- dokumentace pro provedení stavby
- projekt interiéru a fasád
- projekt sadových úprav a zpevněných ploch

5) Výkaz výměr + kontrolní rozpočet

1–2 měsíce

- výkaz výměr pro veškeré konstrukce a profese,
- soupis prací pro výběr zhotovitele,
- aktualizace investičního rozpočtu

6) Výběr zhotovitele (tendr GŘ)

2–3 měsíce

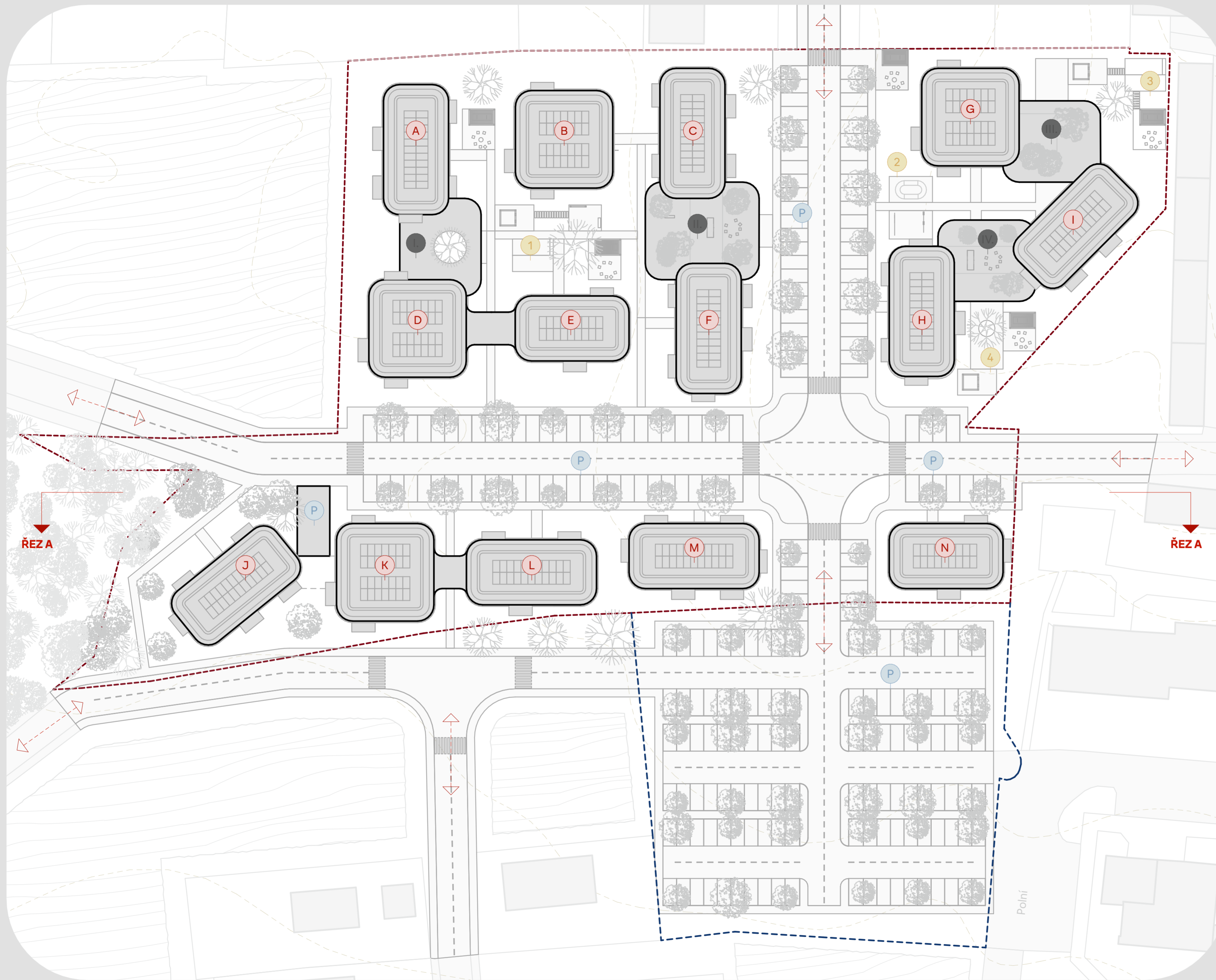
- oslovení dodavatelů, zodpovězení dotazů a doplnění projektů,
- vyhodnocení nabídek,
- podpis smlouvy o dílo

SOUHRNNÝ PŘEHLED (PŘEDREALIZAČNÍ FÁZE)

Fáze	Délka (měsíce)
Architektonická studie	3–5
Dokumentace pro povolení záměru	6–9
Proces povolení záměru (řízení + právní moc)	6–9
Prováděcí dokumentace (DPS)	5–8
Výkaz výměr a rozpočet	1–2
Výběr zhotovitele	2–3

► CELKEM: 23–36 měsíců (cca 2–3 roky)

(před zahájením fyzické realizace stavby)



A - N / SOUKROMÝ PROSTOR BYDLENÍ



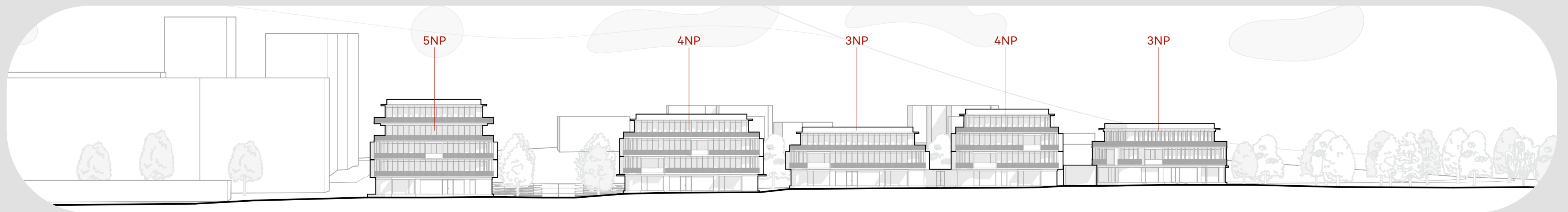
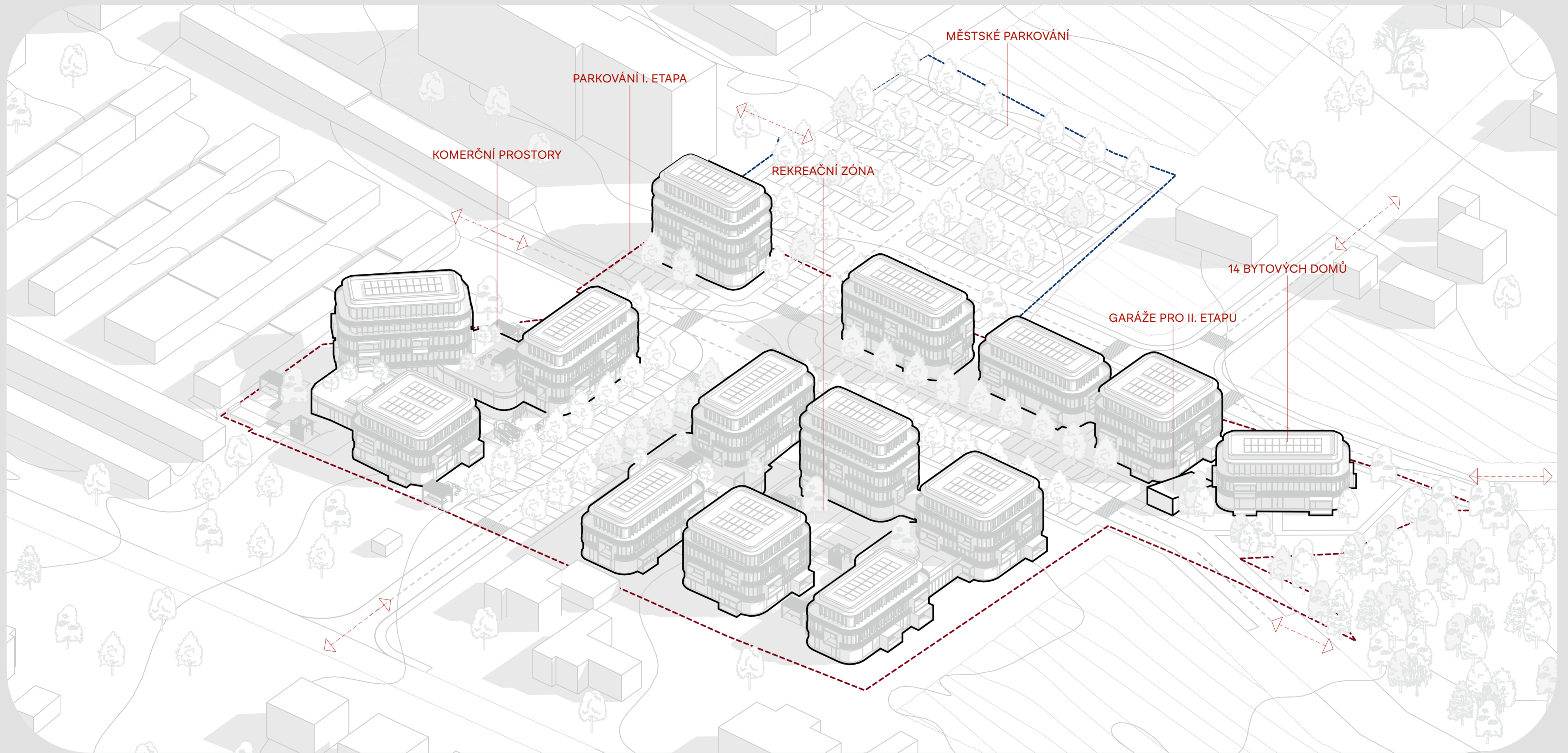
1 - 4 / VEŘEJNÝ PROSTOR



P / PŘEHLEDNÉ PARKOVÁNÍ

- A BYDLENÍ
- KOMERCE
- 1 REKREACE
- P PARKOVÁNÍ







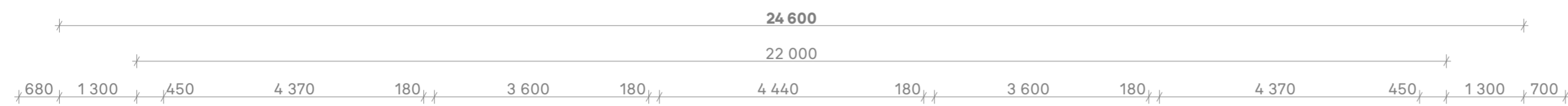
1 - 4 / SPOLEČNÁ RELAX ZÓNA



A - N / VSTUPY DO OBJEKTŮ



I. - IV. / KOMERČNÍ PROSTORY



300	SCHODIŠTĚ	13,54
A-301	CHODBA	4,98
A-302	KOUPELNA	7,65
A-303	WC	1,58
A-304	LOŽNICE	20,43
A-305	OBÝVACÍ ČÁST	30,06
B-306	CHODBA	3,19
B-307	KOUPELNA	4,84
B-308	LOŽNICE	12,38
B-309	OBÝVACÍ ČÁST	20,04
C-310	CHODBA	4,98
C-311	KOUPELNA	7,65
C-312	WC	1,58
C-313	LOŽNICE	20,83
C-314	OBÝVACÍ ČÁST	30,06
		183,80 m²



KOUPELNA



LOŽNICE

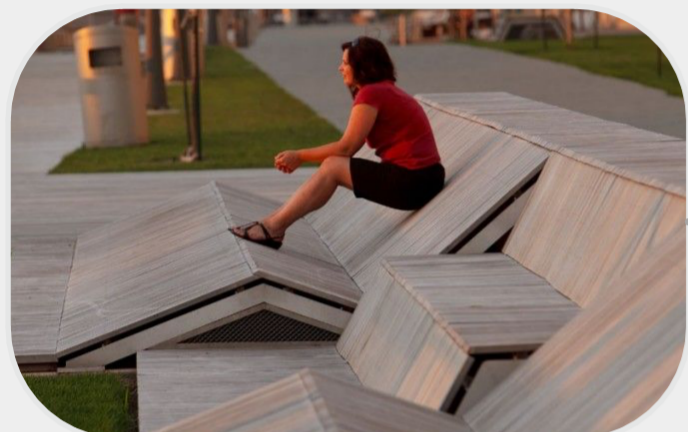


OBÝVACÍ POKOJ

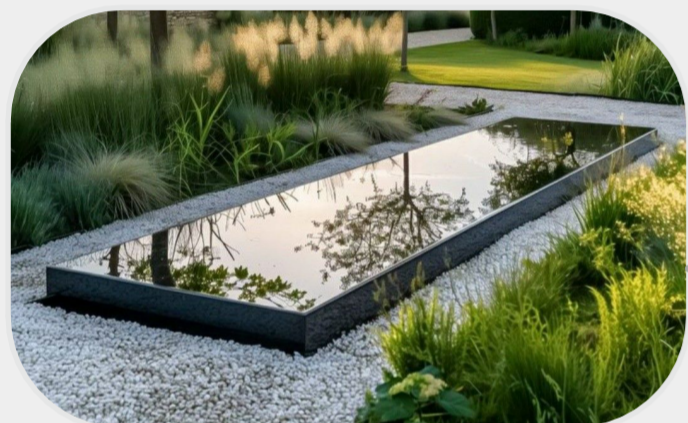




PERGOLY A HŘIŠTĚ - BAREVNÝ AKCENT.



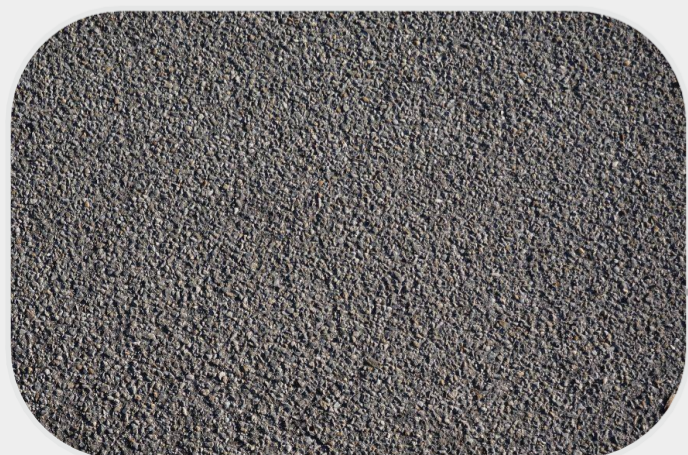
DŘEVĚNÉ PALUBY, PŘECHÁZEJÍCÍ DO LAVIC.



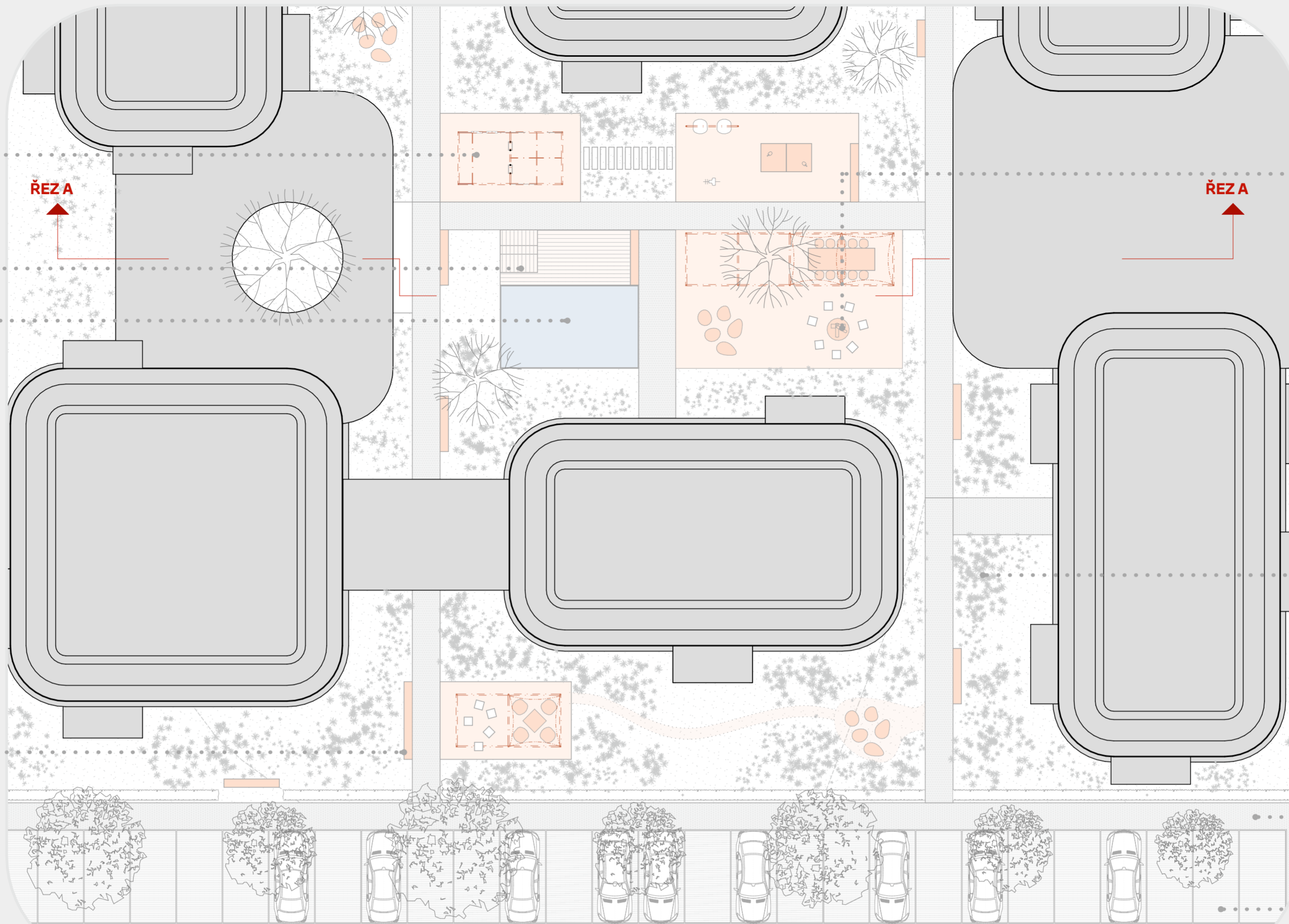
VODNÍ PLOCHA, CORTENOVÝ RÁMEČEK.



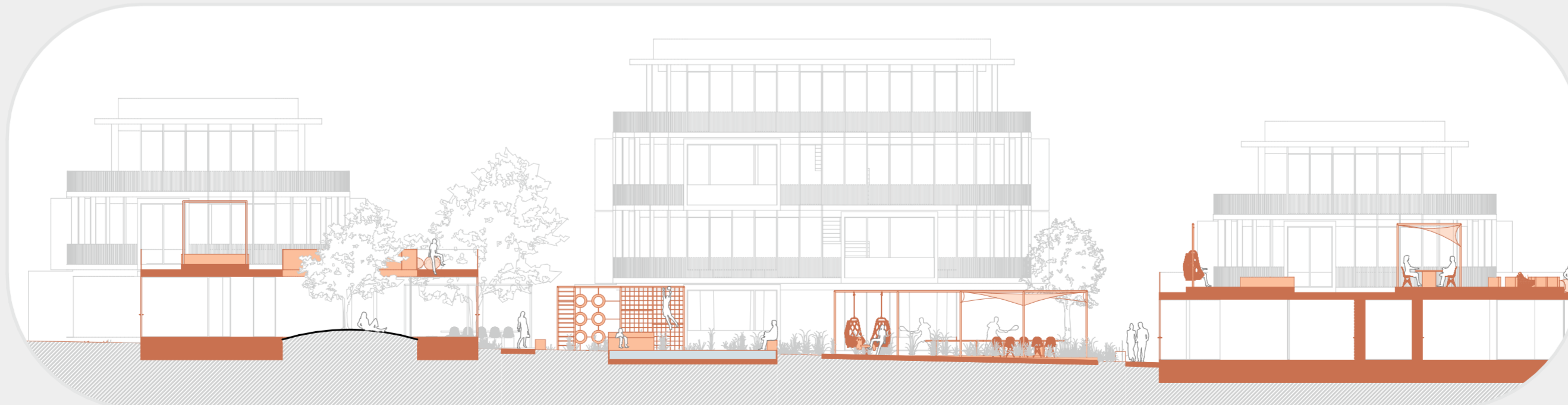
LAVICE Z MASIVNÍHO DŘEVA



VOZOVKA - ŽIVIČNÝ POVRCH



SITUAČNÍ VÝŘEZ



ŘEZA



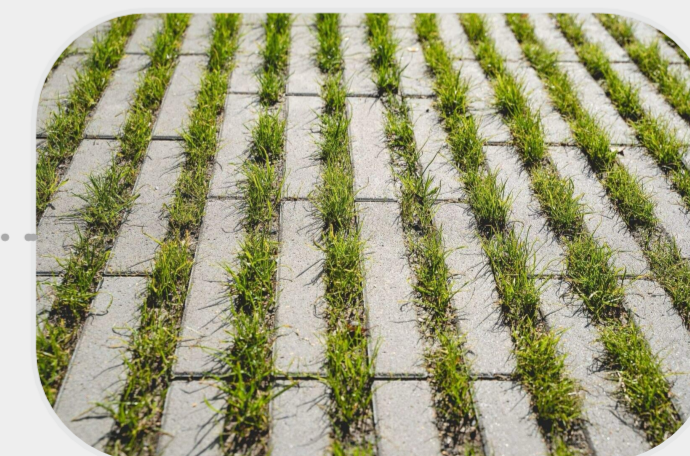
KVALITNÍ MOBILIÁŘ, MLATOVÉ POBYTOVÉ PLOCHY.



SADOVÉ ÚPRAVY - VYSOKÉ TRAVINY, TRVALKY.



CHODNÍKY - CIHLOVÁ DLAŽBA BĚŽOVÁ.



PARKOVACÍ STÁNÍ - LINEÁRNÍ BETONOVÁ ZATRAVŇOVACÍ DLAŽBA.







