

**MPZ 3345 - vyhodnocení nabídkového řízení - prodej pozemků v lokalitě B. Martinů (protokol ze dne 26.06.2024, 15 hod.)**

Poř. č.	Společnost / Příjmení, jméno	Nabídnutá cena bez DPH
1.	APARTMENT SILESIA INVEST a.s. PODĚBRADSKÁ 1617/13, NOVÝ SÍČÍN IČO 176 89 198	1051 Kč/m <sup>2</sup>

podmínky NŘ:	Splněny podmínky NŘ	
	ano	ne
splnění termínu pro podání nabídky	✓	
obdržení Nabídky na předepsaném formuláři	✓	
složení kauce ve výši 1.000.000 Kč	✓	
sdělení způsobu financování podnikatelského záměru, včetně úhrady kupní ceny	✓	
reference uchazeče o jeho realizovaných aktivitách v oblasti bytové výstavby		✓
architektonická studie zpracovaná v souladu s regulativy Územního plánu a Urbanistickou koncepcí		✓
závazný časový harmonogram zástavby území v souladu s předloženou architektonickou studií	✓	

**Přítomni:**

**Podpis:**

• **JUDr. Václav Dobrozemský**

• **Ing. Kamil Žák**

• **Ing. arch. Jitka Pospíšilová**

• **Ing. Kateřina Riedlová**

• **Mgr. Lucie Štěpánová**

• **Mgr. Jiří Klein**

• **Ing. arch. Martin Matema**

• **Ing. arch. Pavel Pekár**

• **Ing. arch. Milan Šmíd**

**Bc. Dalibor Kocůrek**

• **Ing. Jiří Pekárek**

• **Ing. arch. Petr Stanjura**

**Barbora Hradilová (zapisovatel)**

## Hodnocení návrhu:

„Koncept novostavby osm bytových domů, ul. B. Martinů“, Aleš Makový architects s.r.o., 2024:

Návrh předkládá modernistický koncept bodových domů v zeleni. Stavby jsou od obvodu i ulice ustoupeny dovnitř území. Celkem osm domů je rozděleno do dvojic spojených výraznou zpevněnou plochou obslužné slepé komunikace s parkováním. Jednotlivé dvojice domu jsou rozmístěny schematicky ve čtvrtinách území.

Tento přístup není pro danou lokalitu vhodný, návrh vůbec nepracuje s ulicí B. Martinů, která má významný městský potenciál pro rozvojové území a propojuje významné městské radiály, ulice K Nemocnici a Palackého.

Z návrhu je patrné nepochopení předložené urbanistické koncepce, vazeb na městskou strukturu tvořenou nejen uliční sítí, ale současně hmotovým uspořádáním zástavby. Principem koncepce je definování jasné stavební hrany tvořené pevnými nárožními území ve styku os ulice B. Martinů a kolmic Slovanská a U Stadionu.

Dalším sledovaným aspektem byl charakter a prostupnost území. Zástavba v území nemá tvořit bariéru, ale současně má svým uspořádáním umožňovat tvorbu různě pojednaných prostorů uvnitř území ve snaze poskytnout větší škálu pobytových prostranství od soukromých částí přiléhajících k domům, přes polo soukromo-veřejné části až po čistě veřejné plochy obvodových ulic.

Návrh umožňuje prostupnost, ale pouze ve středu území a zcela rezignuje na vytváření škály pobytových míst. Domy svou formou tvoří anonymní architekturu utopenou v zeleni charakteru lesoparku, a to bez vztahu k místu a vůči ulici.

Objemově zástavba nerespektuje stanovenou regulaci, návrh překračuje stanovenou podlažnost v západní části území. Návrh zejména ve vztahu k ulici B. Martinů nerespektuje stanovení stavebních čar – uzavřená, otevřená.

Jako nevodné se také jeví vtažení dopravní obsluhy dovnitř území, a to formou slepých komunikací, dle koncepce by měla být dopravní obsluha realizována v maximální míře po obvodu.

Závěrem lze konstatovat, že urbanistické řešení neodpovídá charakteru a významu lokality. Jedná se o bodové domy bez vazby na strukturu okolí a zejména ulici B. Martinů. Návrh není městotvorný a nevyužívá potenciál místa a v podstatě komplikuje další rozvoj dané lokality a budoucí případné zahušťování struktury města i s ohledem na žádoucí trendy nerozšiřování zástavby do krajiny. Současně chybí úvaha o etapizaci, která by mohla postupovat od ulice dovnitř území a umožnit postupně rostoucí zástavbu s možností reagování na nové požadavky města a realitního trhu.

V Opavě 25. 7. 2024

Martin Materna

Městský architekt Nový Jičín

✉ **Re: MPZ 3345 - koncepce novostavby osmi bytových domů ul. B. Martinů**



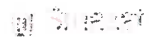
Odpověď

● Odpovědět všem

Předat

🖨 Tisk

Více



**Re: MPZ 3345 - koncepce novostavby osmi bytových domů ul. B. Martinů**

po 15 čvc 24 14:26

● Jiří Klein

**Re: MPZ 3345 - koncepce novostavby osmi bytových domů ul. B. Martinů**

Odesílatel: "Jiří Klein"

15 čvc 24 14:26

Příjemce: "Barbora Hradilová"

---

Vážená paní Hradilová,  
z mého hlediska mohu potvrdit rozhodnutí učiněné hlasováním na jednání a souhlasím s námítkami architektů v komisi. Za nejzásadnější považuji nedodržení regulativu a nedostatečné využití prostoru. Nedodání referencí mne také v rozhodnutí utvrdilo.

S přátelským pozdravem  
Mgr. Jiří Klein

## RE: MPZ 3345 - koncepce novostavby osmi bytových domů ul. B. Martinů

Odesílatel: "Stanjura Petr"

25 čvc 24 16:04

Příjemce: "Martin Materna" <

>. "Barbora Hradilová" <

>>, pekar

<.cz>. milan.smid

. J.pekarek <

>, z>

č.kocurek <.cz>. z>, "Kamil Žák" <

>>>, "Jitka Pospíšilová"

<.cz>, "Kateřina Riedlová" <

>, "Lucie Štěpánová"

<.cz>

Dobrý den všem,

děkuji panu kolegovi Maternovi za sepsání hodnocení v duchu závěrů z naší debaty. Se vším se jednoznačně ztotožňuji. Zároveň bych doplnil poslední dva související body, viz: *Návrh není městotvorný a nevyužívá potenciál místa a v podstatě komplikuje další rozvoj dané lokality a budoucí případné zahušťování struktury města i s ohledem na žádoucí trendy nerozšiřování zástavby do krajiny. Současně chybí úvaha o etapizaci, která by mohla postupovat od ulice dovnitř území a umožnit postupně rostoucí zástavbu s možností reagování na nové požadavky města a realitního trhu.*

O konstatování, že: *Návrh nevyužívá potenciální kapacitu pro nové byty v daném území na pozadí jednoznačně sdílené premisy nerozšiřování sídel do krajiny a premisy vytváření „měst krátkých vzdáleností“.* Totiž i za daných regulací bylo možno dosáhnout významně větší celkové plochy bytů. Anebo plochu bytů představenou v návrhu šlo pojednat v první etapě v blízkosti ulice Bohuslava Martinů a ponechat tak zbytek území pro další případnou etapu.

Díky moc a bylo mi ctí

Petr Stanjura

Ing. arch. Petr Stanjura

vedoucí oddělení hlavního architekta

Magistrátu města Opavy

pracoviště Horní nám. 69

Magistrát města Opavy

Horní nám. 69

746 26 Opava

Tel: +420 553 756 813

Mob: +420 770 113 116

Fax: +420 553 756 000

e-mail: [petr.stanjura@opava-city.cz](mailto:petr.stanjura@opava-city.cz)

[www.opava-city.cz](http://www.opava-city.cz)



**Re: MPZ 3345 - koncepce novostavby osmi bytových domů ul. B. Martinů**

Odesílatel: "Ing. arch. Pavel Pekár" <...> 25 čvc 24 16:49  
Příjemce: "Stanjura Petr" <...> :z>, "Martin Materna" z>, "Barbora  
Hradilová" <...> sz>. milan.smid z>, J.pekarek  
"Jitka Pospíšilová" <...> sz>, d.kocurek <...> >, "Kamil Zak" <...> :z>,  
"Lucie Štěpánová" <...> >, "Kateřina Riedlová" <...> z>,"

Zdravím všechny,

rovněž i já se bez dalších připomínek připojuji k níže řečenému.

Rád bych do hodnocení doplnil, že vzhledem k malé výměře bytových ploch je patrná i nízká nabídková cena za m2 pozemku.

Děkuji a přeji krásné léto,

Ing. arch. Pavel Pekár

+420 541 210 454

[pekar@pparch.cz](mailto:pekar@pparch.cz)

+420 606 268 954

[www.pparchitects.cz](http://www.pparchitects.cz)



Právní informace k určitému...

✉ Re: MPZ 3345 - koncepce novostavby osmi bytových domů ul. B. Martinů

— □ ×

Odpověď

● Odpovědět všem

Předat

● Tisk

Více

📧 Smart

Re: MPZ 3345 - koncepce novostavby osmi bytových domů ul. B. Martinů

st 31 čvc 24 13:16

● Milan Šmíd ( )

Příjemce: ● pekar ● Stanjura Petr ● klein.jiri ● J.pekarek ● d.kocurek

● Václav Dobrozemský ● Kamil Žák ● Jitka Pospíšilová

● Kateřina Riedlová ● Lucie Štěpánová ● Martin Materna

📎 smartattach.txt (2,3 kB)

**Re: MPZ 3345 - koncepce novostavby osmi bytových domů ul. B. Martinů**

Odesílatel: "Milan Šmíd" < >

31 čvc 24 13:16

Příjemce: pekar < >, "Stanjura Petr" < >, klein.jiri < >, J.pekarek < >, d.kocurek < >

< >, "Václav Dobrozemský" < >

"Kamil Žák" < >, "Jitka Pospíšilová" < >

>, "Kateřina Riedlová" < >

"Lucie Štěpánová" < >, "Martin Materna" < >

>, "Stanislav Kopecký" < >

barbora.hradilova@novyjicin.cz

Přílohy: smartattach.txt (2,3 kB);

Omlouvám se za svou pozdní reakci a odpověď z nestandardní adresy (v době dovolených mimo služební mail). Pan architekt Materna pěkně sformuloval hodnocení a vlastně k němu nemám významnějších připomínek.

I za mne konstatuji, že zadání, které bylo předmětem soutěže především v limitech, které definovaly rozdělení funkcí po obvodech území na funkční zóny dopravní obsluha, statická doprava, komunikace pěších, obytné objekty, klidová zóna a z toho pocitově definovaný uzavřený prostor daný pohledovými „nárožími“ budoucí zástavby, které mohou definovat a orientovat obytný soubor v souladu s obslužnými komunikacemi nebylo naplněno.

Stejně tak souhlasím s doplněním hodnocení architektem Stanjurou. Potenciál navrhované lokality prokázal, že limity dané územním plánem týkající se procenta zastavěnosti v území jsou pro tuto lokalitu jen administrativním až příliš striktním limitem a vlastně neumožňují využít daný potenciál této konkrétní lokality ve prospěch možného uspořádání zástavby v daném území s městským charakterem – jak uvádí, vlastně i napomáhají urychlenému rozšiřování zástavby do volné krajiny, protože je příliš benevolentní k rozumné intenzitě zastavěnosti tohoto cenného pozemku. Doporučil bych otevřít diskuzi při opakované soutěži nad tímto limitem budoucí zástavby v této lokalitě.

S pozdravem a přáním pěkného dne

Ing. arch. Milan Šmíd

odbor rozvoje města

**KOPŘIVNICE**  
město v pohybu

+420 556 879 693, +420 736 614 203