

Nabídkový formulář

na koupi pozemků „Lokalita Bohuslava Martinů – I. etapa“

Pozemky zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Nový Jičín, na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Nový Jičín a k. ú. Nový Jičín – Horní Předměstí, a to část pozemku **parc. č. 587/1** (ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 8.744 m²) cca o výměře 5.850 m², část pozemku **parc. č. 588/3** (orná půda, o evidované výměře 1.455 m²) cca o výměře cca 1.200 m², část pozemku **parc. č. 586/3** (ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 1.182 m²) cca o výměře 620 m², část pozemku **parc. č. 594/21** (ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 688 m²) cca o výměře 320 m², část pozemku **parc. č. 584/1** (orná půda, o evidované výměře 18.079 m²) cca o výměře 2.750 m² a část pozemku **parc. č. 656** (ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 607 m²) cca o výměře 120 m².

Minimální nabídková cena pozemků: 1.500 Kč/ m² bez DPH

Nabízená cena pozemků bez DPH (Kč/m ²)	=1515=
--	--------

Údaje o žadateli (fyzická osoba)

Jméno a příjmení	
Datum narození	
Adresa trvalého bydliště	
Adresa pro doručování	
Telefon	
e-mail	
Údaje pro vrácení zálohy (kauce)	Č. účtu kód banky

Údaje o žadateli (právnícká osoba)

Název/obchodní firma	STECOMTRA HOLDING a.s.
Sídlo	KLIMKOVICE 742 83, 28. ŘÍJNA 141
IČO	29397651
Adresa pro doručování	MYSLBEKOVA 1695/7, NOVÝ JIČÍN
Zastoupená	VÁCLAV LCHOVNÍK
Telefon	
e-mail	
Údaje pro vrácení zálohy (kauce)	Č. účtu kód banky

Údaje o budoucích dalších spoluvlastnících nemovitosti zastupovaných v nabídkovém řízení výše uvedeným účastníkem

1.

Jméno a příjmení	
Datum narození	
Adresa trvalého bydliště	
Druh spoluvlastnictví	SJM společné jmění manželů
	Podílové spoluvlastnictví v rozsahu: id.*

2.

Jméno a příjmení	
Datum narození	
Adresa trvalého bydliště	
Druh spoluvlastnictví	SJM společné jmění manželů
	Podílové spoluvlastnictví v rozsahu: id.*

Údaje o zplnomocněném zástupci

Jméno a příjmení (firma)	
Datum narození/IČO	
Číslo OP	

*) *uved'te rozsah podílu např. id. ½ apod. Při vyšším počtu spoluvlastníků použijte samostatnou přílohu.*

Předpokládaný způsob financování předloženého návrhu zástavby území

VLASTNÍ ZDROJE

**) *koncepční a objemový návrh zástavby předá zájemce jako samostatné přílohy nabídky.*

Prohlášení zájemce o koupi pozemků

Čestně prohlašuji, že:

1. Jsem obeznámen s podmínkami Výzvy k podání nabídek na koupi pozemků v „Lokalitě Bohuslava Martinů – I. etapa“ a souhlasím s nimi.
2. Nemám ke dni podání nabídky žádné dluhy po lhůtě splatnosti vůči městu Nový Jičín.
3. Nemám v evidenci daní zachyceny daňové nedoplatky.

4. Nemám splatný nedoplatek na pojistném a na penále na veřejném zdravotním pojištění nebo na pojistném a na penále na sociálním zabezpečení a příspěvku na státní politiku zaměstnanosti.
5. Není a v uplynulých 3 letech proti mně nebylo vedeno řízení ve smyslu zák. č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), v platném znění.
6. Není vůči mně ani mému majetku navrhováno ani vedeno řízení o výkonu soudního nebo správního rozhodnutí ani navrhována nebo prováděna exekuce.
7. Složil jsem část zálohy na kupní cenu (kauci) ve výši 800.000 Kč.
8. Beru na vědomí a souhlasím s tím, že v případě odmítnutí či neuzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě nejpozději do 90 dnů, ode dne rozhodnutí Zastupitelstva města Nový Jičín o vítězné nabídce, propadá složená kauce (záloha kupní ceny) ve prospěch města Nový Jičín. Složená kauce propadá ve prospěch města Nový Jičín rovněž v případě, že zájemce vezme svou nabídku zpět nebo od své nabídky odstoupí po uplynutí lhůty pro podání nabídek.
9. Beru na vědomí a souhlasím s tím, že složená kauce (záloha kupní ceny) nebude městem Nový Jičín zhodnocována (úročena) a bude vrácena zásadně ve stejné výši, v jaké byla složena, a to na účet uvedený v nabídkovém formuláři.
10. Uděluji tímto městu Nový Jičín souhlas s užitím návrhu zástavby, který přikládám k nabídce, a to k její bezplatné neomezené reprodukci, k jejímu vystavení a zveřejnění za účelem publikace výsledků Výzvy. Dále prohlašuji, že v případě, že budu vyzván k uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě o převodu pozemků, udělím městu Nový Jičín souhlas s dalším užitím tohoto návrhu, a to:
 - a) ke všem způsobům užití známým ke dni uzavření této Smlouvy i případným v budoucnu zjištěným způsobům, a to v neomezeném rozsahu uzemním, časovém a množstevním;
 - b) na dobu neurčitou, bez ohledu na dobu trvání majetkových práv autora k dílu;
 - c) bez povinnosti licenci využít;
 - d) licence bude poskytnuta jako výhradní;
 - e) s oprávněním Města licenci zcela nebo zčásti poskytnout a/nebo postoupit třetí osobě, a to bez předchozího souhlasu kupujícího;
 - f) s oprávněním Města a/nebo třetí osoby, na kterou Město licenci nebo její část postoupí, dílo jakkoliv upravit, jinak měnit dílo, zveřejnit dílo nebo jakoukoliv jeho část, zařadit dílo do souborného díla, spojit dílo s jiným autorským dílem. Kupující zároveň prohlásí, že dává výslovné svolení k takovým úpravám, změnám či spojení díla. Kupující výslovně prohlásí, že Město nebo třetí osoba, na kterou objednatel postoupí právo výkonu majetkových práv k dílu, může veškeré výše uvedené činnosti provádět i prostřednictvím jakýchkoli třetích osob.
11. Veškeré mnou uvedené údaje jsou pravdivé.

v NOVÉM JIČÍNĚ dne 9.7.2025

podpis zájemce (zástupce)
(úředně ověřený)

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 74242-0046-0208-9
Podle ověřovací knihy pošty: Šenov u MJ
Vlastnoručně podepsal: VÁCLAV LICHOVNÍK

Datum a místo narození: [REDACTED] Opava, CZ

Adresa pobytu: [REDACTED] Nový Jičín, CZ

Druh a č. předlož.dokl.totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)

Šenov u MJ dne 09.07.2025
Planková Vendula

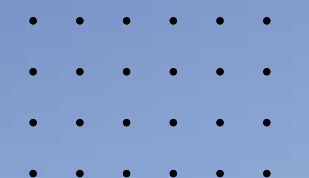
Podpis, úřední razítko



STECOMTRA
HOLDING, A.S.

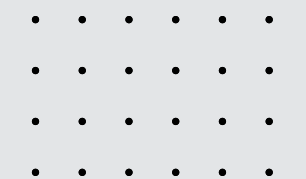
KONCEPČNÍ NÁVRH ZÁSTAVBY

Prostor pro bydlení, místo pro život



Urbanisticko-architektonický návrh
bytové čtvrti – ul. B. Martinů, Nový Jičín

OBSAH PREZENTACE



2. Obsah
3. Úvodní stránka
4. Urbanistický koncept zástavby
5. Architektonický koncept
6. Standard bydlení
7. Vyhodnocení indexů (IZP, IVPP)
8. Balance ploch a kapacit - objekt A
9. Balance ploch a kapacit - objekt B
10. Balance ploch a kapacit - objekt C
11. Souhrnný přehled zástavby
12. Doprava a parkování
13. Napojení na technickou infrastrukturu
14. Veřejný prostor a krajina mezi domy
15. Reference z oblasti bytové výstavby
16. Shrnutí přínosů návrhu pro město
17. Přílohy – grafická část

ÚVOD

Navrhovaný koncept je reakcí na výzvu města Nový Jičín k podání nabídek na koupi pozemků v lokalitě **Bohuslava Martinů – I. etapa**, určených k bytové výstavbě. Město zde usiluje o vznik **urbanisticky jednotné a harmonické zástavby** v návaznosti na stávající obytnou strukturu a volnou krajinu směrem k rybníku Bocheta.

Cílem našeho návrhu je vytvořit **obytné prostředí s vysokou kvalitou veřejného prostoru**, důrazem na zeleň, bezpečnost a pěší prostupnost. Projekt zahrnuje **tři kompaktní bytové domy**, které jsou zasazeny do struktury s poloveřejnými dvory a komunitním prostorem. Součástí návrhu je rovněž výhledová možnost rozšíření dopravní a technické infrastruktury v dalších etapách výstavby.

ZPRACOVATEL:

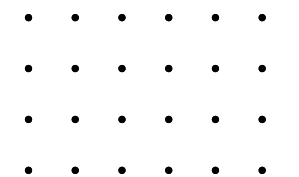
STECOMTRA Holding, a.s.

- IČO: 29397651
- Sídlo: 28. října 141, 742 83 Klimkovice
- Zastoupení: Václav Lichovník
- E-mail: 
- Telefon: +420 

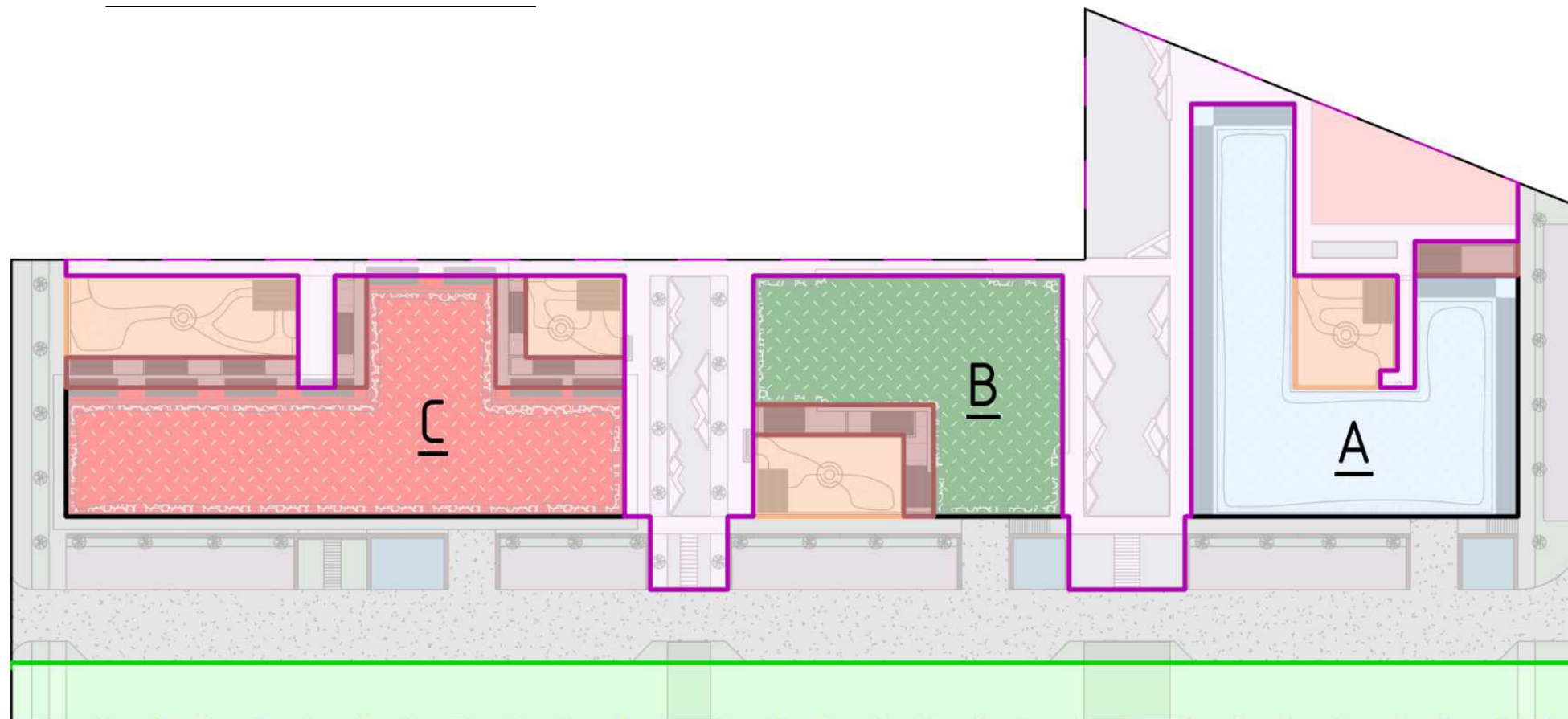
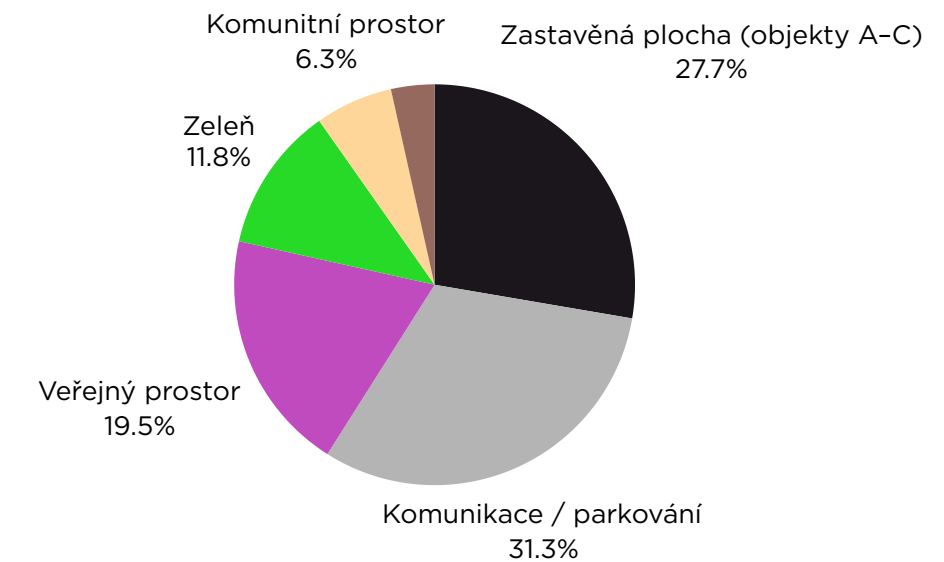
Architektonická a projekční část:

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



URBANISTICKÝ KONCEPT ZÁSTAVBY

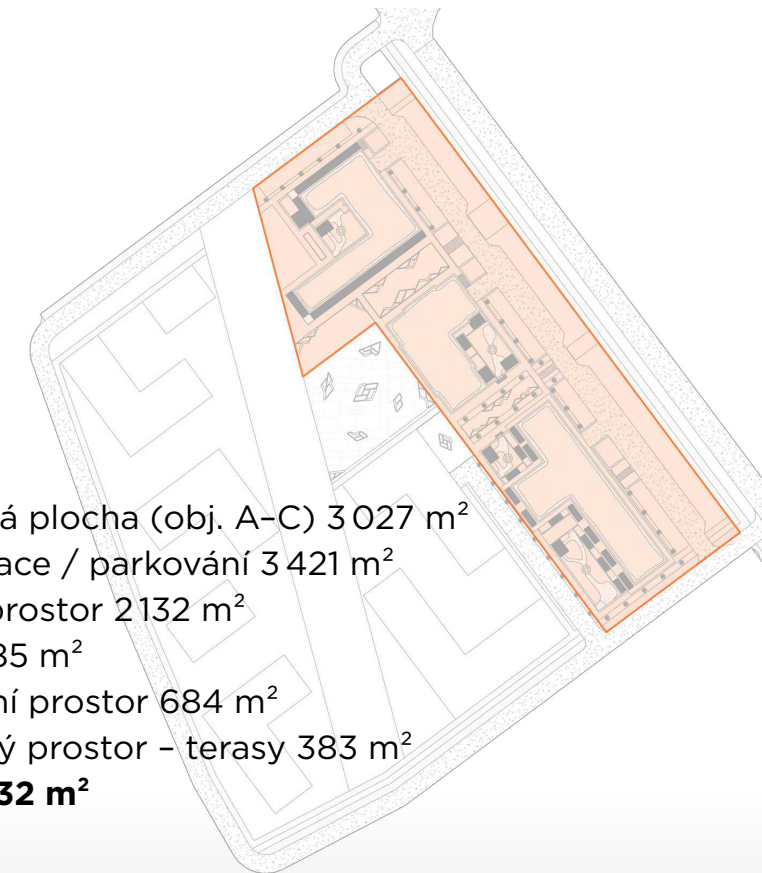


Fáze 1

Typ plochy

- Zastavěná plocha (obj. A-C) 3 027 m²
- Komunikace / parkování 3 421 m²
- Veřejný prostor 2 132 m²
- Zeleň 1 285 m²
- Komunitní prostor 684 m²
- Soukromý prostor - terasy 383 m²

Celkem 10 932 m²



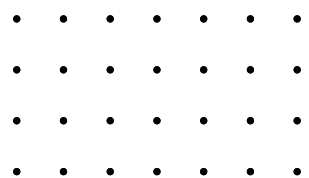
Návrh plně respektuje **celkovou urbanistickou koncepci z roku 2023**, která definuje prostorové regulace, uliční kompozici a etapizaci výstavby v lokalitě Bohuslava Martinů. Kompozice tří bytových domů (A, B, C) navazuje na stanovenou **urbanistickou osnovu** a tvoří přirozenou pokračující **uliční frontu** podél stávající zástavby, přičemž se směrem k západu přechází do volnější struktury s akcentem na zeleň a výhledové osy.

Bytové domy jsou rozmístěny tak, aby vytvořily jasně definovaná **poloveřejná prostranství: komunitní zahrady, dětská hřiště a parkové plochy**. Součástí návrhu je i **centrální veřejný prostor** na křížení osy bulváru a zelené linie, kde se předpokládá lokalizace drobné občanské vybavenosti, jako je restaurace, kavárna nebo další občanská vybavenost.

Důležitým prvkem je **prostupnost území**. Ta je zajištěna novými pěšími a cyklistickými trasami napojenými na hlavní uliční síť (včetně budoucího prodloužení ulice Bohuslava Martinů), které podporují aktivní mobilitu a komunitní charakter místa. Všechny návrhové osy vycházejí z původní kompozice bulváru a diagonální zelené linie, jež formuje přirozenou páteř území.

Návrh zároveň zohledňuje požadovanou etapizaci výstavby – řešené území fáze 1 je připraveno k okamžité realizaci, při zachování logických návazností na další plánované etapy v rámci transformace jihovýchodní části města.

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



ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT



Architektonické řešení reflektuje potřebu **soudobého, funkčního a přitom střidmého výrazu** městského bydlení. Každý z objektů A, B a C má individuální ztvárnění, nicméně tvoří **kompaktní celek sjednocený výškovou hladinou, materiály a proporcí.**

Výškové a objemové řešení objektů vychází z logiky terénu – terén klesá k severovýchodu, výšková kompozice proto graduálně reaguje a umožňuje atraktivní výhledy, zejména směrem ke Starému Jičínu. Objekty mají 5 nadzemních podlaží. Stavební čára navazuje na uliční linii sousední zástavby.

Fasádní koncept pracuje s kombinací bílé a šedé omítky, dřevěných obkladů a reprezentativního obkladu v parteru – např. vláknocementových desek. Výsledkem je elegantní a nadčasový výraz, který lze dále ladit podle preferencí investora či zadavatele.

Dispozice bytů jsou navrženy tak, aby nabídly pestrou škálu velikostí: od 1+kk po 4+kk, přičemž v přízemních podlažích jsou situovány větší jednotky s terasami nebo přímou vazbou na soukromé pobytové plochy. Průměrná výměra bytů se pohybuje od 45 do 101 m². Bytové domy tak uspokojují potřeby jednotlivců, párů i rodin.

Integrované funkce jsou součástí konceptu zejména v parterech – počítá se s možností menší **provozovny občanské vybavenosti, např. kavárny či restaurace.** Tyto funkce přispívají k živosti veřejného prostoru a vyšší míře pobytového využití území.



STANDARD BYDLENÍ

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.

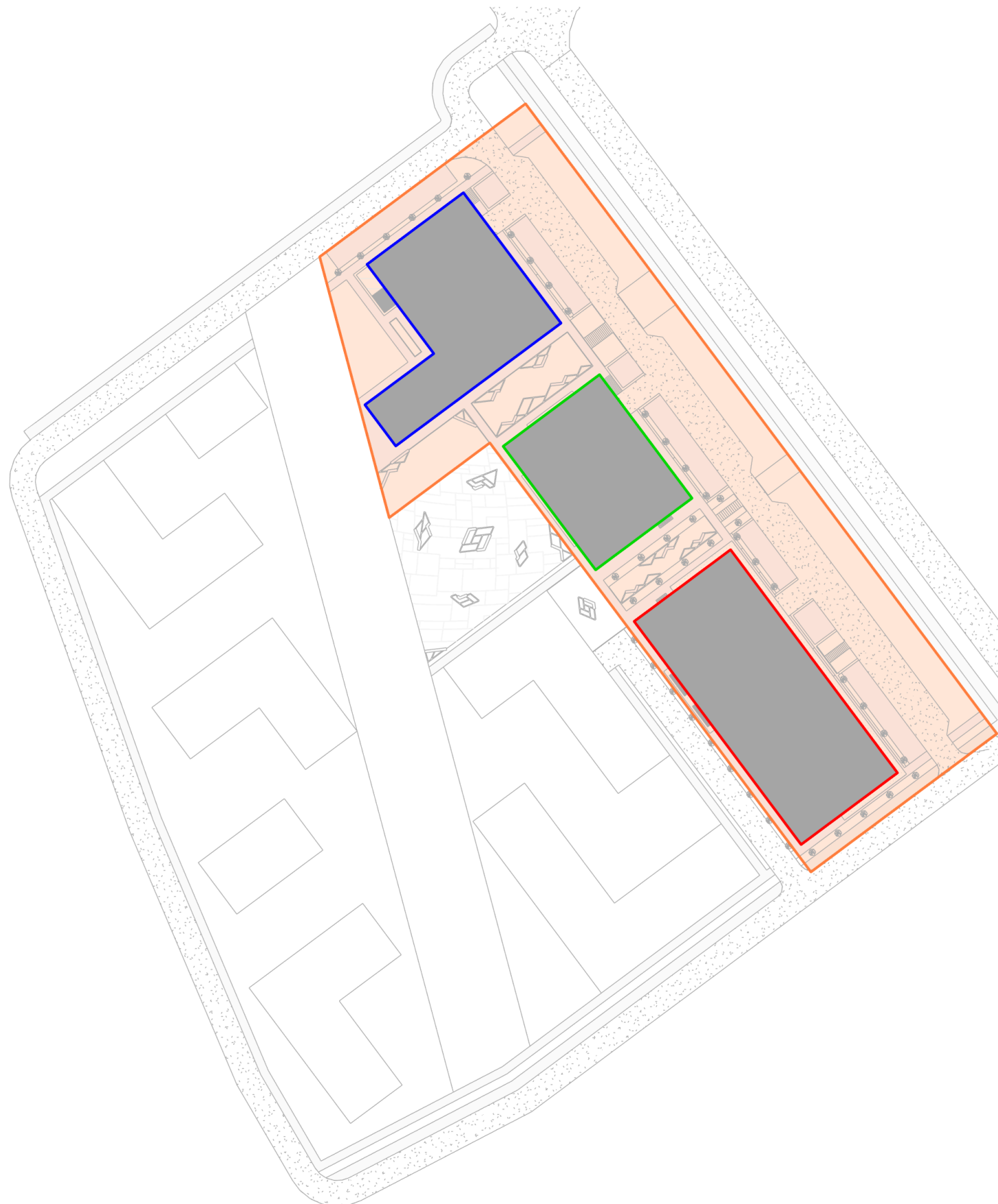
V návrhu jsou zastoupeny byty různých velikostí – od efektivních 1+kk pro mladé nebo seniory až po prostorné 4+kk pro rodiny. Zásadou návrhu je, že každý byt má „své místo na slunci“ a dostatek soukromí.

Nedílnou součástí návrhu je důraz na **propojení interiéru s venkovním prostorem**. Každý byt je vybaven vlastní lodží, 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 vnějšmu prostředí** – ať už směrem k rušnějším ulicím s aktivním parterem, nebo do klidnějších vnitrobloků se zelení a komunitními prvky.



INDEX ZASTAVĚNOSTI A VEŘEJNÝCH PLOCH [I. ETAPA]



Vstupní údaje:

- Celková plocha řešeného území: 10 932 m²
- Zastavěná plocha objektů:
 - Objekt A: 1304 m²
 - Objekt B: 1008 m²
 - Objekt C: 1820 m²
- ✚ Celkem zastavěno: **4 132 m²**
- Veřejné přístupné plochy
 - Veřejný prostor: 2132 m²
 - Zeleň: 1285 m²
 - Komunitní prostor: 684 m²
- ✚ Celkem IVPP: **4 101 m²**

Výpočet indexů:

- IZP (Index zastavěné plochy)
 - $IZP = \text{Zastavěná plocha} / \text{Celková plocha}$
 - $IZP = 4132 / 10\,932 \approx 0,378$ (**tj. 37,8 %**)
- IVPP (Index veřejně přístupných ploch)
 - $IVPP = \text{Veřejně přístupné plochy} / \text{Celková plocha}$
 - $IVPP = 4101 / 10\,932 \approx 0,375$ (**tj. 37,5 %**)

Závěr:

- IZP = 0,378 (tj. 37,8 %)
- IVPP = 0,375 (tj. 37,5 %)
- Koeficient zastavěné plochy (KZP / IZP): Dosažená hodnota IZP $\approx 0,378$ (**tj. 37,8 %**) **splňuje limit do 40 %**, který je vyžadován dle zadání výzvy i územního plánu.
- Index veřejně přístupných ploch (IVPP): Vámi dosažená hodnota IVPP $\approx 0,375$ (**tj. 37,5 %**) **splňuje požadavek min. 30 % veřejně přístupných ploch.**
- Oba indexy jsou v souladu s obvyklými požadavky územních regulativů pro městské bloky s vyšší intenzitou využití. Návrh je vyvážený mezi zastavěnou hmotou a veřejnými prostory.

OBJEKT

A.

1. Plochy a koeficienty

- Hrubá podlažní plocha (HPP): 5 011,8 m²
- Čistá podlahová plocha (ČPP): 4510,6 m² (koeficient 0,9)
- Plocha parkovacího podlaží 1022 m²

2. Bytové jednotky a využití

- Počet bytových jednotek celkem: 53 bytů
- 1+KK: 4 byty (176,8 m²)
- 2+KK: 23 bytů (1268,7 m²)
- 3+KK: 23 bytů (1583,5 m²)
- 4+KK: 3 byty (340,8 m²)
- Průměrná plocha bytu (HPP): cca 63,6 m²
- Počet obyvatel (odhad): 53 bytů = cca 131 osob
- Plocha občanské vybavenosti: 347,9 m²
 - (Kavárna + restaurace: 91,4 + 256,5 m²)

3. Stavební a hmotové charakteristiky

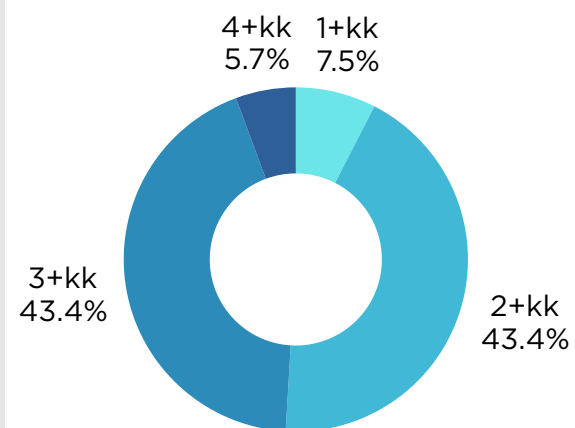
- Objem stavby: 20 558,4 m³
- Výška atiky / hřebene: 17,05 m / 20,70 m (celková výška)
- Počet podlaží: 5 NP + 1 PP
- Stavební systém: železobetonový stěnový systém

Výpočet obyvatel pro objekt A:

- 1+kk (4 byty): průměrně 1,3 osoby → cca **5 obyvatel**
- 2+kk (23 bytů): průměrně 2,0 osoby → cca **46 obyvatel**
- 3+kk (23 bytů): průměrně 3,0 osoby → cca **69 obyvatel**
- 4+kk (3 byty): průměrně 3,5 osoby → cca **11 obyvatel**

 Zaokrouhleně: cca **131 obyvatel**

BILANCE PLOCH A KAPACIT



OBJEKT

B.

1. Plochy a koeficienty

- Hrubá podlažní plocha (HPP): 3228,0 m²
- Čistá podlahová plocha (ČPP): 2905,2 m² (koeficient 0,9)
- Plocha parkovacího podlaží 914,3 m²

2. Bytové jednotky a využití

- Počet bytových jednotek celkem: 36 bytů
- 1+KK: 15 bytů (729,94 m²)
- 2+KK: 13 bytů (778,39 m²)
- 3+KK: 7 bytů (532,34 m²)
- 4+KK: 1 byt (99,43 m²)
- Průměrná plocha bytu (HPP): cca 59,45 m²
- Počet obyvatel (odhad): 36 bytů → cca 71 osob
- Plocha občanské vybavenosti: 271,03 m²
 - (obchody/služby)

3. Stavební a hmotové charakteristiky

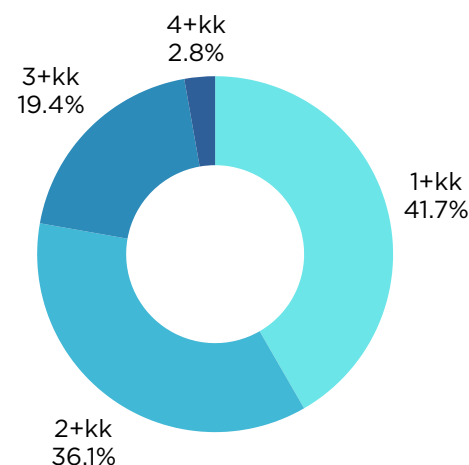
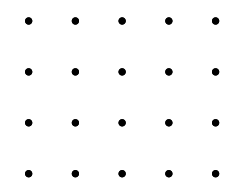
- Objem stavby: 17 866,6 m³
- Výška atiky / hřebene: 17,05 m / 20,70 m (celková výška)
- Počet podlaží: 5 NP + 1 PP
- Stavební systém: železobetonový stěnový systém

Výpočet obyvatel pro objekt B:

- 1+kk (15 bytů): průměrně 1,3 osoby → cca **20 obyvatel**
- 2+kk (13 bytů): průměrně 2,0 osoby → cca **26 obyvatel**
- 3+kk (7 bytů): průměrně 3,0 osoby → cca **21 obyvatel**
- 4+kk (1 byt): průměrně 3,5 osoby → cca **4 obyvatelé**

 Zaokrouhleně: cca **71 obyvatel**

BILANCE PLOCH A KAPACIT



OBJEKT



1. Plochy a koeficienty

- Hrubá podlažní plocha (HPP): 5632,5 m²
- Čistá podlahová plocha (ČPP): 5069,3 m² (koeficient 0,9)
- Plocha parkovacího podlaží 1820 m²

2. Bytové jednotky a využití

- Počet bytových jednotek celkem: 72 bytů
- 1+KK: 30 bytů (1322,75 m²)
- 2+KK: 30 bytů (1626,00 m²)
- 3+KK: 7 bytů (587,91 m²)
- 4+KK: 5 bytů (476,75 m²)
- Průměrná plocha bytu (HPP): cca 55,74 m²
- Počet obyvatel (odhad): 72 bytů → cca 138 osob

3. Stavební a hmotové charakteristiky

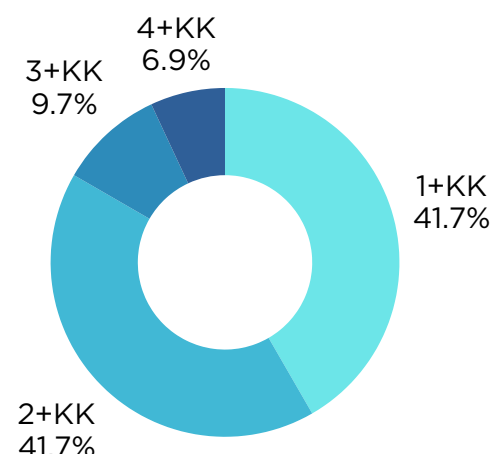
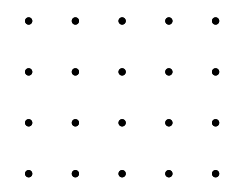
- Objem stavby: 25 586,5 m³
- Výška atiky / hřebene: 17,05 m / 20,70 m (celková výška)
- Počet podlaží: 5 NP + 1 PP
- Stavební systém: železobetonový stěnový systém

Výpočet obyvatel pro objekt C:

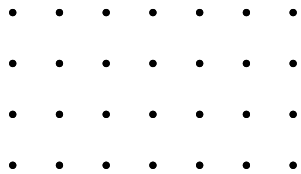
- 1+kk (30 bytů): průměrně 1,3 osoby → cca **39 obyvatel**
- 2+kk (30 bytů): průměrně 2,0 osoby → cca **60 obyvatel**
- 3+kk (7 bytů): průměrně 3,0 osoby → cca **21 obyvatel**
- 4+kk (5 bytů): průměrně 3,5 osoby → cca **18 obyvatel**

 Zaokrouhleně: cca **138 obyvatel**

BILANCE PLOCH A KAPACIT



SOUHRN OBJEKTŮ A, B, C



1. Plochy a koeficienty

Parametr	Objekt A	Objekt B	Objekt C	Celkem
Hrubá podlažní plocha (HPP)	5 011,8 m ²	3 228,0 m ²	5 632,5 m ²	13 872,3 m²
Čistá podlahová plocha (ČPP)	4 510,6 m ²	2 905,2 m ²	5 069,3 m ²	12 485,1 m²
Plocha parkovacích podlaží	1 022,0 m ²	914,3 m ²	1 820,0 m ²	3 756,3 m²

2. Prostorové jednotky a využití

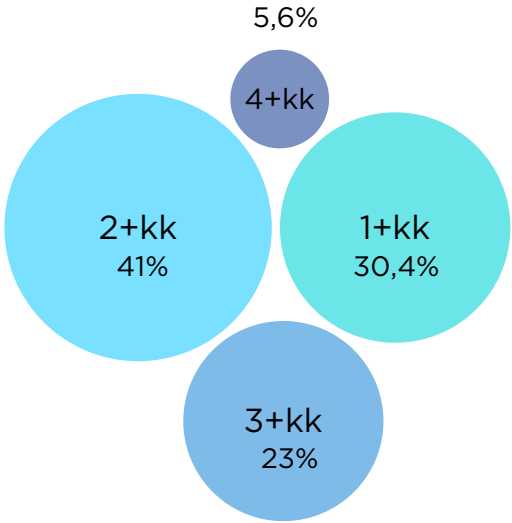
Parametr	Objekt A	Objekt B	Objekt C	Celkem
Počet bytových jednotek celkem	53 bytů	36 bytů	72 bytů	161 bytů
Odhad počtu obyvatel (modelově)	131 osob	71 osob	138 osob	340 osob
Plocha občanské vybavenosti	347,9 m ²	271,0 m ²	–	618,9 m²
Průměrná plocha bytu (HPP)	63,6 m ²	59,5 m ²	55,7 m ²	–

3. Hmotové charakteristiky

Parametr	Objekt A	Objekt B	Objekt C	Celkem
Objem stavby	20 558,4 m ³	17 866,6 m ³	25 586,5 m ³	63 011,5 m³
Počet podlaží	5 NP + 1 PP	5 NP + 1 PP	5 NP + 1 PP	–
Výška atiky / hřebene	17,05 m	17,05 m	17,05 m	–

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

Typ bytu	Počet bytů	Celková HPP [m ²]	Průměrná plocha na byt [m ²]
1+kk	49	2 229,53 m ²	45,50 m²
2+kk	66	3 673,05 m ²	55,65 m²
3+kk	37	2 752,09 m ²	74,38 m²
4+kk	9	917,00 m ²	101,89 m²
 Celkem	161 bytů	9 571,67 m²	≈ 59,44 m ² (průměr celkem)



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 63 011,5 m³

Předpokládané náklady:

63 011,5 m³ × 8 875 Kč/m³ = **559 208 012,50 Kč bez DPH**

Objekt - C



Objekt - B



Objekt - A



Souhrnné hodnoty

Byty

- Celková podlahová plocha bytů: 11 918,2 m²
- Koeficient požadavku: 1 stání / 120 m² HPP
- Výpočet: $11\,918,2 \div 120 = 99,32 \rightarrow 100$ stání

Občanská vybavenost

- Restaurace (Objekt A): 13 stání
- Obchody a služby (Objekt B): **6 stání**
- Celkem - občanská vybavenost: **19 stání**

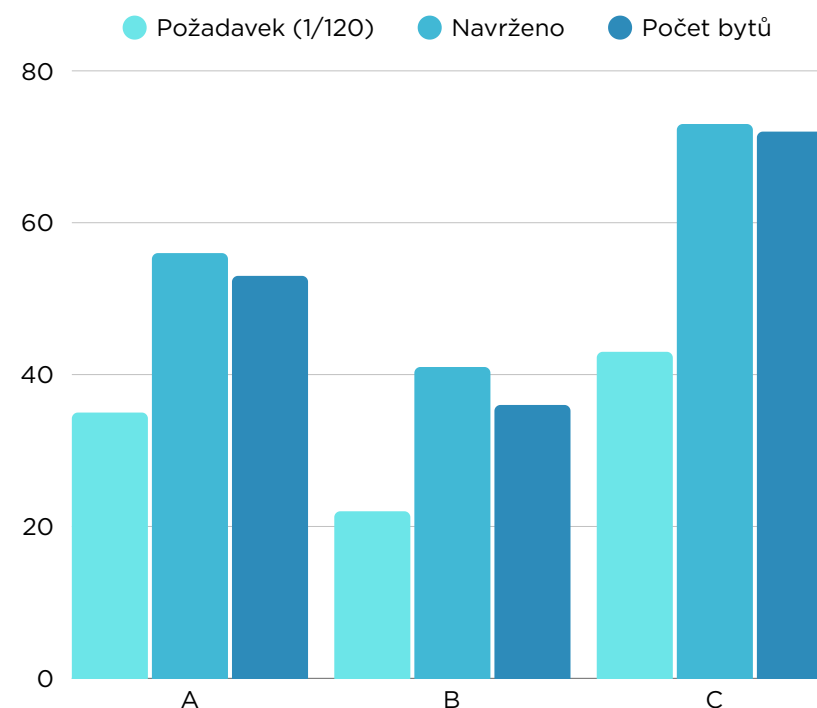
Vyhrazená stání pro OZP

- Vyžadováno min. 1 stání / každých 20 + 1 u veřejné sl.
- Celkem navrženo: **5 stání OZP**

Požadavek dle vyhlášky: **129 stání**

Navrženo celkem: 170 stání

- Celkový počet bytů: 161
- Plný soulad s normou - rezerva nad rámec požadavků



Dopravní obsluha řešeného území je **zajištěna napojením na stávající komunikaci ulice Bohuslava Martinů** ze směru severovýchod. Návrh plně respektuje koncepci dopravního napojení dle regulační dokumentace, včetně návaznosti na budoucí etapy. Komunikační síť je navržena jako kombinace obousměrné a jednosměrné obslužné komunikace v režimu obytné zóny.

Parkování je navrženo jako plně integrované do urbanistické struktury a uspokojuje nároky jak obyvatel, tak návštěvníků. Kombinace povrchových a krytých stání (garáže/parter) je doplněna o vyhrazená stání pro osoby s omezenou schopností pohybu (OZP). Veřejně přístupná stání pro občanskou vybavenost (např. restaurace, služby) jsou situována tak, aby byla přirozeně přístupná z uličního prostoru.

Vjezdy do podzemních garáží všech tří objektů jsou situovány ze severovýchodní strany, tedy od ulice Bohuslava Martinů. Toto řešení bylo zvoleno s ohledem na stoupající terén a umožňuje efektivní napojení na komunikace i plynulé začlenění objektů do terénní konfigurace.

NAPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Napojení na technickou infrastrukturu

Návrh technické infrastruktury vychází z ověřovací **studie rozvoje TI pro lokalitu bytových domů na ul. B. Martinů**. Řešení první etapy výstavby je koncipováno tak, aby umožnilo **postupnou realizaci dalších etap** bez nutnosti zásadních zásahů do již vybudovaných sítí.

Páteřní řády technické infrastruktury budou přivedeny ke každému z předmětných objektů (A, B, C), odkud budou **jednotlivé přípojky napojeny samostatně do každého objektu**. Páteřní trasy budou vedeny **z ulice Bohuslava Martinů ze severovýchodní strany**, kde jsou také situovány vjezdy do podzemních garáží, a to s ohledem na terénní konfiguraci a efektivní napojení.

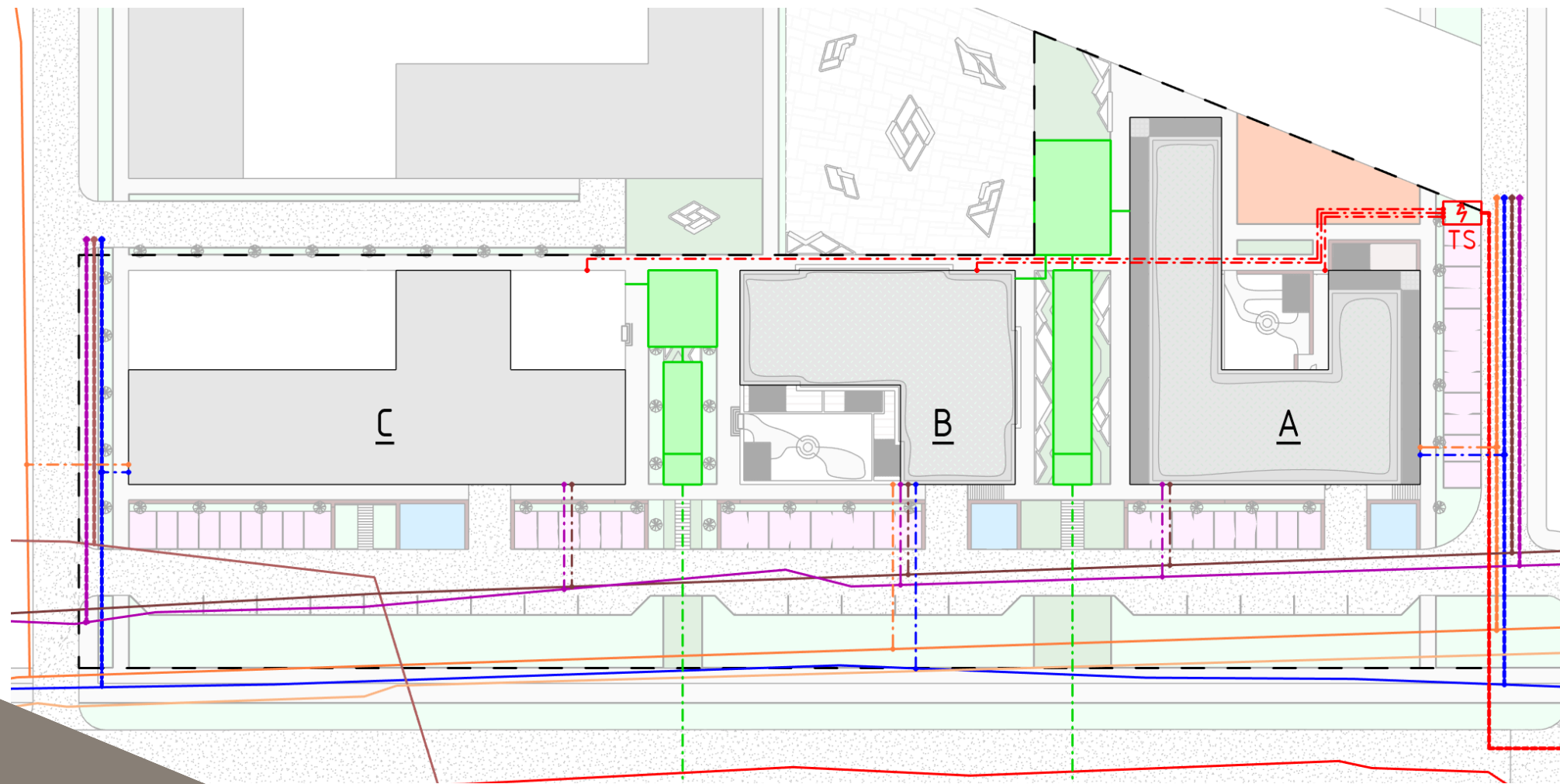
⚡ Elektro – napojení na vysoké napětí (VN) a trafostanice (TS)

Vzhledem k rozsahu záměru a předpokládanému příkonu (cca 100–150 kW) bude pro napojení objektů vybudována nová trafostanice TS 22/0,4 kV. Trafostanice bude napojena na nově navržené vedení VN a dimenzována s rezervou na celou lokalitu, včetně budoucích etap. Z trafostanice budou rozvedeny NN přípojky ke všem objektům.

💧 Nakládání s dešťovými vodami je navrženo v souladu s hierarchií hospodaření s vodami:

1. Zadržení v akumulačních nádržích (AN) – pro využití k závlaze a technickým účelům.
2. Vsakování prostřednictvím vsakovacích zařízení (VS) – pokud to geologické podmínky umožní.
3. Bezpečnostní přepad z retenčních nádrží (RN) do vodoteče, která tvoří přirozený recipient v blízkosti území.

- **Vodovod a kanalizace:** objekty budou napojeny na nově prodloužené řady, které navazují na stávající síť vedené podél ul. Bohuslava Martinů.
- **Plynovod:** napojení na STL plynovod je možné; alternativně bude uvažováno s nízkoemisními zdroji vytápění (tepelná čerpadla).
- **Datové vedení:** vedení optické sítě bude vedeno samostatně v rámci trasy komunikačních sítí.



KRAJINA MEZI DOMY VEŘEJNÝ PROSTOR

Veřejný prostor – krajina mezi domy

Urbanistická koncepce návrhu se neopírá jen o samotné objekty, ale především o kvalitu a promyšlenost veřejného prostranství, které je mezi nimi. V návaznosti na celkovou urbanistickou studii města je území členěno na tři základní úrovně venkovního prostoru: veřejný, komunitní a soukromý. Tato struktura podporuje přirozené vrstvení městského života a zajišťuje atraktivní prostředí pro různé skupiny uživatelů.



2. Komunitní prostor – vnitrobloky

V přirozeném kontaktu s veřejnými prostranstvími vznikají poloveřejné vnitrobloky – prostory, které jsou sice přístupné veřejnosti, ale díky své poloze a charakteru slouží převážně rezidentům okolních domů. Tyto komunitní zahrady, malé hřiště a chráněná posezení jsou navržena jako místa pro spontánní sousedské aktivity, relaxaci i organizované události. Vymezené komunitní plochy o celkové výměře 684 m² podporují zdravý sociální život a stabilitu lokální komunity.



1. Veřejné prostranství

Hlavní veřejné prostory jsou situovány podél páteřních pěších tras a cyklostezek navazujících na ul. Bohuslava Martinů. V této zóně se nachází parková úprava se vzrostlou zelení, centrální náměstíčko, předprostor kavárny a restaurace, stejně jako funkčně rozmístěná stanoviště pro svoz odpadu a parkovací plochy. Tyto prostory jsou přístupné všem a tvoří aktivní srdce čtvrti, které podporuje každodenní pohyb, setkávání i krátkodobý pobyt.

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



3. Soukromé prostory – terasy a předzahrádky

Každý z objektů A, B a C disponuje vlastními soukromými venkovními prostory, zejména ve formě teras v přízemí a střešních zahrad, které zajišťují obyvatelům možnost individuálního pobytu v zeleni. Celková výměra soukromých prostor činí 383 m². Tyto plochy jsou fyzicky odděleny od veřejného prostoru a poskytují soukromí a komfort s výhledy do parkově upraveného prostředí.

Tato promyšlená gradace od otevřených veřejných míst až po intimní soukromé plochy umožňuje plynulé propojení městského a obytného prostředí. **Zeleň, vodní prvky, dětské hřiště i aktivní parter doplňují funkční kompozici**, která odpovídá současným nárokům na kvalitní rezidenční čtvrt a současně podporuje dlouhodobou udržitelnost života v území.

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 NOVÝ JIČÍN

 Návrh vytváří předpoklady pro vznik moderní městské čtvrti s dlouhodobou hodnotou – architektonickou, sociální i ekologickou.

1. Udržitelný a etapizovaný rozvoj

- Respekt k nastavené urbanistické koncepci a etapizaci území
- Možnost realizace jednotlivých fází nezávisle, s připravenou infrastrukturou

2. Kvalitní veřejný prostor

- Vytvoření nového centra každodenního života – komunitní náměstí, park, hřiště
- Jasná hierarchie veřejných / komunitních / soukromých prostor
- Podpora sousedských vztahů a lokální identity

3. Vyvážená a funkční zástavba

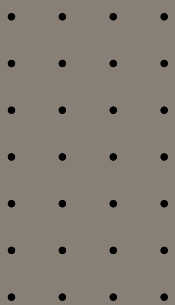
- Měřítko a charakter odpovídající okolnímu urbanismu
- Nabídka bytů různých velikostí – od startovacích po rodinné
- Aktivní parter s možností občanského vybavení (obchod, kavárna, služby)

4. Respekt k přírodním hodnotám

- Napojení na krajinnou osu a revitalizaci rybníka Bocheta
- Prvky modrozelené infrastruktury: akumulace, vsakování, retenční opatření
- Maximalizace přirozené zeleně v území

5. Technická připravenost

- Promyšlený návrh napojení na sítě s ohledem na budoucí etapy



OBSAH PŘÍLOH – GRAFICKÁ ČÁST

Vizualizace

- Vizualizace – uliční pohledy, veřejné prostory
- Fotorealistické vizualizace

Urbanistická a koncepční část

- 101 Vymezení řešené části – Fáze 1
- 102 Koncept zástavby
- 103 Kompozice ploch
- 104 Pohled – komunikace
- 105–106 Axonometrie
- 107 Technická infrastruktura

Objekt A – výkresy a vizualizace

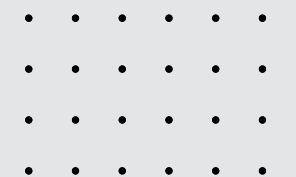
- 201 Půdorys 1S
- 202–206 Půdorysy 1NP až 5NP
- 207 Výkaz ploch
- 208 Parkování
- 209 Pohledy
- 210–211 Axonometrie

Objekt B – výkresy a vizualizace

- 301 Půdorys 1S
- 302–306 Půdorysy 1NP až 5NP
- 307 Výkaz ploch
- 308 Parkování
- 309 Pohledy
- 310–311 Axonometrie

Objekt C – výkresy a vizualizace

- 401 Půdorys 1S
- 402–306 Půdorysy 1NP až 5NP
- 407 Výkaz ploch
- 408 Parkování
- 409 Pohledy
- 410–411 Axonometrie



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 Nový Jičín.





















STECOMTRA
HOLDING, A.S.



VEŘEJNÝ PROSTOR











VEČERNÍ SCÉNA



STECOMTRA
HOLDING, A.S.



VEČERNÍ SCÉNA





STECOMTRA
HOLDING, A.S.



FOTOREALISTICKÁ VIZUALIZACE





