

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

název zakázky	Urbanistická koncepce a rozšíření prostorové regulace budoucí zástavby na ulici Bohuslava Martinů
zpracovatel	Ing. arch. Martin Materna městský architekt Nový Jičín 420 605 950 765 architekt@novyjicin.cz ve spolupráci s Ing. arch. Karin Krettková
zadavatel	Městský úřad Nový Jičín Odbor rozvoje a investic Masarykovo nám. 1/1, 741 01, Nový Jičín
zastoupen	Ing. arch. Jitka Pospíšilová vedoucí Odboru rozvoje a investic

OBSAH

Urbanistická koncepce představuje ucelený dokument, který v sobě zahrnuje všechny fáze zpracovávající a ověřující regulační principy pro řešení území, a to v období od roku 2023 až 2025.

Celková urbanistická koncepce území (2023)	Textová část Výkres širších vztahů Schéma prostorově kompozičního konceptu Schéma prostupnosti Výkres prostorové regulace I 1:1250 Regulační prvky Reference obytných lokalit Reference obytných lokalit
Urbanistická koncepce struktury zástavby (2024)	Analytická část Situace aktuálních širších vztahů I 1: 5000 Situace výhledových širších vztahů I 1: 5000 Výkres limitů a hodnot v řešeném území I 1:1000 Návrh koncepce struktury zástavby Princip zastavování I 1:5000 Schéma koncepce zástavby a jejích vazeb na okolí I 1:2000 Výkres prostorových regulací území I 1:1000 Rozdělení pozemků dle fází výstavby I 1:1000 Koncepce dopravního řešení regulovaného území I 1:1000 Koncepce vedení technické infrastruktury I 1:1000 Zpřesnění regulativů Textová část Definice výchozích hodnot Výpočet IZ a IZP pro plochy pro zástavbu Výpočet IVPP pro plochy pro zástavbu
Ověřovací návrh urbanistické koncepce zástavby (2025)	Textová čásst Příklady možných kompozic zástavby pro různé hodnoty regulativů I 1:2000 Hmotová axonometrie vybrané varianty Kompoziční principy zástavby I 1:1000 Situace vybrané varianty a ověření splnění regulativů I 1:1000 Schématické řezy řešeným územím I 1:500 Celkové bilance území Balance plochy pro zástavbu P01 Balance plochy pro zástavbu P02 Balance plochy pro zástavbu P03 Balance plochy pro zástavbu P04 Balance plochy pro zástavbu P05 Balance plochy pro zástavbu P06

Příloha 1 I Ověření splnění standardů dostupnosti veřejné infrastruktury
Příloha 2 I Vyjádření existence sítí

Urbanistická koncepce území

Předmětem urbanistické koncepce je území na jihozápadní hraně města Nový Jičín, které je vymezené ulicemi Bohuslava Martinů na východní a jižní straně a ze severu ohraničené Novojičínským vzdělávacím centrem a plánovanou tenisovou halou. Pozemek je nezastavěný.

Z hlediska širších vztahů se území nachází na významných městských osách procházejících ulicemi U Stadionu a Slovanská, jejichž protažením je pozemek vymezen, a dále na radiále reprezentované v místě ulicí Bohuslava Martinů, která jej z hlediska městské hromadné a automobilové dopravy napojuje na zbytek města. Území je dobře obslouženo občanskou vybaveností, především základními školami (ZŠ Galaxie a ZŠ Dlouhá), obchody (Kaufland) a sportovními zařízeními (sportovní areál Nový Jičín).

Jediným výrazným problémem zůstává nedostupnost mateřské školy (nejbližší je přibližně 700 m daleko, ideální docházková vzdálenost je 400 m), která by měla být zohledněna v projektu obytné lokality. Vzhledem k plánované rekonstrukci sportovního areálu a stavbě nové tenisové haly stojí za uvážení reorganizace přiléhajících zastávek MHD.

Kompozičně jsou nejdůležitější městské osy ležící na ulicích U Stadionu a Slovanská, jejichž další pokračování by měl projekt předjímat. Nabízí se revitalizace prostoru okolo rybníku Bocheta, do nějž směřuje ulice U Stadionu. Dále je předpokladem navázání, západním směrem, případné budoucí zástavby bytových domů na řešené území a navržené principy. Velmi důležitá je osa vedoucí od ZŠ Galaxie a centra Educa ke Skalce, která navíc prochází budoucí obytnou lokalitou. Pro pozemek samotný jsou zásadní dopravní obslužnost po celém obvodu a různorodá propojení s ulicí Bohuslava Martinů.

Právě veřejné propojení různých prostranství je jedním z témat regulace, protože do značné míry určuje fungování budoucí obytné lokality. Je definováno obecně, tak aby bylo možno navrhnout rozdílné přístupy (viz. schémata prostupnosti). Důležitá je hierarchie těchto tras, která napomáhá dalšímu dělení pozemku. Regulace samotná především předepisuje uliční a stavební čáry, určuje maximální zastavitelnost a minimální procento veřejně přístupných ploch, stanovuje výškový limit a vymezuje rozmezí vstupů tras veřejné prostupnosti.

Zhodnocení požadavků na dostupnost veřejné infrastruktury

viz. samostatná příloha, *zpracováno dle metodiky TAČR Beta - TB050MMR001 Standarty dostupnosti veřejné infrastruktury - Metodika (standarty dostupnosti) pro návrh veřejné infrastruktury v sídlech*

Pro uvažovanou zástavbu s předpokládaného počtu obyvatel (783, *počet obyvatel je orientační a vychází ze zastavovací studie z roku 2016, COARCHITECTS*) je nutno v rámci výstavby doplnit odpovídající veřejnou infrastrukturu:

1. nutnost zřízení nové mateřské školy pro minimálně 28 dětí předškolního věku
2. doporučení zřídit v rámci lokality jesle - dětskou skupinu pro děti do 3 let
3. nutnost vybudování v rámci lokality hřiště pro děti předškolního věku a také pro děti školního věku
4. doporučení zřídit hřiště pro mládež a dospělé
5. prověřit kapacitu zdravotnických ordinací, z posouzení vyplývají zvýšené požadavky zejména na praktického lékaře a zubního lékaře

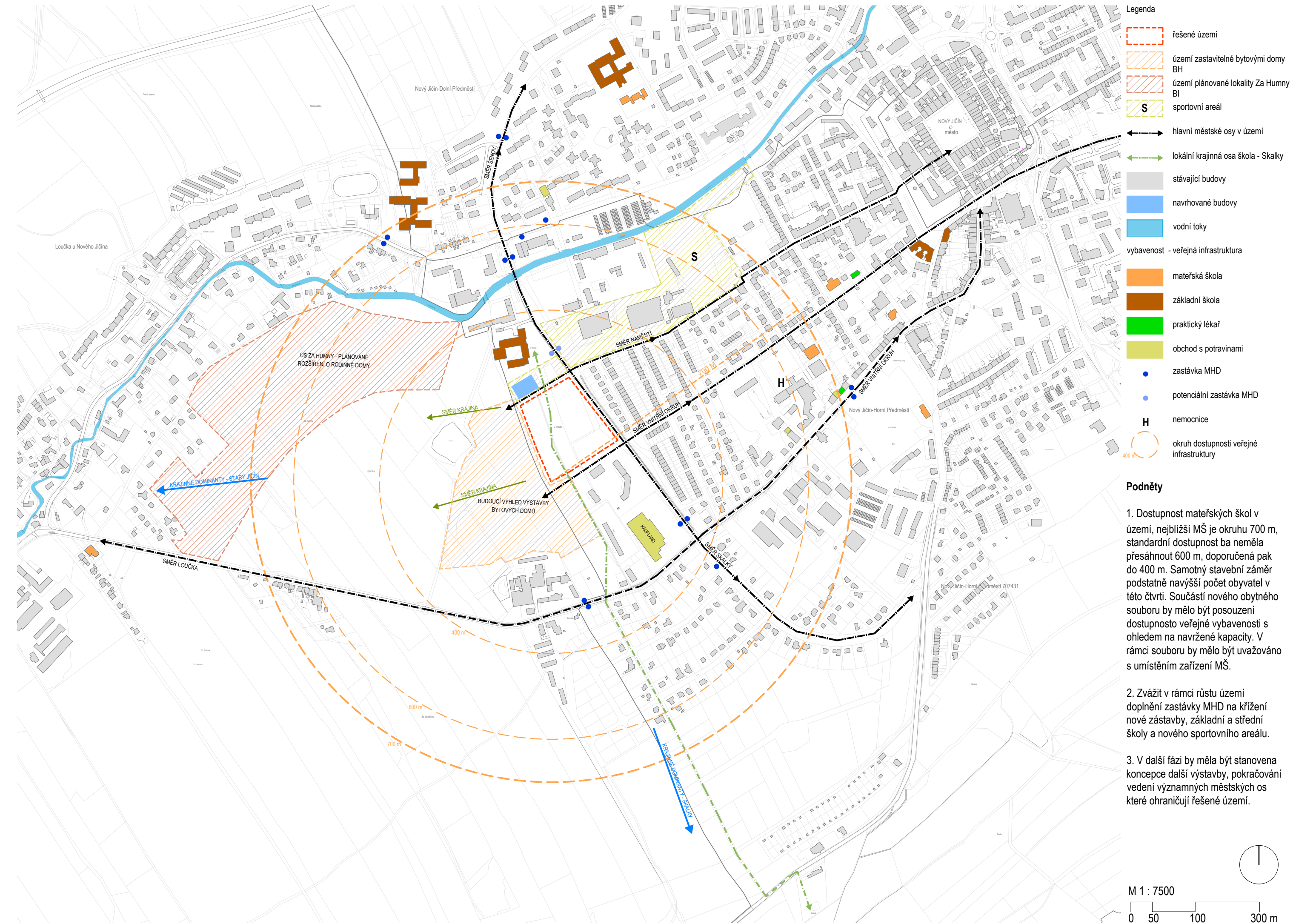


SCHÉMA MOŽNÉ PROPUSTNOSTI ÚZEMÍ - ORTOGONÁLNÍ PRINCIP

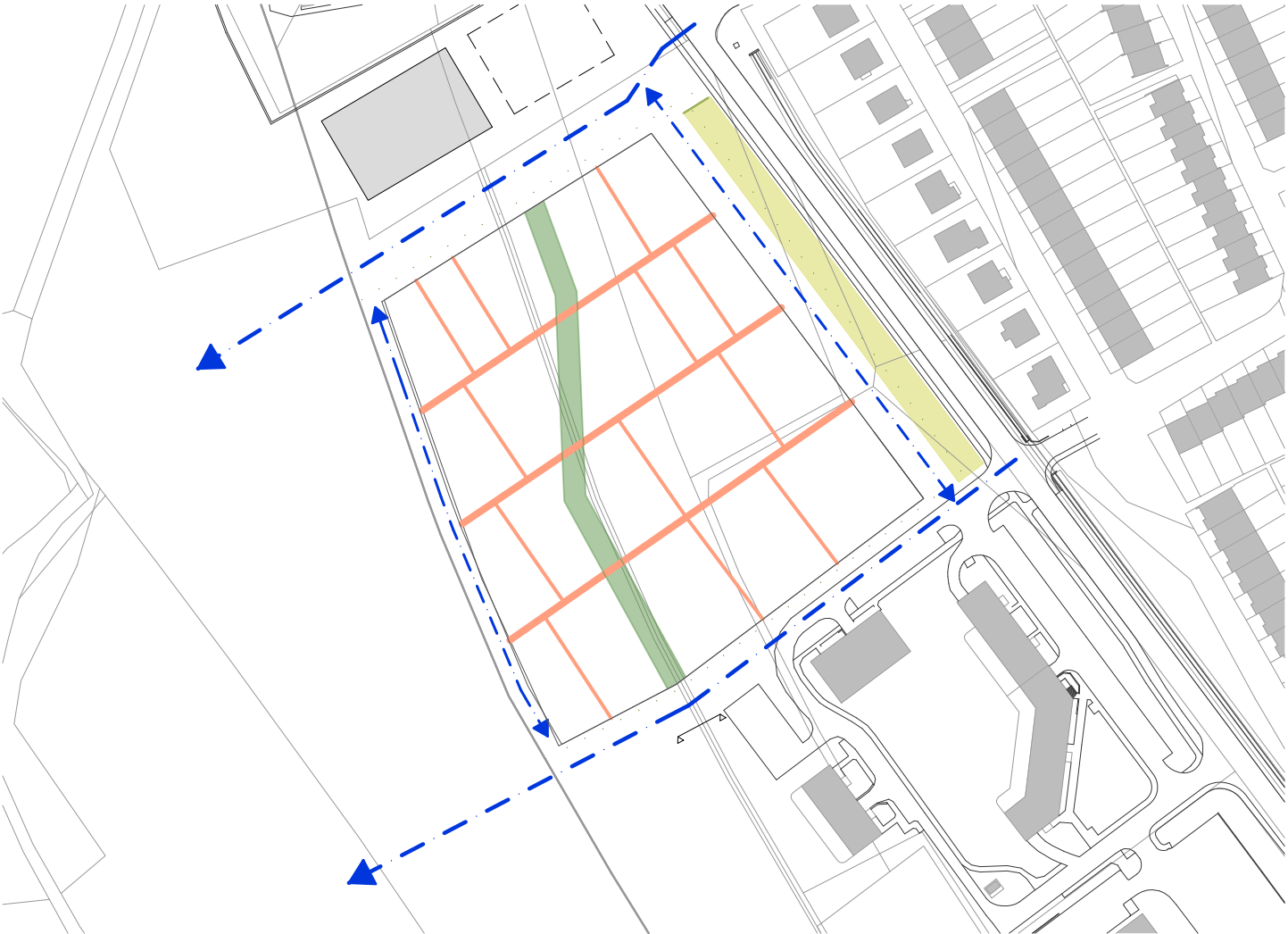
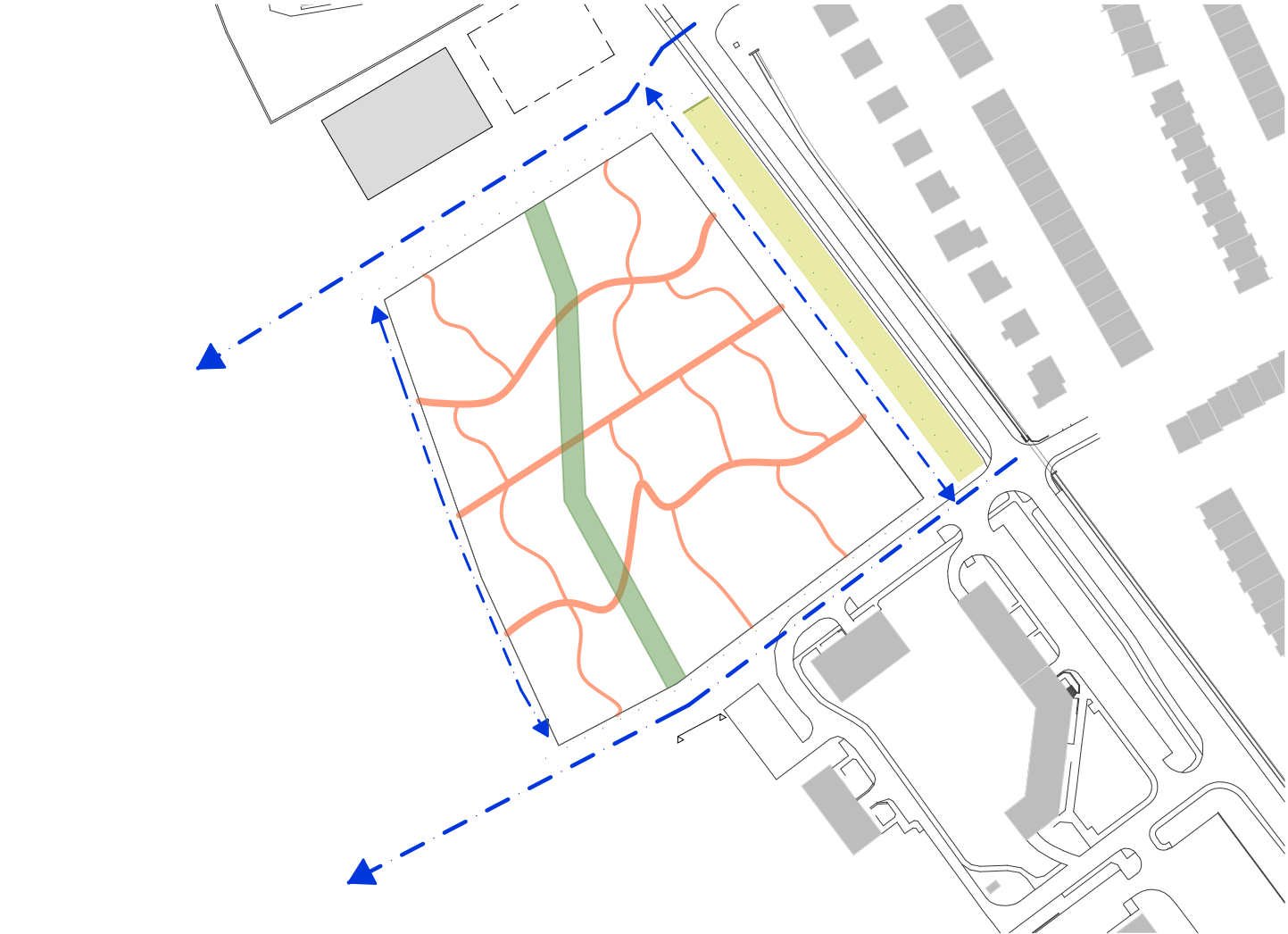


SCHÉMA MOŽNÉ PROPUSTNOSTI ÚZEMÍ - ORTOGONÁLNĚ ROSTLÝ PRINCIP



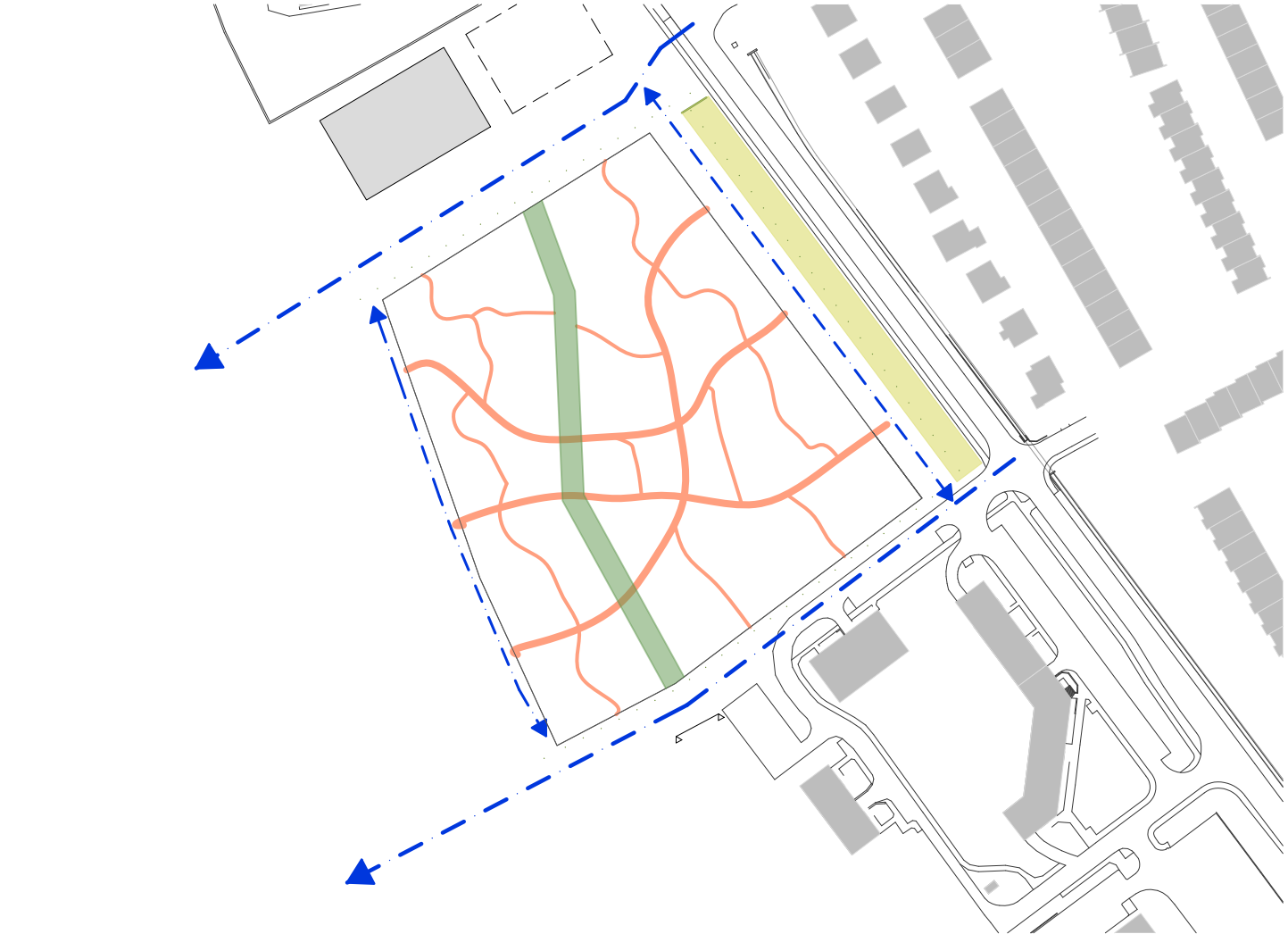
Propustnost území

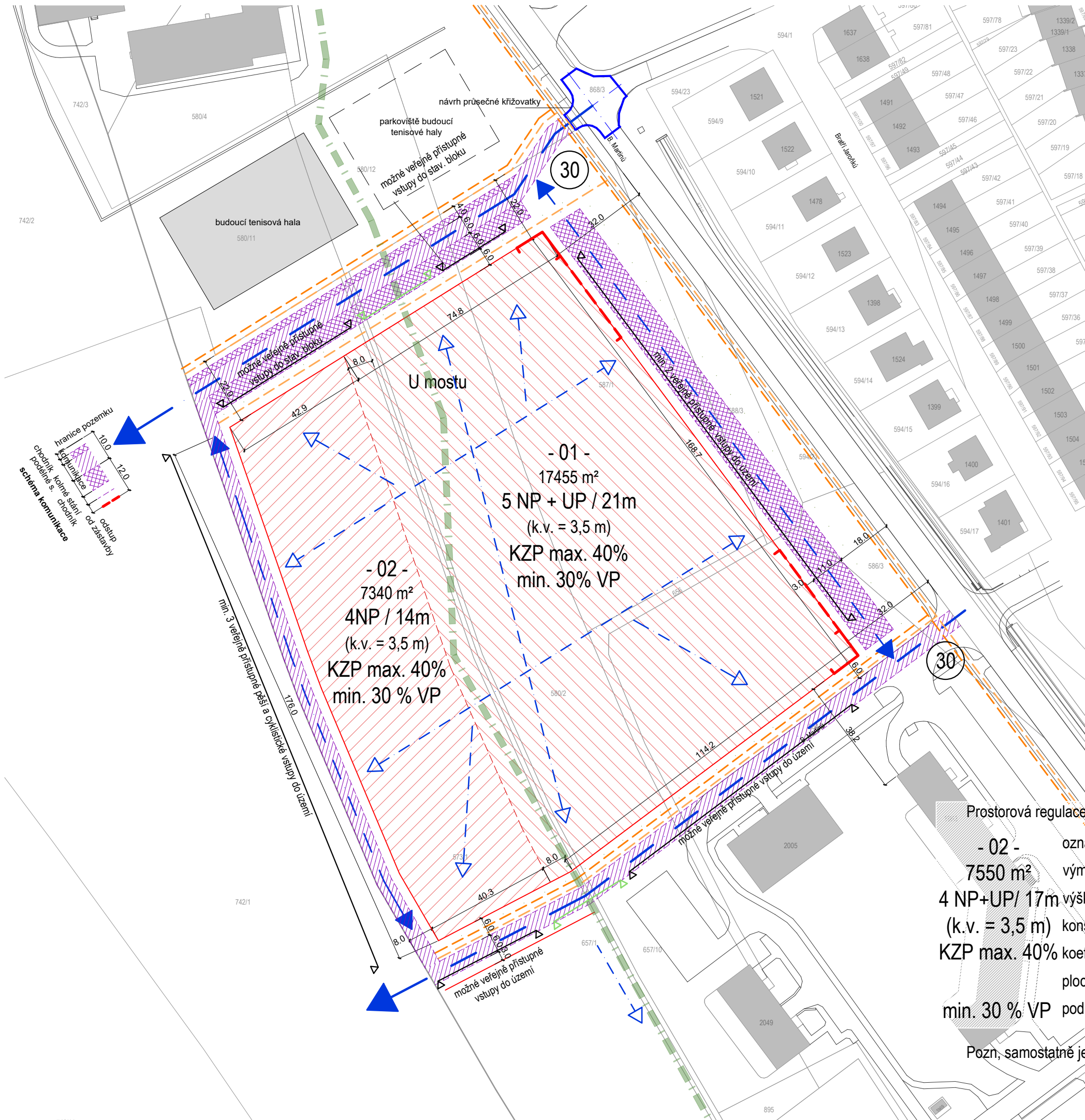
V rámci území nového obytného souboru je požadováno zajištění propustnosti - průchodnosti územím. Regulace stanovuje hlavní komunikační linie dopravní obslužnosti po vnějším obvodu a dále koncepci hlavních, vedlejších a doplňkových pěších tras. Tento systém spoluutváří strukturu obytného souboru a tvoří jeho neodělitelnou součást. Na tyto komunikační linie by měl být navázán systém menších veřejných prostranství a koncepce městské zeleně. Předložená schémata naznačují možné principy této komunikační sítě, kdy tato může procházet i napříč bytovými objekty.

Legenda

- dopravní obslužnost území po obvodu
- trasování obslužných komunikací pro navazující území
- diagonální osa škola - Skalky
- sekundární propustnost
- terciální propustnost
- stromořadí
- parková plocha

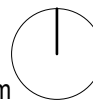
SCHÉMA MOŽNÉ PROPUSTNOSTI ÚZEMÍ - ORGANICKÝ ROSTLÝ PRINCIP

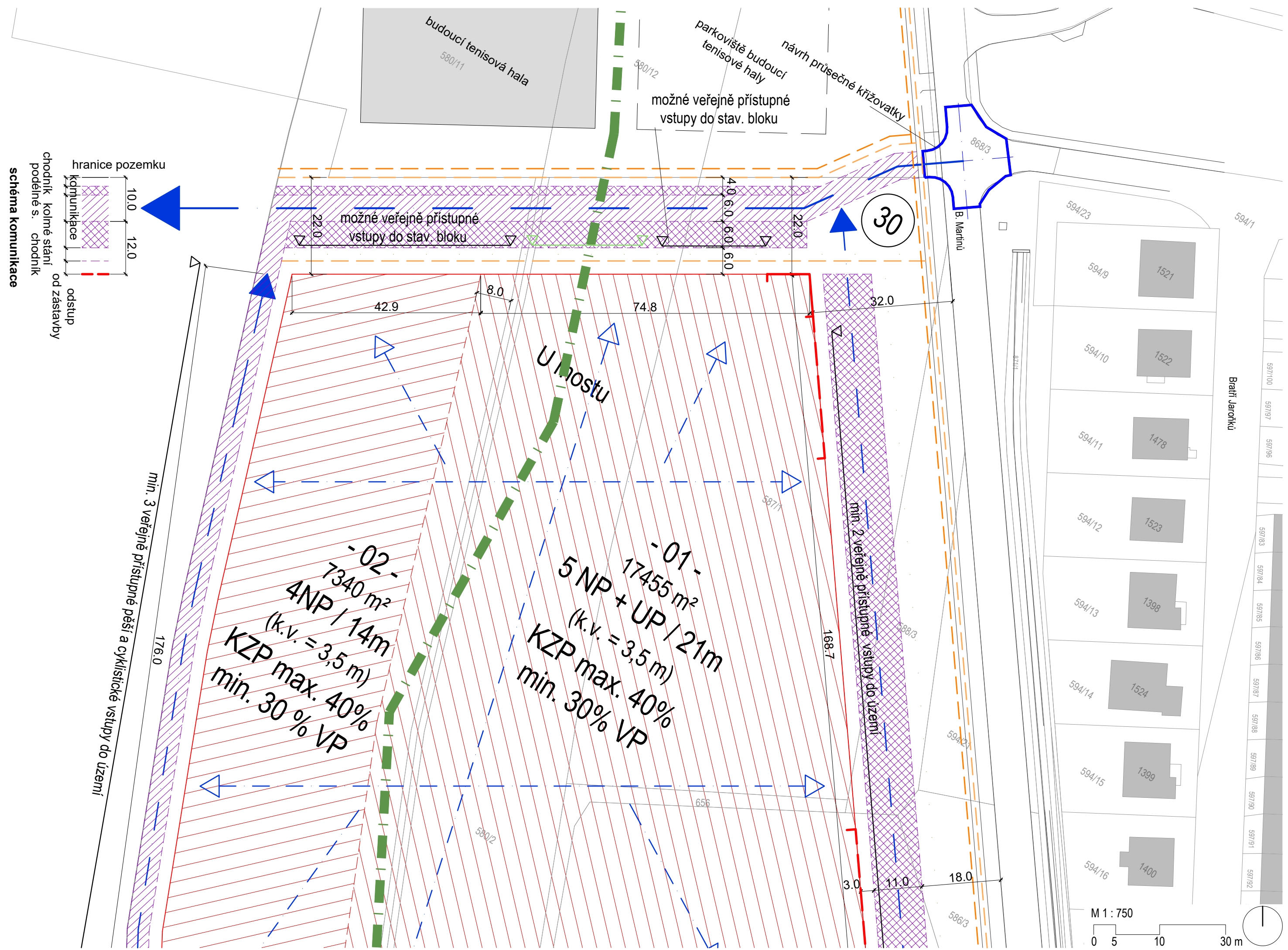
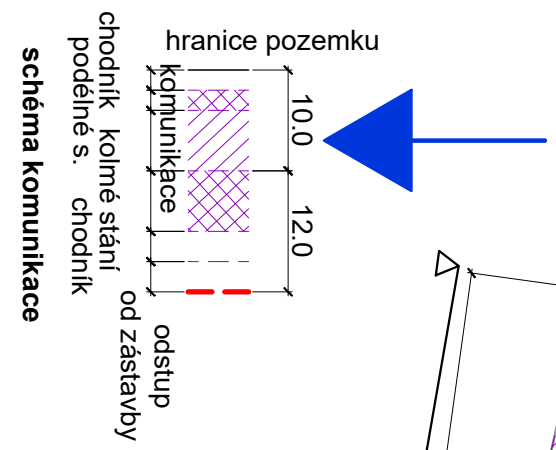




M 1 : 1250

0 10 20 50 m

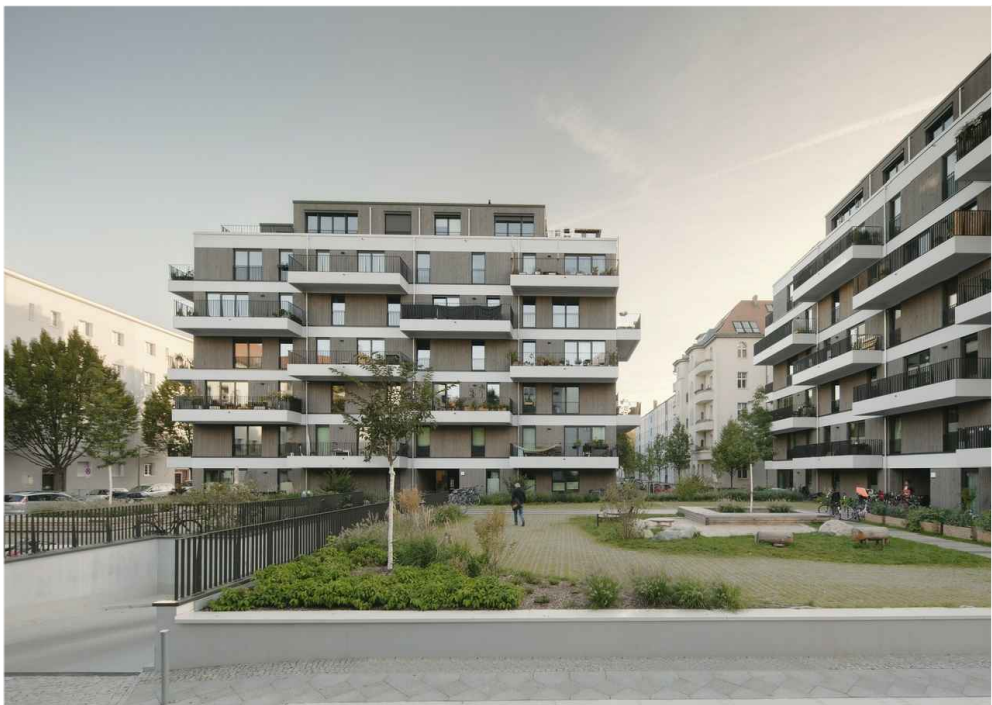
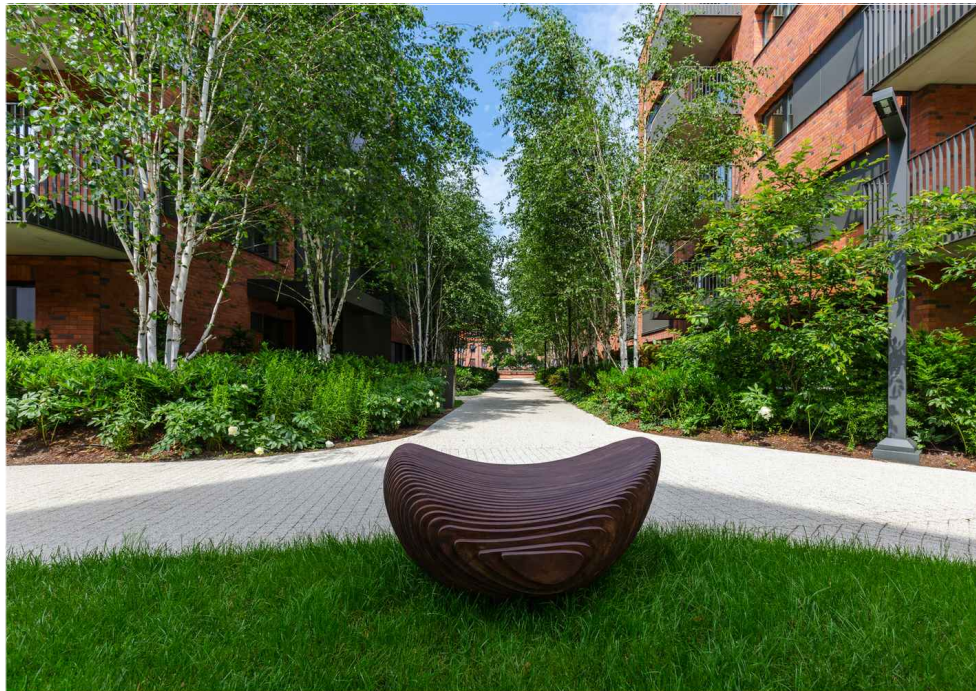






Veřejně přístupné vnitrobloky

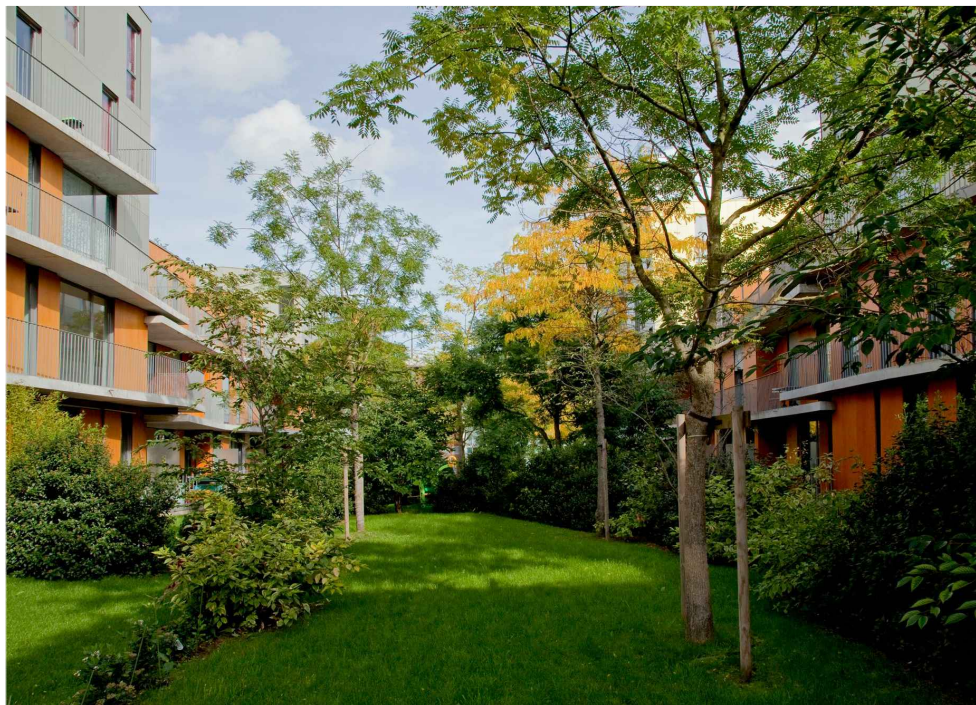
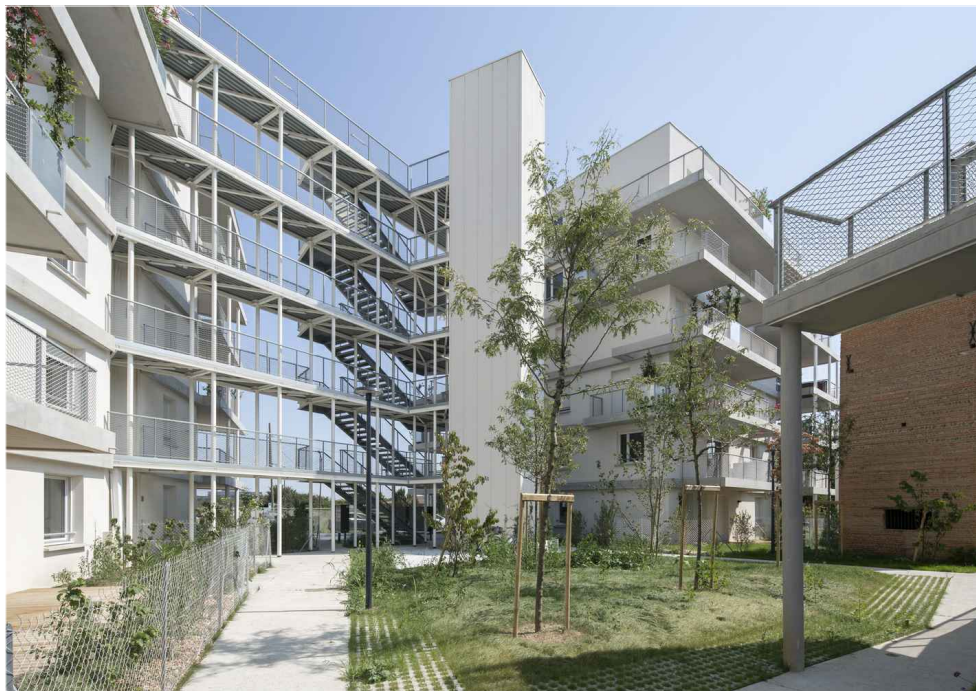
Pro zajištění lepší prostupnosti území je třeba vést veřejně přístupné trasy stavebními bloky, na kterých se tak utvářejí veřejně přístupné vnitrobloky. Jedná se o tzv. poloveřejný prostor, ve kterém se návštěvník může volně pohybovat, zároveň ale cítí, že už se nachází v určitém sousedství. Jsou to pobytová prostranství, kde se rezidenti okolních domů potkávají s návštěvníky a která mohou nabývat různých podob, jako jsou park, plácek nebo hřiště. Takové zásahy vytvářejí příjemné a zajímavé prostředí.





Sdílené a soukromé venkovní prostory

Na veřejně přístupné trasy v území by měla navazovat "polosoukromá" místa určená pouze konkrétním sousedstvím a bytovým jednotkám. V těch se mezi sebou setkávají sousedé, případně členové jedné domácnosti. Takové prostředí aktivně podporuje utužování sousedských vazeb a poskytuje možnost rekreace. Typicky se jedná o sdílené či soukromé zahrady, menší hřiště a sousedská posezení. V kombinaci s veřejně přístupnými vnitrobloky tak vzniká obytná lokalita, kde se veřejně postupně přelévá do soukromého.



Předmět urbanistické koncepce

Koncepce přímo navazuje na již zpracovanou *Celkovou urbanistickou koncepci území (2023)* stanovující regulativy pro celé **řešené území**. Na základě nabídkového řízení a průzkumu trhu upravilo město svůj záměr a oproti původnímu plánu prodeje celého **řešeného území** se nyní chce zaměřit na postupný prodej dílčích pozemků. Oproti původní koncepci jednofázové výstavby jedním investorem se tedy území bude vyvíjet postupně. Koncepci prostorových regulací tak bylo třeba upravit a najít pravidla pro členění území, souběžně také vznikla potřeba nastavit základní osnovu organizace veřejných prostorů uvnitř regulovaného území. Předkládaná koncepce vývoje zástavby území definuje základní strukturu území, zastavitelné plochy, veřejná prostranství a zároveň stanovuje rozdělení zástavby na postupné fáze.

Díky stanovení osnovy veřejných prostranství a specifikaci jejich materiálového řešení jako ploch schopných vsaku bylo možno zvýšit koeficient zastavěných ploch KZP vymezených **ploch pro zástavbu** z původní hodnoty 0,35 až na 0,5, viz část **Zpřesnění regulativů**. Výsledná hodnota IZP (KZP) pro celé **zastavitelné území** však stále splňuje limit daný současným územním plánem (maximální zastavěná plocha 40%).

Pro zajištění splnitelnosti navržených regulativů a zjištění odhadovaných bilancí budoucí výstavby byla vypracována **Ověřovací studie** zástavby území. V návaznosti na tuto studii v kombinaci s prognózou demografického vývoje věkového složení obyvatel města Nového Jičína pak bylo vypracováno **Ověření splnění standardů dostupnosti veřejné infrastruktury** dle metodiky TB050MMR001, viz Příloha 1.

Pro zajištění relevantních předběžných informací pro budoucí developery i město, pak byly poptány existence sítí, ty jsou součástí Přílohy 2.

Vymezení řešeného území

Předmětem koncepce je část **zastavitelné plochy Z1** vymezené územním plánem s definovaným využitím BH - bydlení hromadné v bytových domech. Plocha Z1 přímo navazuje na zastavitelnou plochu Z2 pro níž už je vypracována územní studie **Nový Jičín - Loučka, lokalita “za humny”**. Obě zastavitelné plochy tak dohromady vytvářejí území transformací Jihozápadní části Nového Jičína. Do budoucna lze předpokládat propojení obou zastavitelných ploch, a tedy dotvoření vnitřního městského okruhu. Budoucí zástavba tak může být katalyzátorem rozvoje i pro plochy za hranicí **řešeného území**.

Charakter řešeného území

Řešené území je kvalitně obslouženo občanskou vybaveností, což ještě rozšíří plánované výstavby v **území transformací**. Na severní straně regulovaného území bude postavena nová tenisová hala, na jiho-západní straně pak centrum sociálních služeb **Pro-senior Domeček**. S budoucí výstavbou se však přesto pojí určité nedostatky, především nutnost zřízení nové MŠ, viz **Příloha 1**.

Mimo kvalitního občanského vybavení je území atraktivní také svým přírodním charakterem. Od východní strany lemované rušnou ulicí Bohuslava Martinů terén stoupá směrem k polím, s jejichž zástavbou se v dohledné době nepočítá. Z řešeného území je také výhled na dominantu konvizuálního krajinného celku - Starý Jičín. Budoucí výstavba tak má zajištěny atraktivní výhledy. Významný krajinný prvek dubové aleje pak definuje krajinnou osu propojující Skalky se vzdělávacím centrem.

V rámci plochy Z1 se nachází rybník Bočeta, jehož revitalizace může vytvořit příjemný parkový prostor, nejen pro obyvatele budoucí zástavby. Po protažení ulice **U stadionu** zde může vzniknout těžiště uzavírající městskou osu směřující k Masarykovu náměstí. Nový Jičín těmito úpravami může získat nový atraktor veřejného života.

Celkové převýšení řešeného území je cca 5 metrů s tím, že terén padá od jiho-západního směrem k severo-východnímu cípu hranice území. Vzhledem k charakteru okolní zástavby není žádoucí, aby zástavba kaskádovitě stoupala. Regulace na tento fakt reaguje rozdílnými výškovými hladinami ve směru stoupání terénu.

Budoucí výstavba bude stran napojení na technickou infrastrukturu obsloužena z ulice Bohuslava Martinů. Mimo klasických sítí (NN vedení elektrické energie, ST plynovodu, vodovodu, komunikačního vedení a kanalizace) území lemuje také vysokotlaký plynovod, jehož ochranné pásmo však končí před hranicí regulovaného území. Pro konkrétní trasy průběhu sítí poskytnutých provozovateli viz **Příloha 2**.

Fáze 1 a 2 lze dopravně obsloužit se stávající komunikace Bohuslava Martinů na jiho-východní straně řešeného území. Pro fázi 3 je nutno zřídit samostatné napojení z jižní strany prodloužením ulice Bohuslava Martinů, ze severní pak novou komunikací. Fáze D1 a D2 jsou ryze dopravního charakteru a pravděpodobně budou řešeny samostatně v rámci již zmíněných projektů **Pro-senior** a nové **tenisové haly**.

Koncepce zástavby

Navazujeme na stávající zástavbu sousedních pozemků. Stavební čára výstavby na ulici Bohuslava Martinů je pokračováním hran hmot bytových domů na sousední parcele. Tímto vytváříme konzistentní uliční frontu. Směrem k přírodnějšímu charakteru místa se zástavba rozvolňuje, a to jak formou regulace zastavitelné plochy IZP (KZP), tak prostřednictvím výškové regulace. Vystavěné prostředí se tímto přirozeně začlení do svého okolí.

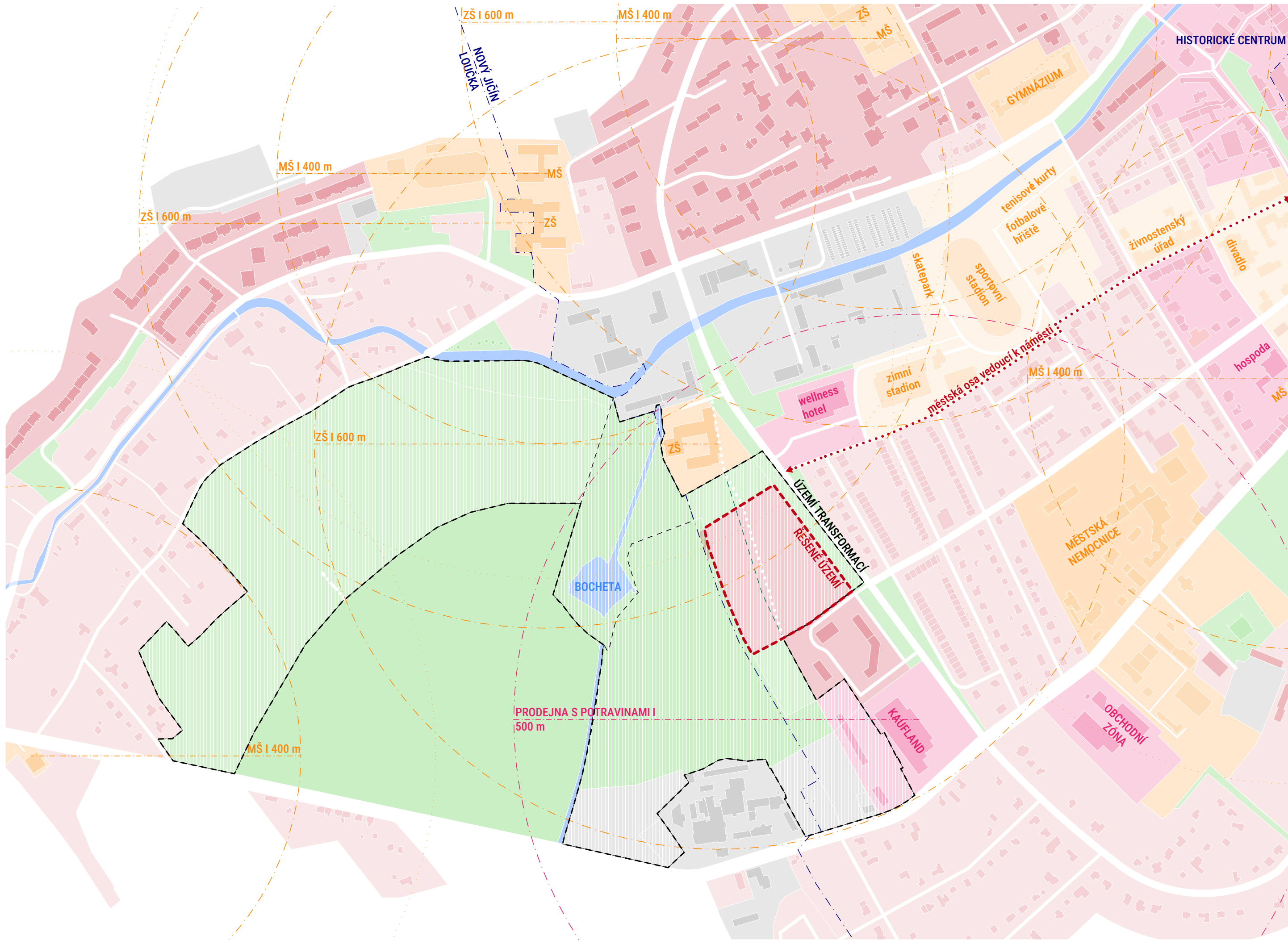
Severní hraně území je ponechán dopravní charakter. Městskou osu ulice **U stadionu** odsouváme dovnitř budoucí výstavby do prostoru **“bulváru”**. Tato obytná ulice lemovaná aktivním parterem do zástavby vnáší další rozměr vitality a zlepšuje občanskou vybavenost místa. Současnou krajinnou osu na pomezí města a přírody do prostoru propisujeme pomocí diagonální linie parku. Zelená osa zároveň člení regulované území na část vyšší intenzivnější výstavby na východní straně a nižší rozvolněnější zástavbu na straně západní.

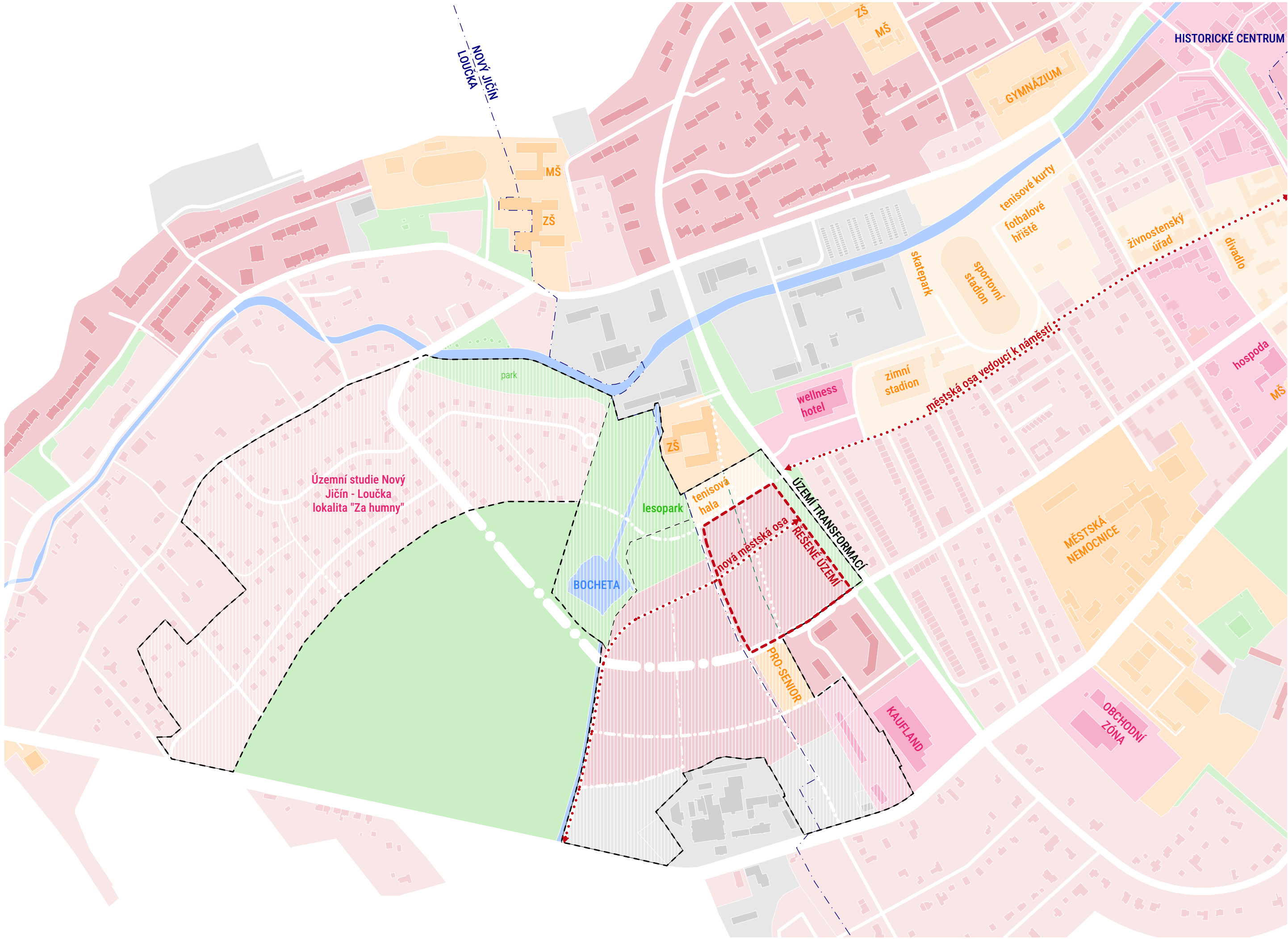
Dopravní struktura území přímo vychází z již zmíněných os zástavby (bulvár a zelená osa). Prostor bulváru je navržen jako sdílená zóna s jednosměrným provozem. Bulvár s ulicí Bohuslava Martinů propojuje obousměrná komunikace v dopravním režimu obytné zóny. Ze západní strany pak do zástavby zabíhá ještě slepá komunikace obsluhující plochy pro zástavbu P04 a P05. V souladu s původní koncepcí zástavby v regulovaném území dále definujeme pěší průchody, viz výkres regulace území. Doporučujeme zřízení koridorů vedení technické infrastruktury pod prodlouženými ulicemi Bohuslava Martinů, U stadionu a pod nově zbudovaným bulvárem.

V místě průniku osy zeleně a bulváru definujeme centrální veřejné prostranství polo-veřejného charakteru. Toto prostranství je v rámci koncepce uvažováno jako zazeleněný prostor se vzrostlou zelení vhodný k individuálnímu odpočinku, skupinovým aktivitám i občasným hromadným akcím. V souladu se splněním podmínek standardů veřejné dostupnosti veřejné infrastruktury je doporučováno zde umístit hřiště pro mladší děti a prostory pro mládež a dospělé.

Na veřejné prostranství přímo navazuje plocha vymezená pro umístění potřebného občanského vybavení (MŠ + klubovna). Umístění těchto provozů je uvažováno v rámci budoucí výstavby formou vymezeného patra či vybraných místností, které budou provozně odděleny od zbytku budovy.

Navržená osnova zástavby pro území spolu s regulacemi jednotlivých ploch zajišťuje vznik vitálního, udržitelného městského prostředí při zachování dostatečné svobody budoucímu developementu.



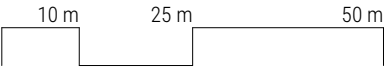


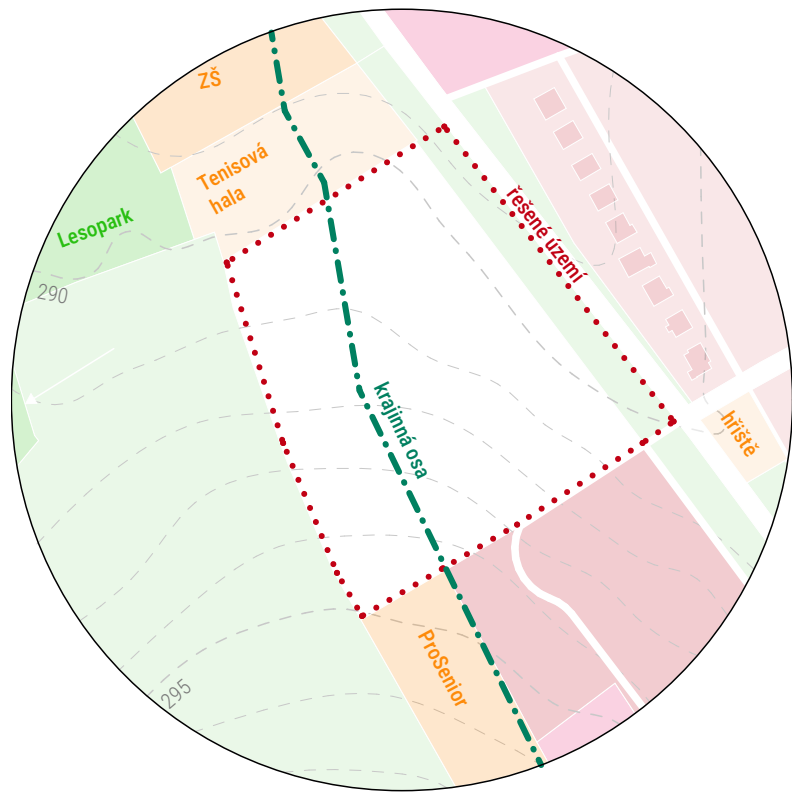


LEGENDA

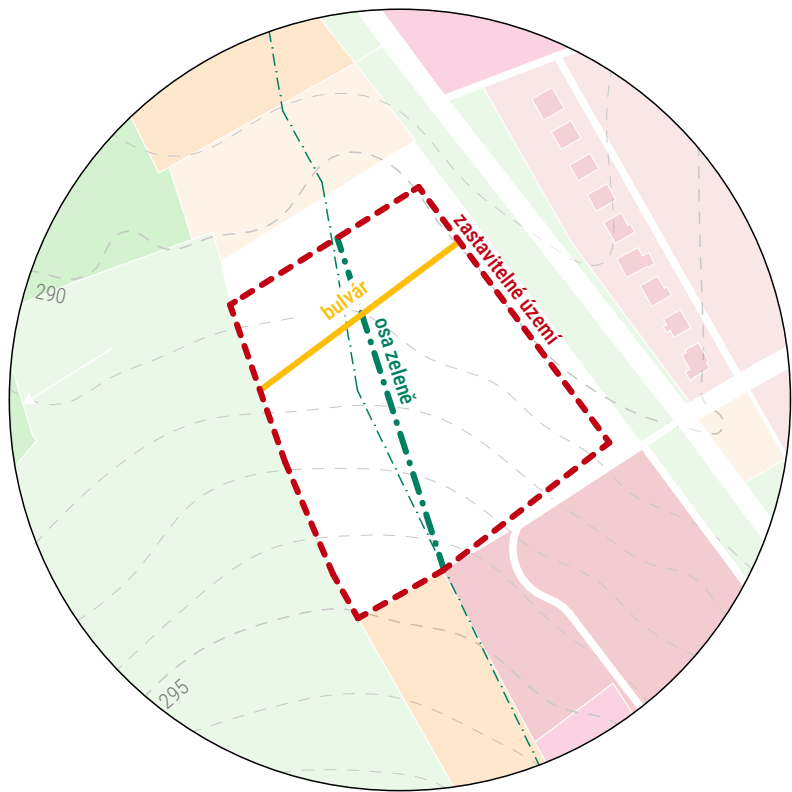
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
OCHRANNÉ PÁSMO	TRASA VEDENÍ TI
	ELEKTRICKÁ ENERGIE
	VYSOKOTLAKÝ PLYNOVOD
	STŘEDOTLAKÝ PLYNOVOD
	VODOVOD
	KANALIZACE
	KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

OSTATNÍ PRVKY	
	VRSTEVNICE 1 M
	VRSTEVNICE 15 M
	POTOK
	ALEJ





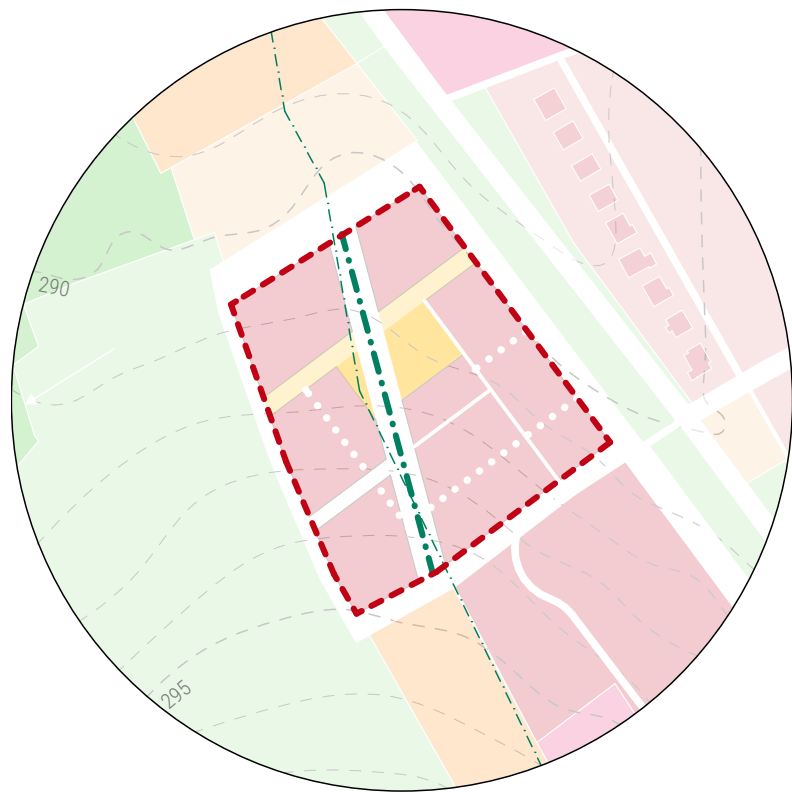
Výhledový stav území



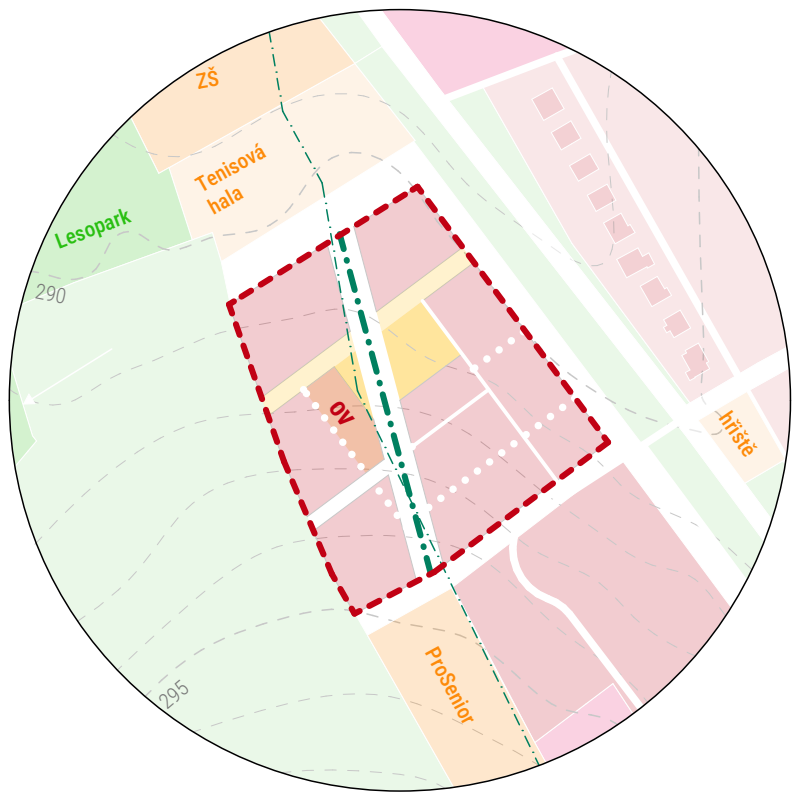
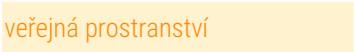
Základní osy koncepce zástavby



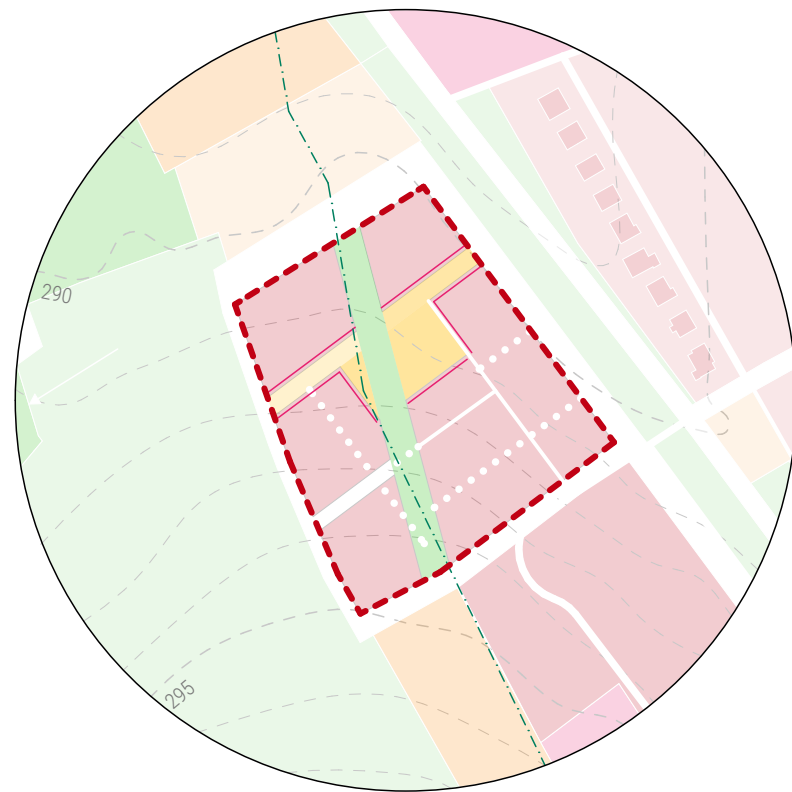
Vymezení komunikací



Vymezení veřejných prostranství



Plocha občanské vybavenosti



Funkční dotvoření prostoru



S

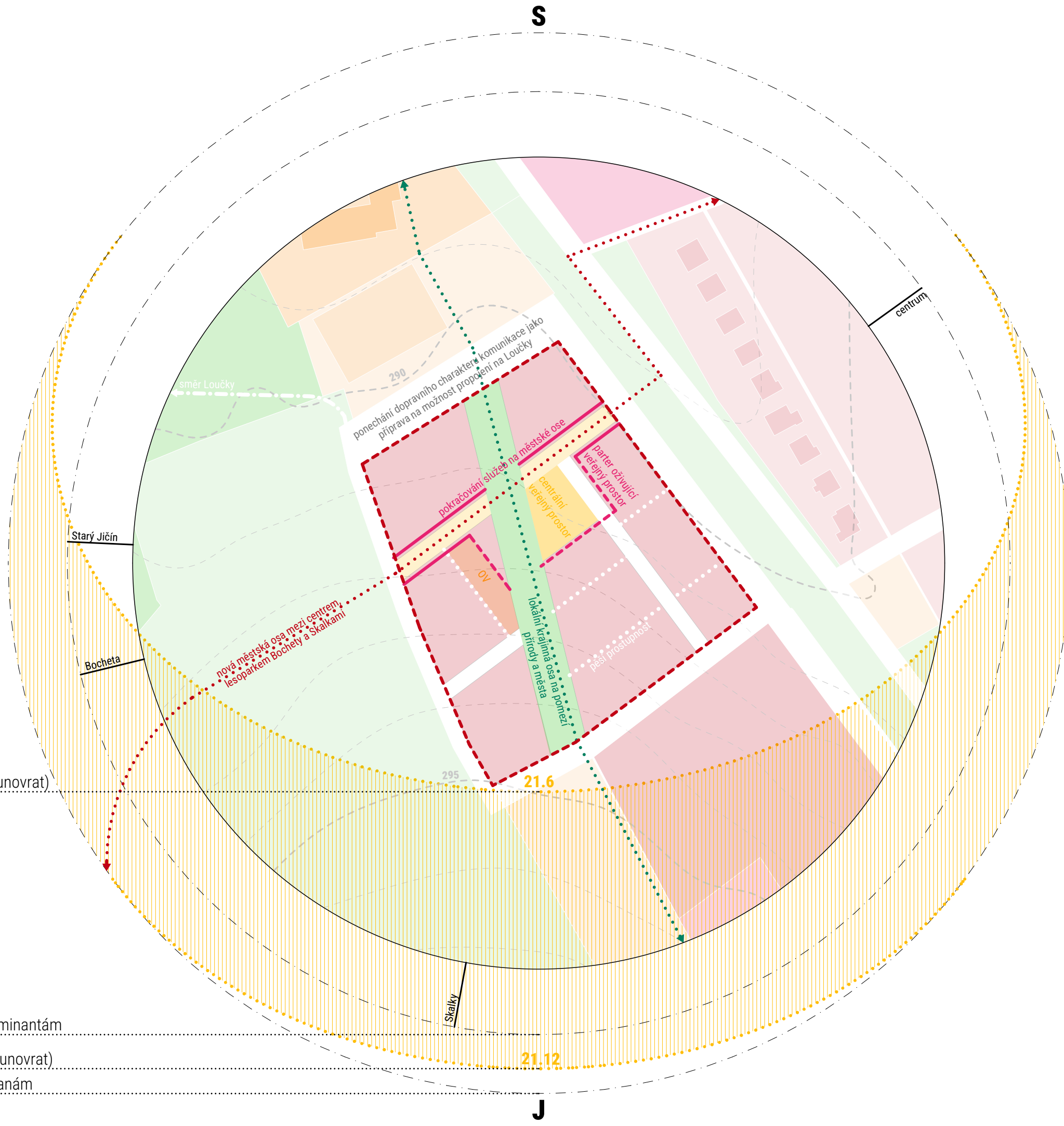
J

trajektorie Slunce 21.16 (letní slunovrat)

orientace území ke krajinným dominantám

trajektorie Slunce 21.12 (zimní slunovrat)

orientace území ke světovým stranám



Prostorové regulace území - textová část

Regulační kódy

Koncepce regulace ***zastavitelnou plochu Z1a*** člení na jednotlivé plochy s různým způsobem využití a provozu, každá z těchto ploch je navíc regulována individuálními pravidly vztahujícími se k prostorovým, materiálovým a funkčním vlastnostem budoucí výstavby. Tyto regulativy jsou pro každou z ploch definovány regulačním kódem, ten je odlišný pro plochy pro zástavbu, plochy veřejných prostranství a plochy komunikací.

Regulační kód ploch pro zástavbu

Kód funkční regulace využití pozemku I Funkční regulace respektuje zásady dané územním plánem města Nový Jičín, plochy pro zástavbu jsou tedy zařazeny do funkční skupiny BH - bydlení hromadné - v bytových domech. Parcely budou zastavěny bytovými domy či bytovými domy s integrovanou občanskou vybaveností. Pro konkrétní specifikace možného využití parcel viz textová část ***Územního plánu Nového Jičína v úplném znění poslední aktualizace.***

Maximální počet NP + UP I Regulace zajišťuje vytvoření kompaktní zástavby, respektující terén i okolní budovy. Samotný regulativ pak definuje maximální počet nadzemních podlaží¹ a ustupujících podlaží². Regulace se nezabývá počtem podzemních podlaží, a tedy nemá vliv na celkový počet podlaží budoucí výstavby.

Maximální výška římsy I vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy. Úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a horní hrany střešní krytiny nebo horní hrany atiky.

Konstrukční výška podlaží I Určuje maximální vzdálenost mezi dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce, či výšku od horního líce základové konstrukce k vrchnímu líci nosné konstrukce nejnižšího stropu.

Index zastavěné plochy pozemku I vyjadřuje maximální hodnotu podílu zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku. Zastavěnou plochou se rozumí součet ***zastavěné plochy stavby***³ a výměrou exteriérových zpevněných ploch neumožňujících retenci.

Index polyfunkce I Vyjadřuje minimální podíl mezi součtem hrubých podlažních ploch provozů stavby určených k polyfunkčnímu využití a celkovým součtem hrubých podlažních ploch výstavby na parcele. Polyfunkčním využitím se pak rozumí provozы rozvíjející vitalitu budoucí výstavby, například o provozovny maloobchodu, veřejného stravování, komerčních služeb, ordinací lékařů...

Regulační kód veřejných prostranství

Charakter prostoru I Specifikuje využití plochy.

Index retenčních ploch pozemku I Regulativ stanovuje podíl mezi součtem ploch schopných retence a celkovou výměrou pozemku. Retenčními plochami se rozumí jednak plochy zeleně, ale i plochy pokryté dlažbami umožňujícími vsakování.

Regulační kód ploch komunikací

Kód funkční regulace využití pozemku I Funkční regulace komunikací je zařazena do skupiny DS – Doprava silniční. Využití ploch umožňuje zbudování komunikací a souvisejících provozů (parkování, výsadbové pásy zeleně).

Index retenčních ploch pozemku I Regulativ stanovuje podíl mezi součtem ploch schopných retence a celkovou výměrou pozemku. Retenčními plochami se rozumí jednak plochy zeleně, ale i plochy pokryté dlažbami umožňujícími vsakování.

Funkční skupina místní komunikace I Specifikace dopravního významu, určení a stavebně technického vybavení budoucí komunikace. V regulovaném území se vyskytuje funkční skupina D1: komunikace se smíšeným provozem. Zastavitelné území na severu lemuje prodloužená ulice U stadionu spadající do funkční skupiny C: komunikace obslužná s funkční obslužnou.

Dopravní režim komunikace I Určuje provozní charakter komunikace, především pak hierarchii mezi jednotlivými účastníky silničního provozu.

Pozn. 1: Nadzemním podlaží se rozumí: každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásnu širokém 5 m po obvodu domu.

Pozn. 2: Ustupujícím podlažím se rozumí podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím o maximální konstrukční výšce 3,5 m, ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované ke stavební čáře a jedné další obvodové stěny alespoň o vzdálenost 2,5 metru. Případně podlaží či podkroví převážně vymezené konstrukcí šikmé střešy s nejvýše dvěma štíty a spádem maximálně 45°.

Pozn. 3: Zastavěnou plochou stavby se dle stavebního zákona rozumí plocha ohraničená pravouhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají.

Prostředky prostorové regulace

Plochy pro zástavbu jsou navíc regulovány pomocí standartních nástrojů regulačního plánu, které předestírají kompoziční organizaci prostoru. Tyto požadavky zajišťují budoucí výstavbě kvalitní veřejná prostranství i návaznost na již stojící okolní stavby.

Stavební čára I Definuje hranici vymežující nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovou, dále určuje možnost ustoupení zástavby směrem opačným k sousedícím veřejným prostranstvím. Stavební čára se dělí na uzavřenou, otevřenou a volnou.

Uzavřená stavební čára vymezuje hranici zastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí ustupovat a která musí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná. Stavební čára uzavřená je typická tím, že domy na sebe navazují štítovou stěnou. V odůvodněných případech může být zástavba uzavřené stavební čáry přerušena mezerou šířky max. 4 m, tak aby bylo možné zajistit přístupnost, nebo prostupnost vnitrobloku.

Otevřená stavební čára vymezuje hranici zastavitelné části bloku, jejíž zástavba nesmí ustupovat a která nemusí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná. V odůvodněných případech může zástavba otevřené stavební čáry ustoupena, pokud nároží a převažují část zástavby neustupují, v případě křivočarého průběhu stavební čáry se zástavba k čáře musí přimykát.

Volná stavební čára vymezuje hranici zastavitelné části bloku, jejíž zástavba může libovolně ustupovat a která nemusí být v celé své délce souvisle a úplně zastavěná.

Uliční čára vymezuje hranici mezi veřejným prostranstvím a stavebním blokem.

Aktivní parter I Regulativ ve vymezené linii stanovuje požadavek na umístění polyfunkčních provozů a vstupů do nich. Prostor veřejného prostranství před aktivním parterem lze využít pro terasy kaváren, vystavení zboží, otevřené výkladce apod.

Úsek vjezdů I Definuje prostory pro umístění vjezdů na pozemek či do podzemních parkovacích garáží. Vjezdy není možno umístit mimo vymezené intervaly.

Významné nároží I Stanovuje v místě požadavek na vytvoření architektonické dominanty veřejného prostoru. Forma nároží může být libovolná, za předpokladu splnění významového akcentu hmoty.

Prostředky regulace protupnosti územím

Mimo kompoziční principy regulace dále definuje prostupnost pozemky. Finální trajektorie těchto prostupů se od té uvedené v regulacích může lišit. Směrodatné jsou však body nástupu na komunikace, od těchto se lze částečně odchýlit při zachování proporcí vzájemných odstupů a zachování minimálního počtů vstupů do území.



Trasa automobilového propojení pozemku I Definuje možný vjezd a průjezd osobních automobilů pozemkem. Tato trasa však nesmí mít charakter pozemní komunikace.



Trasa pěšího a cyklistického propojení pozemku I Určuje trajektorii průchodu pozemkem, kterou může doprovázet cyklo propojení. Je však doporučováno neodlišovat jednotlivé provozы a ponechat propojení ve sdíleném režimu.



Prostupný blok I Regulativ definuje počty vstupů do stavebního bloku z popsané strany pozemku.



LEGENDA

PROSTOROVÉ REGULACE POZEMKŮ

01 | 2 270 m²
BH15NP+UP17m3.5m10.410.1

výměra plochy
regulační kód

označení plochy

index polyfunkce
index zastavěné plochy pozemku
konstrukční výška podlaží
maximální výška římsy
maximální počet NP + ustupující podlaží
kód funkční regulace využití pozemku

VP
výměra plochy

HPP
hrubá podlažní plocha

IP=PP/HPP
index polyfunkce

RP
index retenčních ploch
IRP= RP/VP

ZP
index zastavěných ploch
IZP= ZP/VP

VPP
index veřejné příst. ploch
IVPP= VPP/VP

*V předchozí koncepci KZP

09 | 364 m²
DS11D12IKLIDNĚNÁ ULICE

výměra plochy
regulační kód

ozn. plochy

dopravní režim
funkční skupina místní komunikace
index retenčních ploch pozemku
kód funkční regulace využití pozemku

09 | 364 m²
VEŘEJNÉ PROSTRANSTVÍII

výměra plochy
regulační kód

ozn. plochy

index retenčních ploch pozemku
charakter prostoru

FUNKČNÍ VYUŽITÍ

BYDLNÍ HROMADNÉ	ZELEŇ
BH + OBČANSKÉ VYBAVENÍ	DOPRAVNÍ PROSTOR
VEŘEJNÝ PROSTOR	PARKING
OBYTNÁ ULICE	

STAVEBNÍ ČÁRA

UZAVŘENÁ

OTEVŘENÁ

VOLNÁ

DALŠÍ SPECIFIKACE

ULIČNÍ ČÁRA

DĚLENÍ PLOCHY NA VÝŠKOVÉ HLADINY

AKTIVNÍ PARTER

ÚSEK VJEZDŮ

TYPY PROPOJENÍ

TRASA AUTOMOBILOVÉHO PROPOJENÍ

TRASA PĚŠÍHO A CYKLISTICKÉHO PROPOJENÍ POZEMKEM

POVINNOST ZŘÍDIT PROPOJENÍ POZEMKEM V URČENÉM POČTU

ZELEŇ

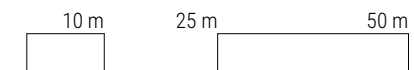
STROMY NAVRŽENÉ

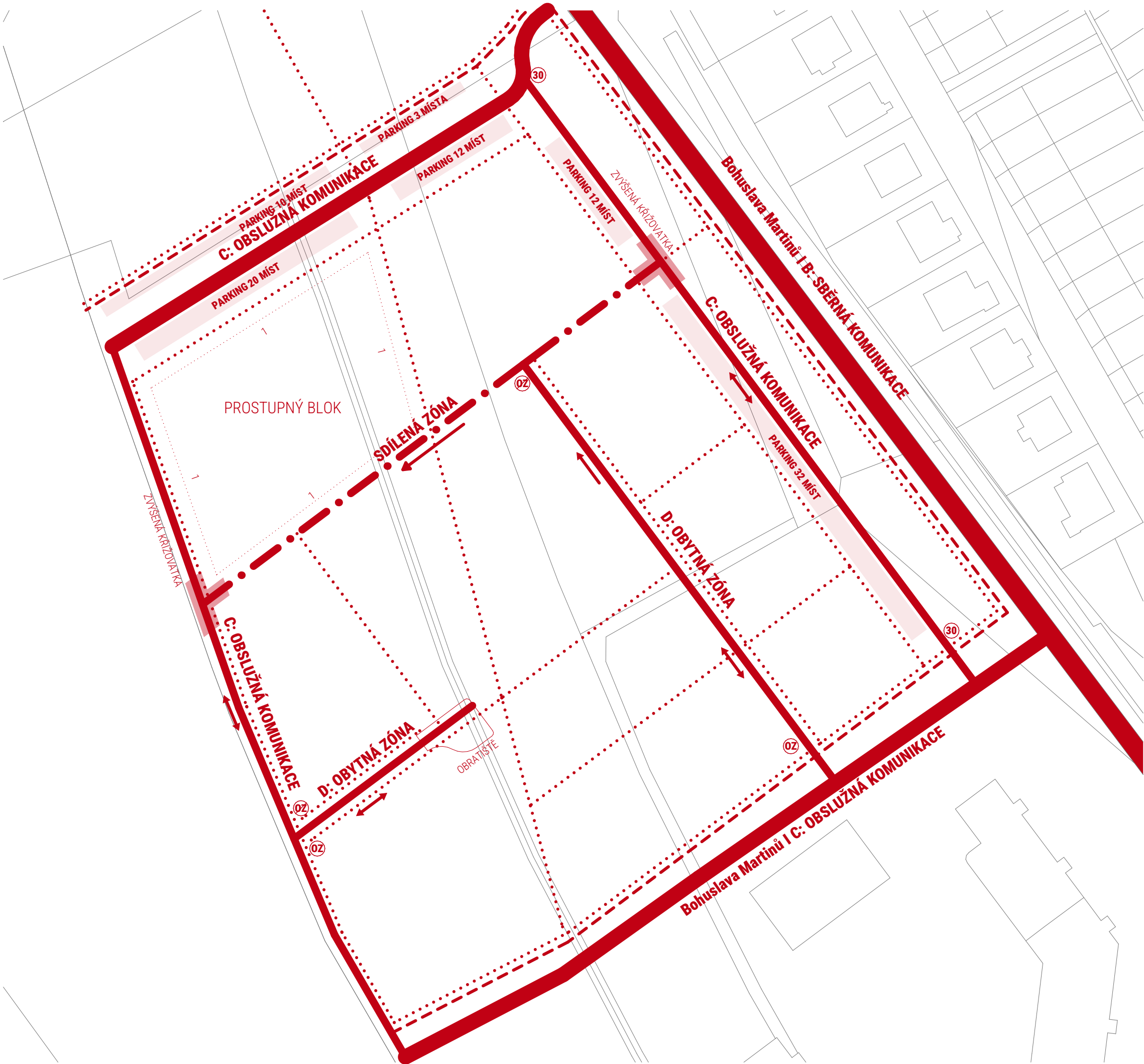
STROMY STÁVAJÍCÍ

STROMY PŘESAZOVANÉ

STROMOŘADÍ

VÝŠŠÍ ZELEŇ

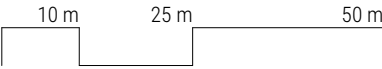




LEGENDA

DOPRAVNÍ REŽIMY

- AUTOMOBILOVÁ KOMUNIKACE
- CYKLISTICKÁ KOMUNIKACE
- PĚŠÍ KOMUNIKACE
- SDÍLENÁ ZÓNA

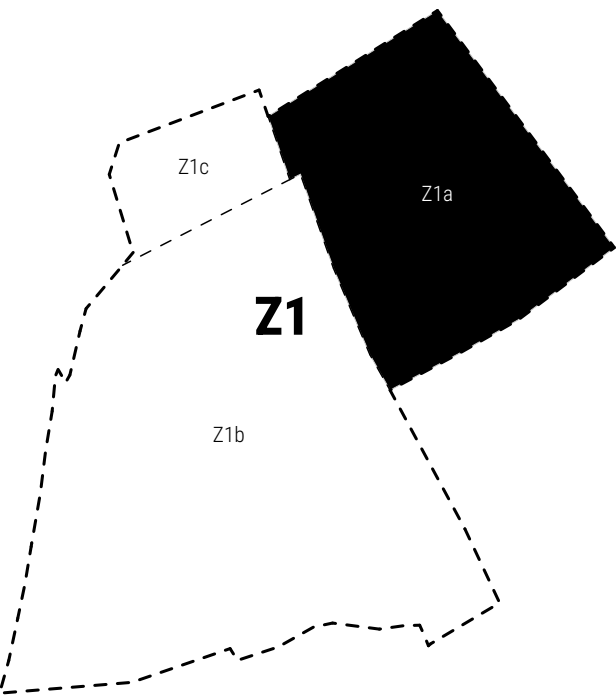




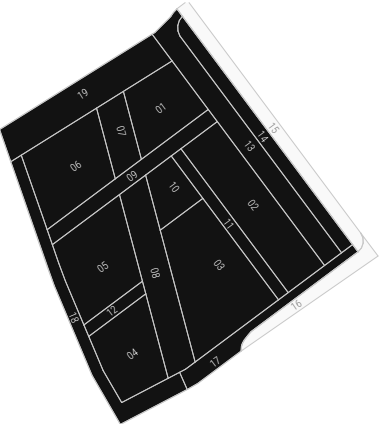
LEGENDA

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	
OCHRANNÉ PÁSMO	TRASA VEDENÍ TI
	STÁVAJÍCÍ TRASA
	NAVRŽENÁ TRASA
	ELEKTRICKÁ ENERGIE
	VYSOKOTLAKÝ PLYNOVOD
	STŘEDOTLAKÝ PLYNOVOD
	VODOVOD
	KANALIZACE
	KOMUNIKAČNÍ SÍŤ
OSTATNÍ PRVKY	
	VRSTEVNICE 1:1M
	VRSTEVNICE 1:5M
	POTOK
	ALEJ

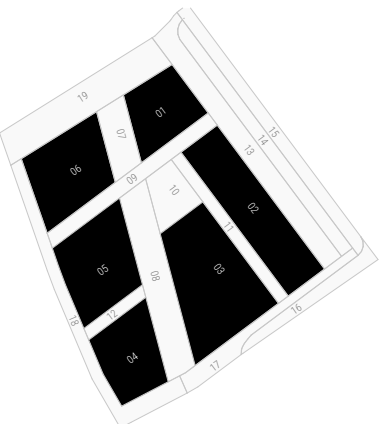




Zastavitelná plocha Z1 s vyznačením zastavitelné plochy v řešeném území Z1a



Zastavitelná plocha v řešeném území Z1a



Plochy pro zástavbu

Index zastavěné plochy IZP (KZP)

Územní plán města Nový Jičín pro *transformační plochu Z1* definuje maximální index zastavěné plochy (IZP) jako 0,4. To znamená, že maximálně 40% celkové plochy území může být zastavěno stavbami či pokryto nevsakujícími povrchy, oproti tomu 60% celkové plochy území musí být schopno retence dešťové vody, jedná se tedy o plochy zeleně či plochy pokryté retenčními povrchy.

Ve chvíli, kdy by se tento index aplikoval na každou z ploch pro zástavbu vzniká neúměrně volná zástavba postrádající místotvorný charakter i ekonomickou návratnost výstavby. Dle územního plánu je nicméně IZP 0,4 hodnotou pro celé *zastavitelné území Z1*, nikoliv pro každou plochu v *řešeném území(ŘÚ)*. Koncepční studie proto definuje plochy retence v rámci veřejných prostranství celého *řešeného území*.

IZP 0,46

Plochy veřejných prostranství v *regulovaném území RÚ* (konkrétně plochy 07,08,09,10, 11 a 12) jsou navrženy jako plochy retenční v celé své ploše, tedy plochy nezastavěné. Toho bude docíleno využitím propustných dlažeb na komunikacích či ponecháním zelených ploch. Takto navržené plochy tvoří 22 % z celkové části zastavitelné plochy Z1a řešené v rámci této fáze přípravy výstavby.

Do retenčních ploch jsou taktéž započítány výsadbové pásy podél komunikací a parkovací stání se zatravnovací dlažbou na plochách spadajících do plochy Z1a (tedy plochy 13,14,17,18 a 19). Tato zeleň tvoří 8 % z celkové části zastavitelné plochy Z1a řešené v rámci této fáze přípravy výstavby.

V *plochách pro zástavbu* tak celkově zbývá doplnit celkem 9 543 m2 ploch retence, což odpovídá IZP 0,46 pro celkové plochy pro zástavbu. V návaznosti na urbanistickou koncepci lokality však doporučujeme udržet index 0,4 pro plochy 04,05 a 06, IZP 0,5 pro plochy 01,02 a IZP 0,52 pro plochu 02.

IZP 0,5

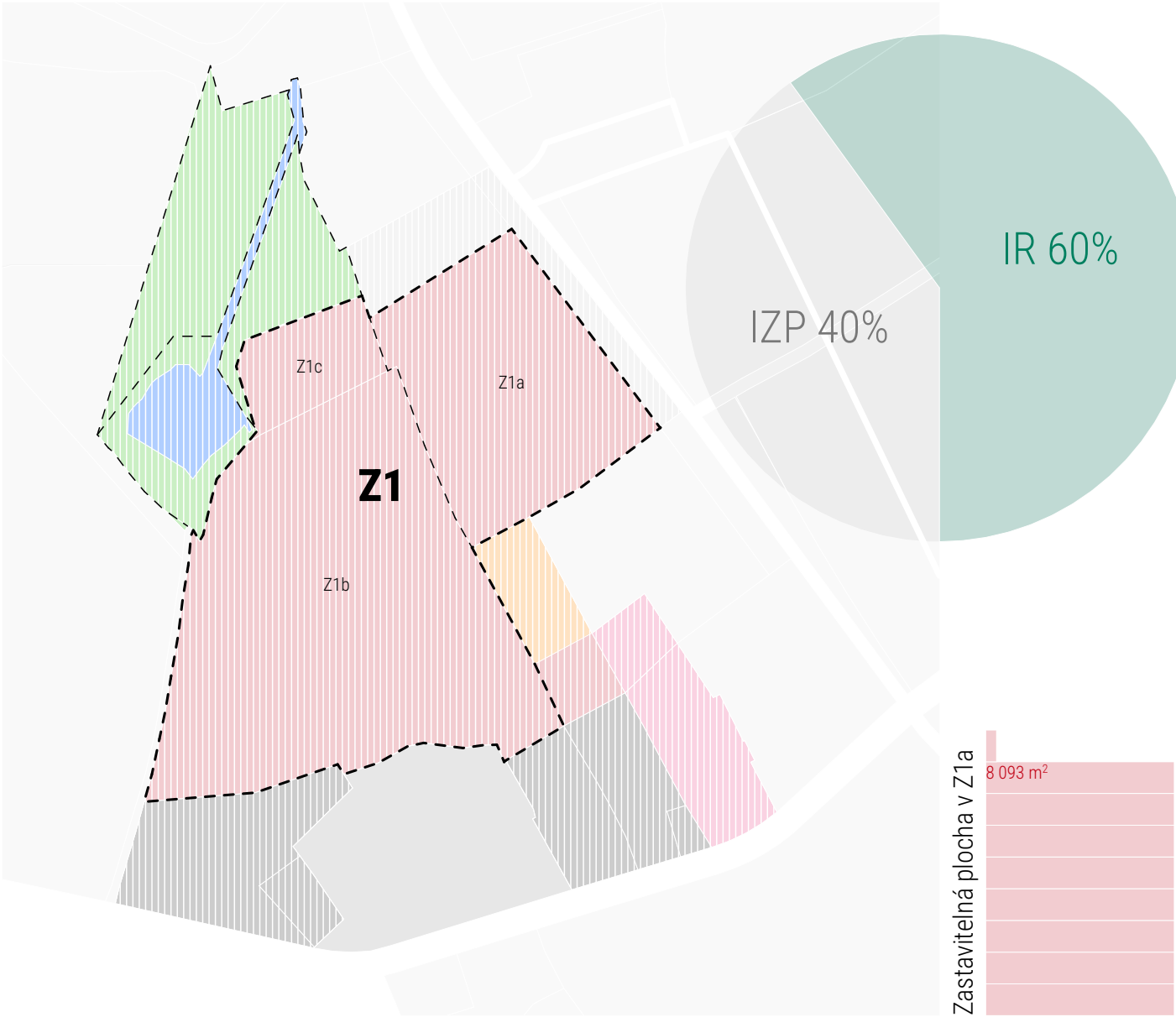
Celkovou zastavitelnou plochu v území Z1a, lze ještě navýšit o 734 m2 při dlouhodobém uvažování nad celým zastavitelným územím Z1. V případě, že by se prostor nad komunikací propojující budoucí výstavbu v zastavitelných území Z1 a Z2 zarezervoval jako prostor lesoparku. S touto komunikací se výhledově počítá, viz územní studie Nový Jičín - Loučka, lokalita “za humny”, v koncepční studii je komunikace naznačena ve výkrese Výhledových širších vztahů.

Tato plocha zeleně Z1c by pak zabrala CCA 7 % celkového zastavitelného území Z1. Požadovaný index retence IR by se pak celkově pro plochy Z1a a Z1b snížil na 0,57. Což by odpovídalo IZP 0,5 pro všechny plochy pro zástavbu. Tato varianta umožňuje kompaktnější blokovou zástavbu odpovídající západním trendům bytové výstavby.

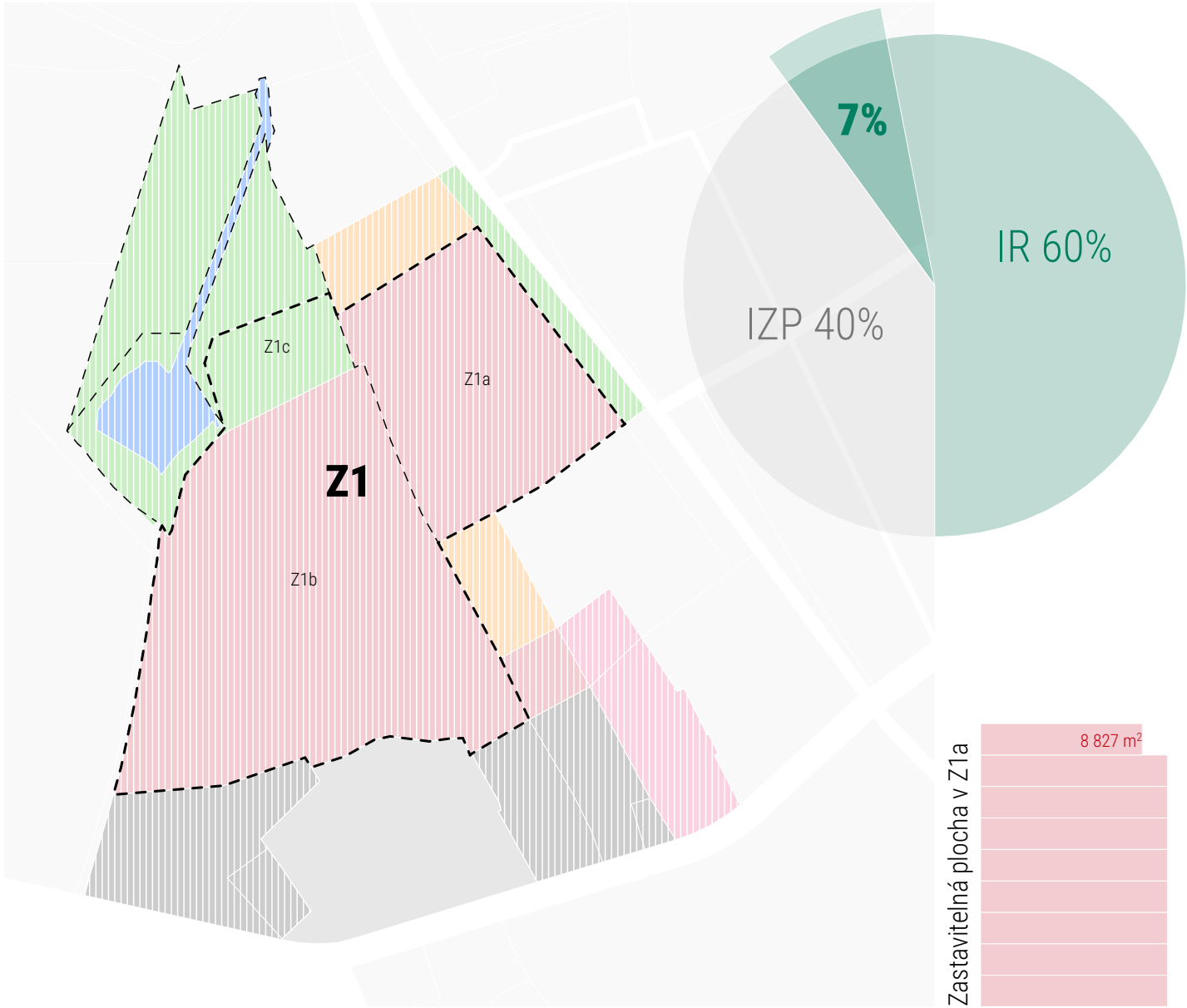
Díky těmto opatřením je možno navýšit IZP pro jednotlivé plochy pro zástavbu, tedy zvýšit hustotu zástavby, možných počtu bytů i potenciálních obyvatel města. Čímž narůstá atraktivita pozemků pro developery. V kombinaci s regulativy navíc vzniká předpoklad vzniku blokové zástavby vytvářející polosoukromé exteriérové prostory navazující na veřejné části definované regulacemi, čímž vzniká předpoklad kvalitnějšího a vitálnějšího obytného prostředí. Této mozaiky prostor by při volné sídlištní zástavbě nešlo dosáhnout, viz sousední pozemky na jižní straně řešeného území.

Index veřejně přístupných ploch IVPP

Původní regulace celkového rozvoje území pro celé regulované území definovala minimálně 30% podíl veřejně přístupných prostor. Rozšíření koncepce definuje veřejná prostranství uvnitř regulovaného území, jejich podíl pak činí 28 % z výměry regulovaného území. Odsazené stavební čáry a vymezené průchody plochami pro zástavbu, pak splní více než zbývající 2 %. Rozšířením regulací je tak zajištěno více než požadovaných 30 %, z tohoto důvodu pro plochy pro zástavbu dále nedefinujeme index veřejných ploch.



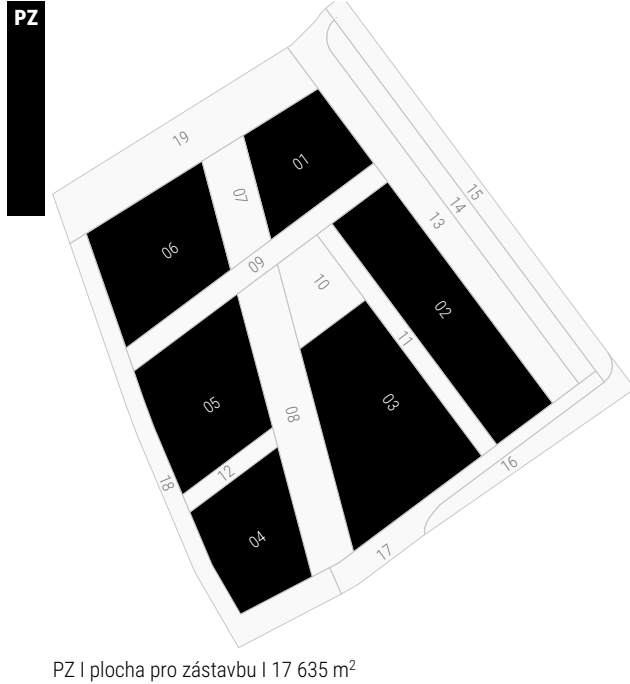
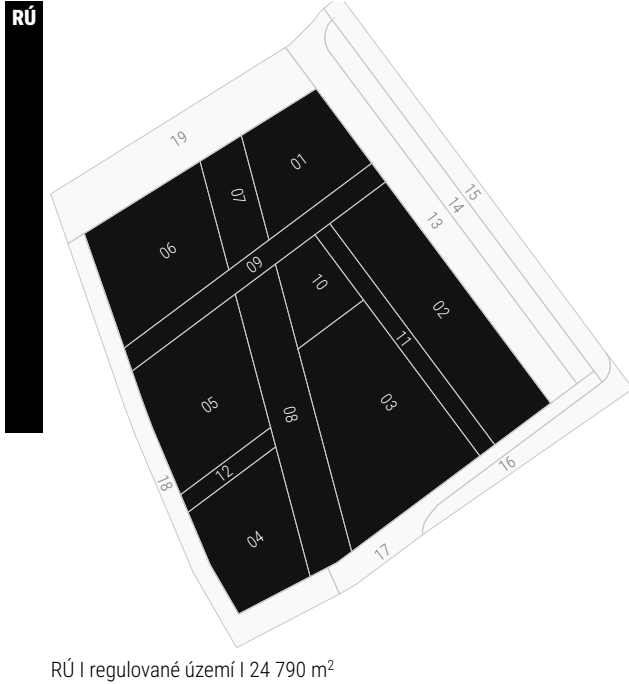
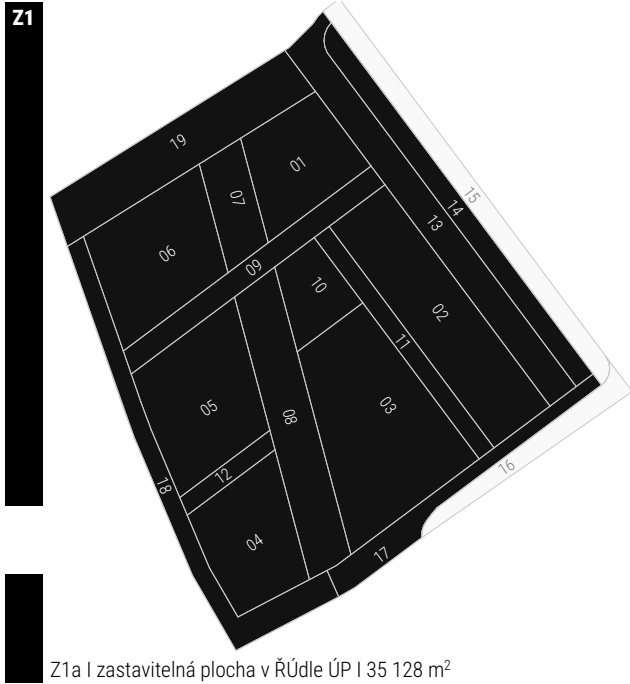
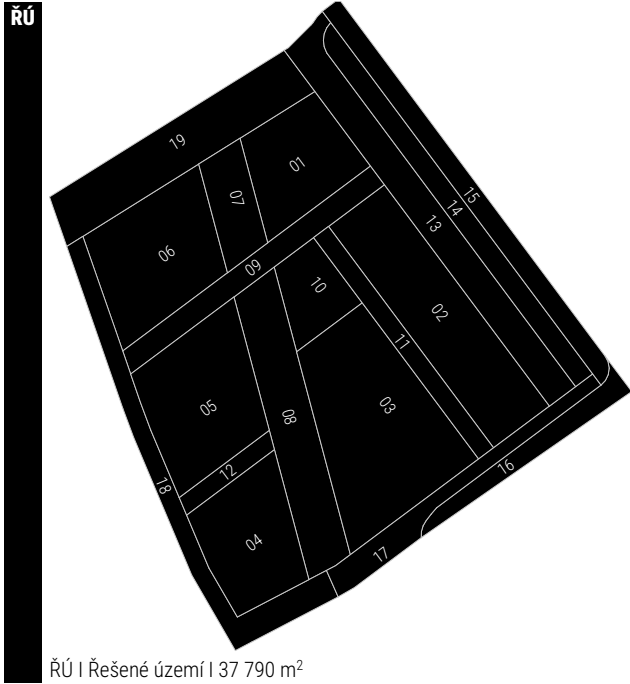
Celková situace zastavitelného území



Celková situace zastavitelného území Z1 s lesoparkem

Vymezení ploch

01	zástavba	1 946
02	zástavba	3 561
03	zástavba	4 351
04	zástavba	2 147
05	zástavba	2 877
06	zástavba	2 753
07	zelená osa A	948
08	zelená osa B	2 544
09	bulvár	1 345
10	veřejné prostranství	987
11	cesta na bulvár	950
12	slepá ulice	382
13	komunikace	2 751
14	veřejná zeleň	1 699
15	komunikace	1 760
16	sběrná komunikace	902
17	komunikace	1 156
18	komunikace	2 038
19	komunikace	2 693



VÝPOČET IZ PRO Z1a

Výchozí hodnoty

Z1 I Celková výměra zastavitelné plochy dle územního plánu	116 500 m²
Z1a I Zastavitelná plocha v řešeném území	35 128 m²
Z1b I Nyní neřešená zastavitelná plocha	81 372 m²
Z1c I Výměra potencionálního lesoparku	7 588 m²
IR I index retenčních ploch dle územního plánu	60 %

Výpočet potřebné plochy zeleně pro Z1a

LP I Odhad výměry zeleně v lesoparku I 0,9*Z1c	6 829 m²
Z1ab I Zbývající výměra zastavitelné plochy I Z1-Z1c	108 912 m²
PPR - Z1 I Požadované retenční plochy pro Z1 dle ÚP I IR*Z1	69 900 m²
ZPR I Zbývající požadovaná retenční plocha dle ÚP I PPR - LP	57 206 m²
IR2 I Minimální index retenčních ploch pro Z1ab I ZPR/Z1ab	58 %

VÝPOČET IZP PLOCH PRO ZÁSTAVBU

Výchozí hodnoty

Z1a I zastavitelná plocha v řešeném území	35 128 m²
PZ I plocha pro zástavbu	17 635 m²
IR I Index retenčních ploch dle územního plánu	60 %
IR2 I minimální index retenčních ploch pro Z1ab	58 %

Výpočet výměry koncepcí navržených retenčních ploch

Veřejná zeleň lemující ulici B. Martinů	1 699 m²
Želený pás	3 492 m²
Procento retenčních ploch na veřejném prostranství	100 %
RVP I retenční plochy na veřejném prostranství	987 m²
Procento retenčních ploch na bulváru	100 %
RB I retenční plochy na bulváru	1 345 m²
Obytné komunikace	1 331 m²
Želeň na ostatních komunikacích	1 200 m²
Parking - zatravňovací dlažba	1 480 m²
RZ1a I Koncepcí navržené retenční plochy	11 534 m²

Výpočet potřebné plochy retence pro ZP pro IZ 60%

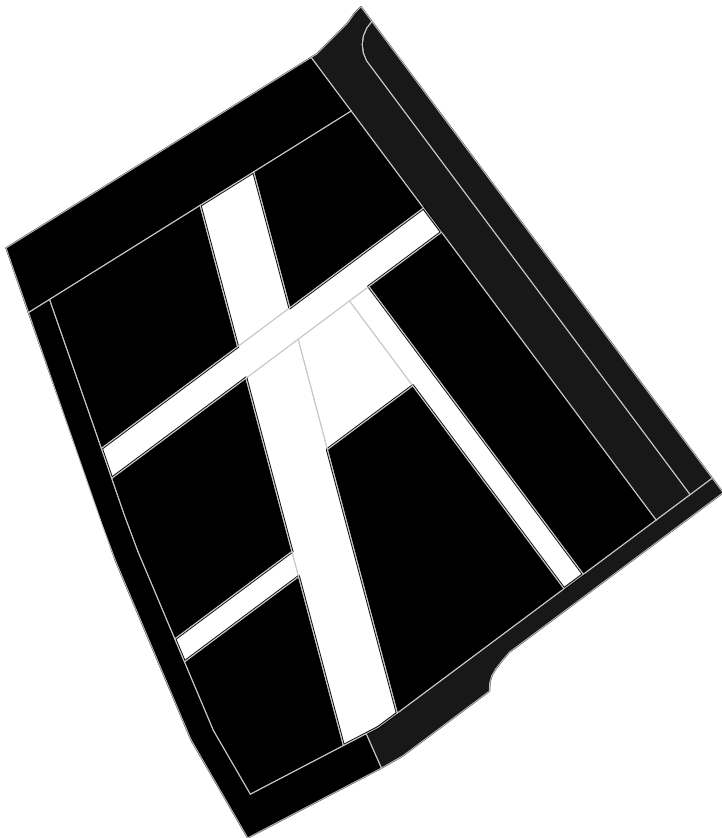
PPR I Požadované retenční plochy pro Z1a dle ÚP I IR*Z1a	21 077 m²
ZPR I Zbývající retenční plochy doplněné v ploše pro zástavbu I PPR - RZ1a	9 543 m²
IRPZ1 I Minimální index retenčních ploch pro plochy pro zástavbu I ZPR/PZ	0,54
IZP	0,46

Výpočet potřebné plochy retence pro ZP pro IZ 57%

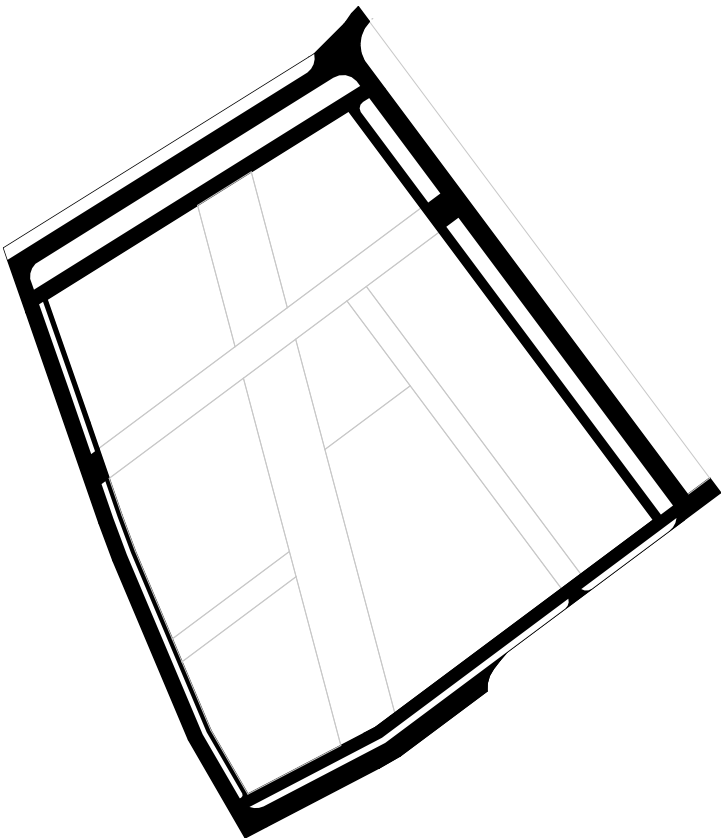
PPR I Požadované retenční plochy pro Z1a při sníženém IR I IR2*Z1a	20 343 m²
PZPZ I Potřebná plocha zeleně pro plochy pro zástavbu I PPZ - ZPK	8 808 m²
IZPZ I Minimální index retenčních ploch pro plochy pro zástavbu I PZPZ/PZ	0,5
IZP	0,5

Ověření účinnosti regulativů

Zastavěná plocha komunikací	5 958 m²
Zastavitelná plocha Z1a při KZ 0,4	14 051 m²
Zastavěná plocha PZ při KZ 0,46 I PZ*0,46	8 093 m²
Ověření: 5 958 + 8 093 = 14 051	
Zastavitelná plocha Z1a při KZ 0,42	14 785 m²
Zastavěná plocha PZ při KZ 0,5 I PZ*0,5	8 827 m²
Ověření: 5 958 + 8 827 = 14 785	



Využití veřejných prostranství pro retenci I 22%



Retenční plochy na komunikacích I 8%

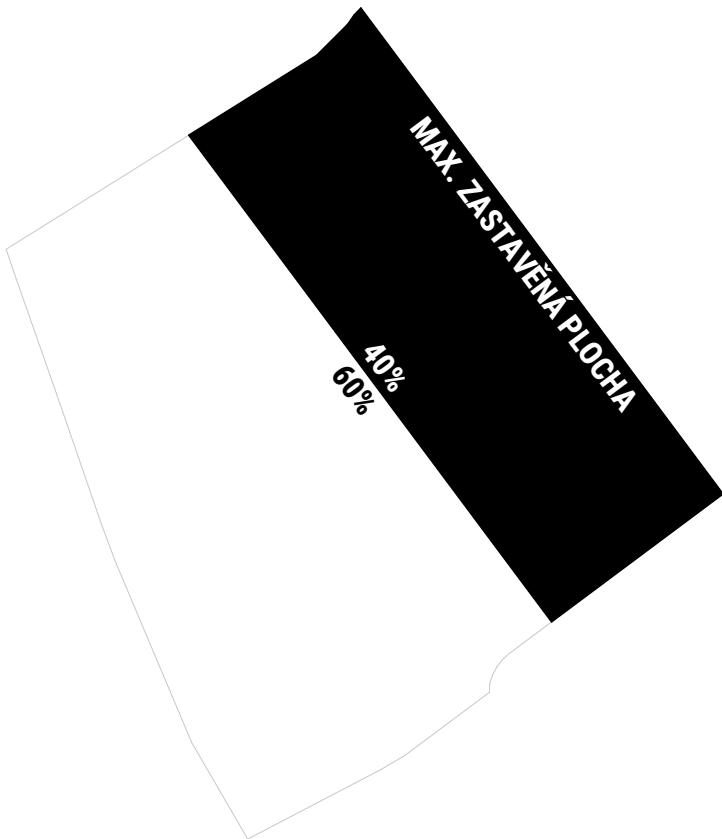
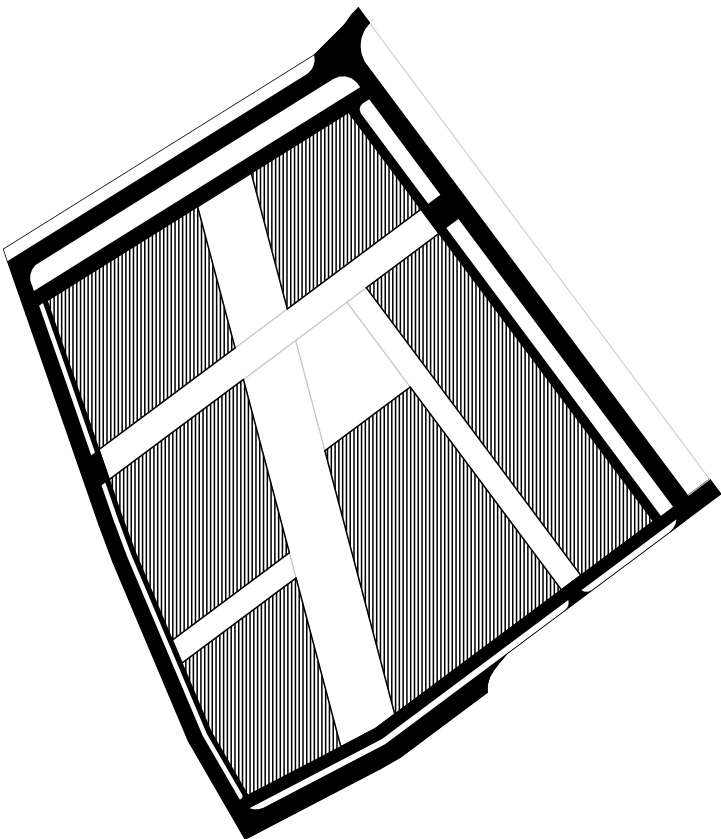


Schéma max. zastavěné plochy
30% nezastavěné plochy nyní řeší VP



Plochy pro zástavbu potřebují doplnit
30% retenčních ploch ze Z1a, díky čemuž lze docílit IZP
v rozmezí od 0,45 do 0,5.

INDEX VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÝCH PLOCH

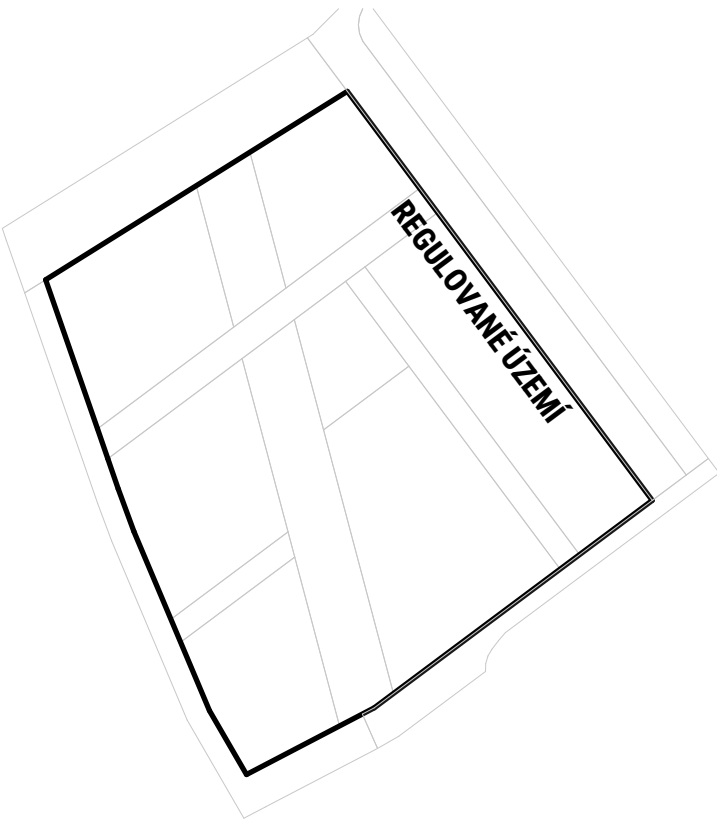
Výchozí hodnoty

RÚ I Regulované území	24 791 m ²
PZ I Plocha pro zástavbu	17 635 m ²
VPR I Veřejné plochy v regulovaném území	7 156 m ²
PP I Požadované % veřejných ploch dle regulativů:	30 %

Výchozí hodnoty

PV I Požadovaná výměra veřejných ploch I RÚ*PP	7 437 m ²
ZV I Zbývající výměra VPP I PV - VPR	281 m ²
IVPP I Nutný index veřejně přístupných ploch pozemku I ZVVP/PZ	2 %

Pro dodržení původního regulativu indexu veřejně přístupných ploch pozemku není nutné specifikovat IVPP pro plochy pro zástavbu, viz schéma. **Index veřejně přístupných ploch pozemku se tudíž do konkretizovaných regulací nepřidává.**



Vymezení území ovlivněného regulacemi

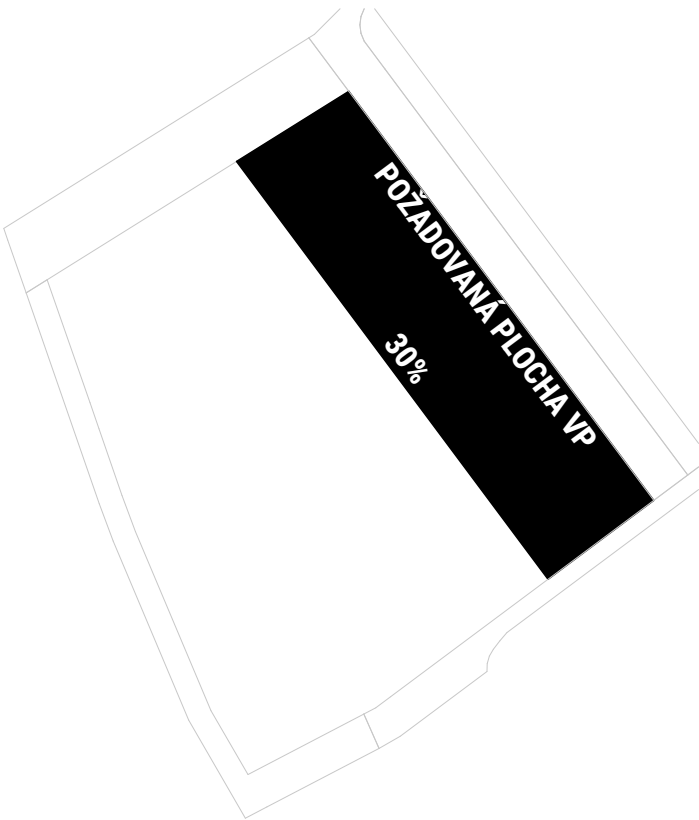
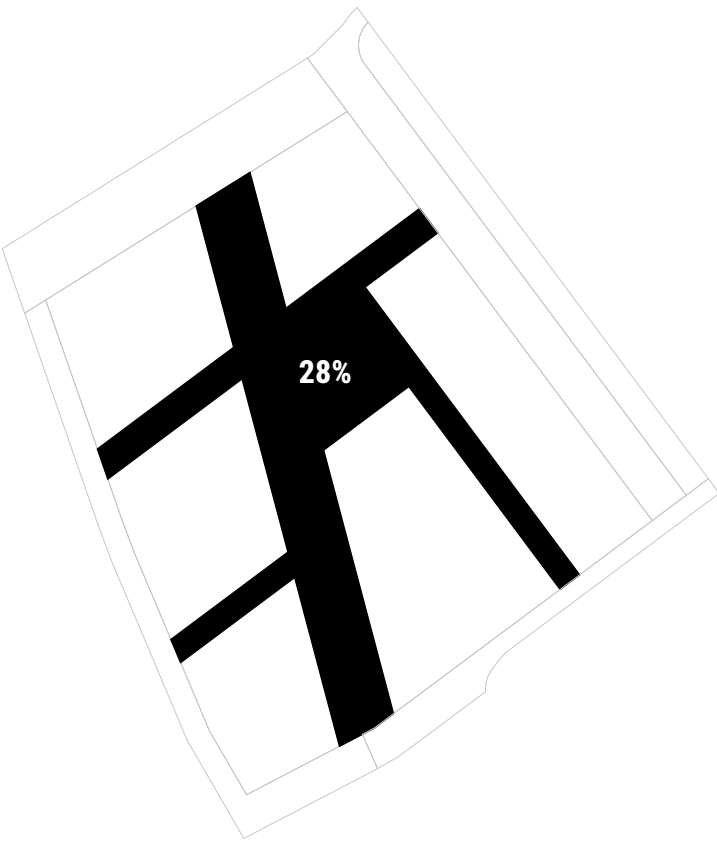
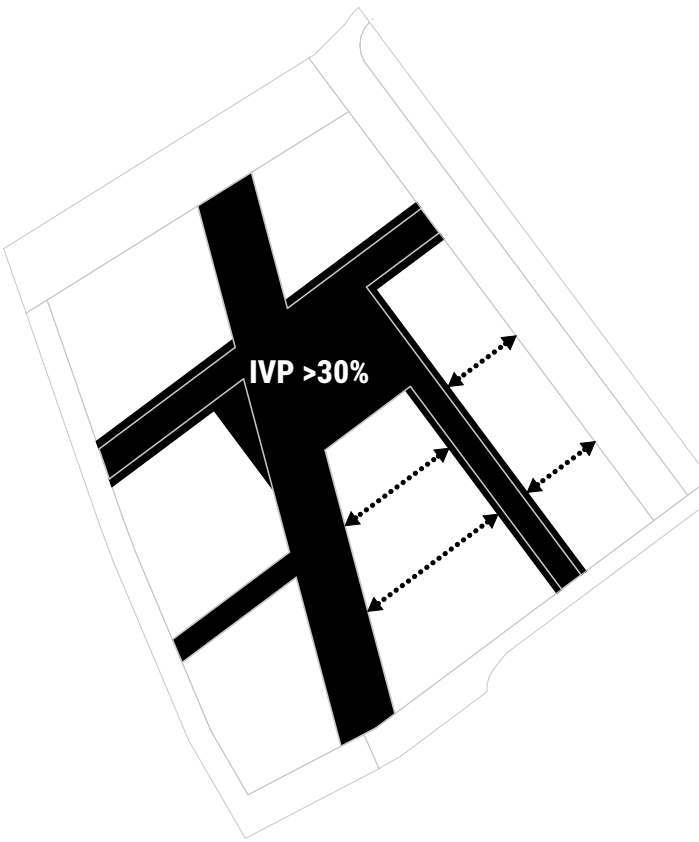


Schéma velikosti požadované plochy veřejných prostor



Vymezení veřejných prostor



Veřejně části pozemků pro zástavbu spolu spolu s povinností budovat veřejně přístupné pěší průchody pozemky zajistí dostatečný poměr veřejných ploch k těm soukromým.

Předmět ověřovací studie

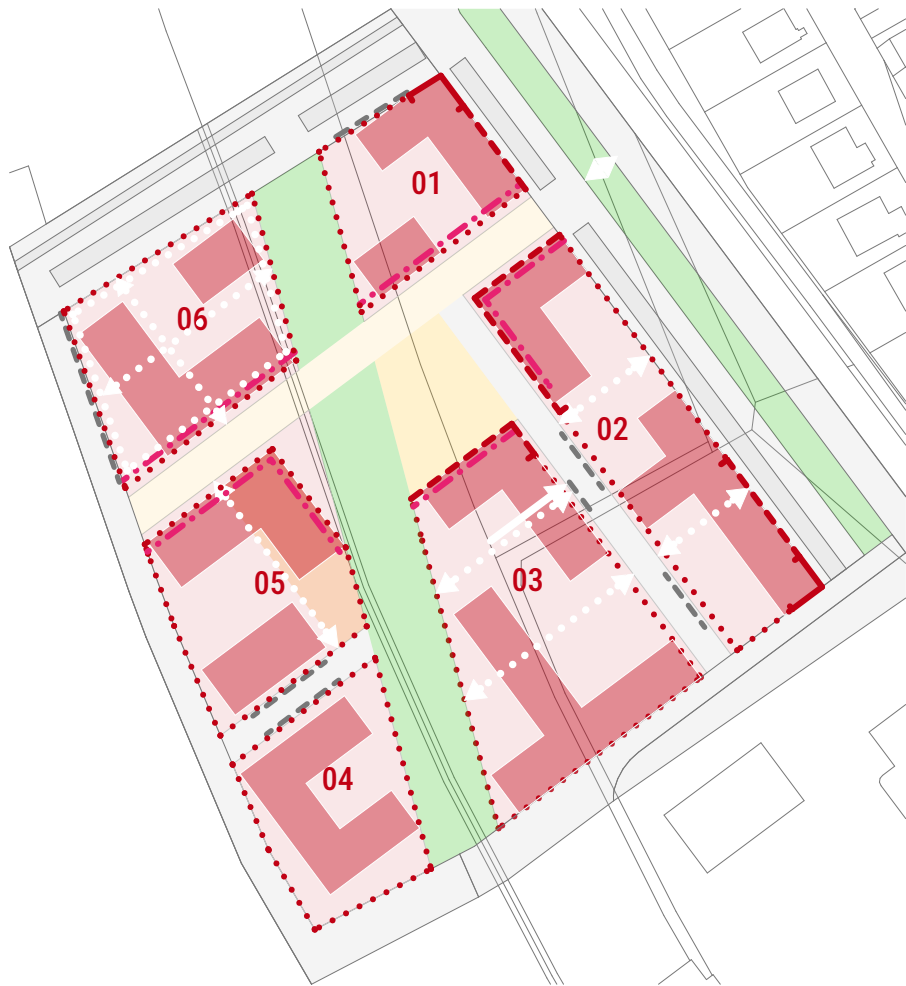
Ověřovací studie představuje tři hypotetické způsoby zastavění území, pro různé varianty rozložení IZP(KZP) a to: Variantu 1 s IZP 0,46 pro všechny plochy pro zástavbu, Variantu 2 s hustší zástavbou lemující ulici Bohuslava Martinů (01,02, = IZP 0,5; 03 = 0,53; 04,05,06 = IZP 0,4) a Variantu 3 s IZP 0,5 pro všechny plochy pro zástavbu. První dvě varianty počítají s IZP pro celkové zastavitelné území v hodnotě 0,4, třetí varianta je možná pouze při zarezervování plochy Z1c pro budoucí lesopark.

Každá z představených variant naplňuje kompoziční principy požadované v Celkové urbanistické koncepci území, tři představené koncepce tedy prokazují splnitelnost jak původních regulací, tak jejich rozšíření.

Varianty zároveň můžou sloužit jako příklady požadovaného přístupu k principu organizace veřejných prostranství. Bloky svým uspořádáním vytvářejí prostory s různou mírou intimity. Regulované území zároveň disponuje různými typy zeleně, počínaje veřejným parkem, konče soukromými zahrádkami. Samotná veřejná prostranství pak mají různé charaktery. Kombinací výše zmíněných principů tak vzniká mozaika funkcí, charakterů i typů veřejných prostranství, která je nezbytnou součástí kvalitních obytných čtvrtí.

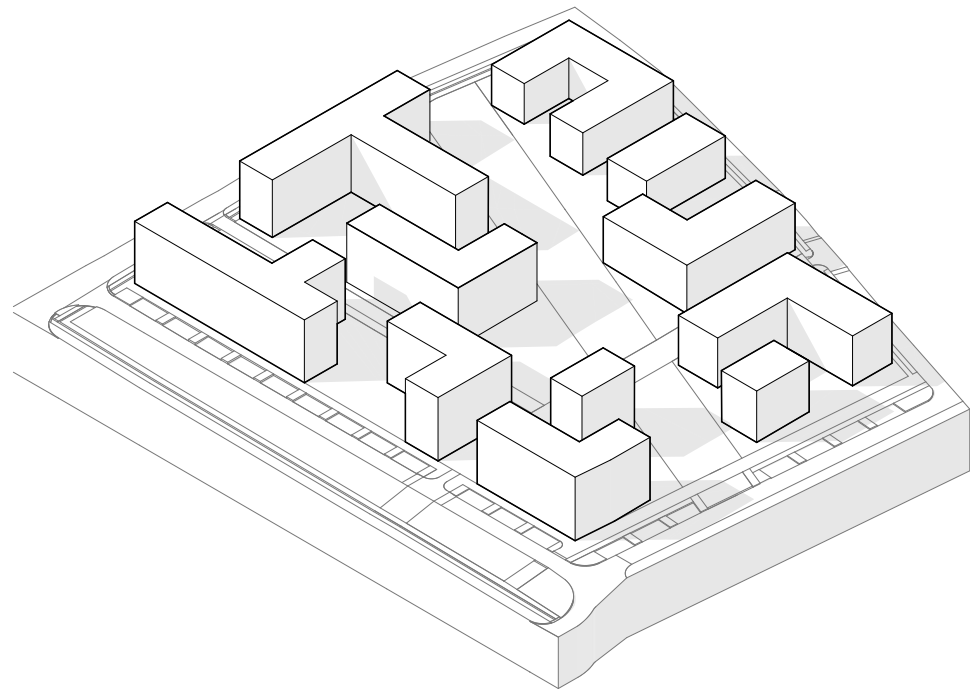
Pro podrobný odhad bilancí budoucí výstavby a ověření standardů dostupnosti veřejné infrastruktury byla vybrána Varianta 2. Ta dokládá možnost výstavby až 463 bytů různých typů včetně nezbytných prostorů občanské vybavenosti i polyfunkčních provozů oživujících čtvrtí. Z toho 166 bytů v první fázi výstavby, dalších 144 bytů ve fázi druhé a 163 bytových jednotek ve třetí fázi. Fáze výstavby umožňují rovnoměrný růst budoucí městské čtvrti.

Při odhadované vybavenosti dle tabulky 1, tak může čtvrt' obývat až 1 277 nových obyvatel. Za využití údajů z Demografického portálu české municipality pak byla odhadnuta věková struktura budoucích obyvatel při dokončení výstavby, tato struktura byla následně využita pro stanovení kapacity nové mateřské školy.



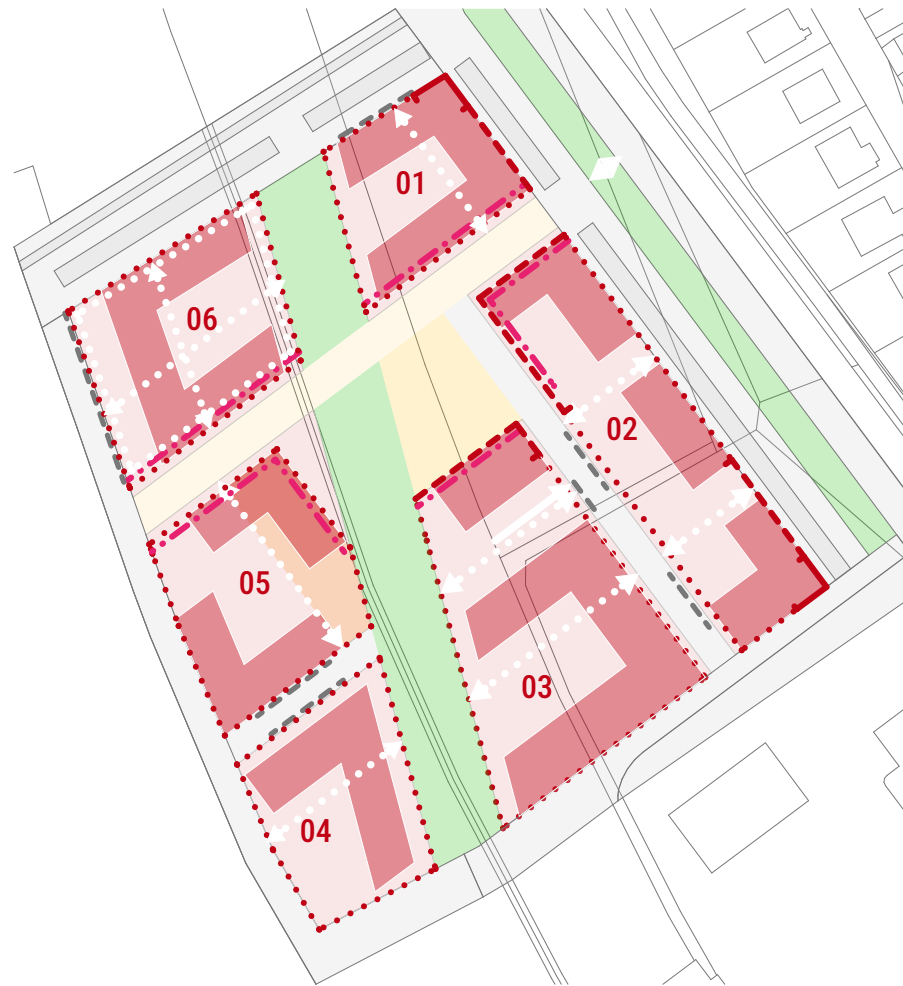
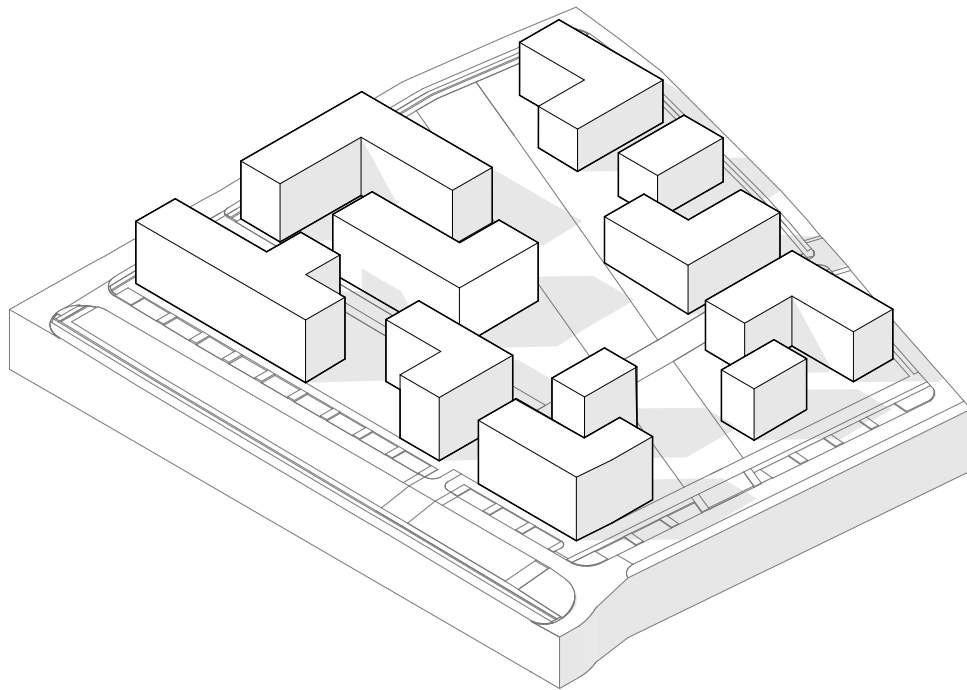
Variant 1 IZP 46

Parcela	IZP	ZP max I m ²	ZP I m ²
01	46	895 m ²	895 m ²
02	46	1 638 m ²	1 637 m ²
03	46	2 001 m ²	2 002 m ²
04	46	988 m ²	987 m ²
05	46	1 323 m ²	1 323 m ²
06	46	1 266 m ²	1 267 m ²
		8 112 m²	8 111 m²



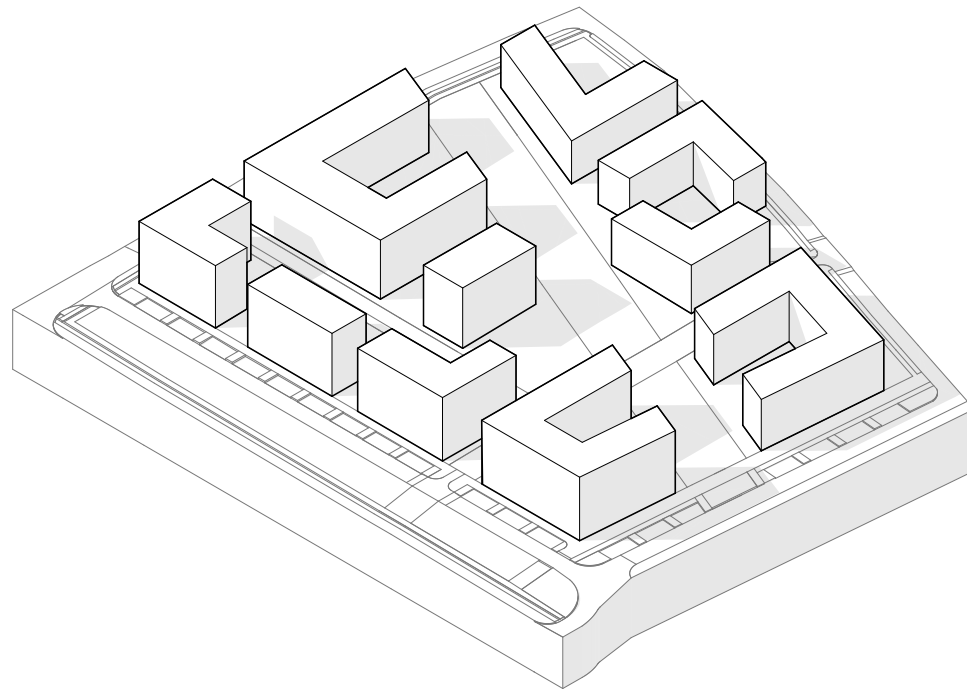
Variant 2 IZP 46

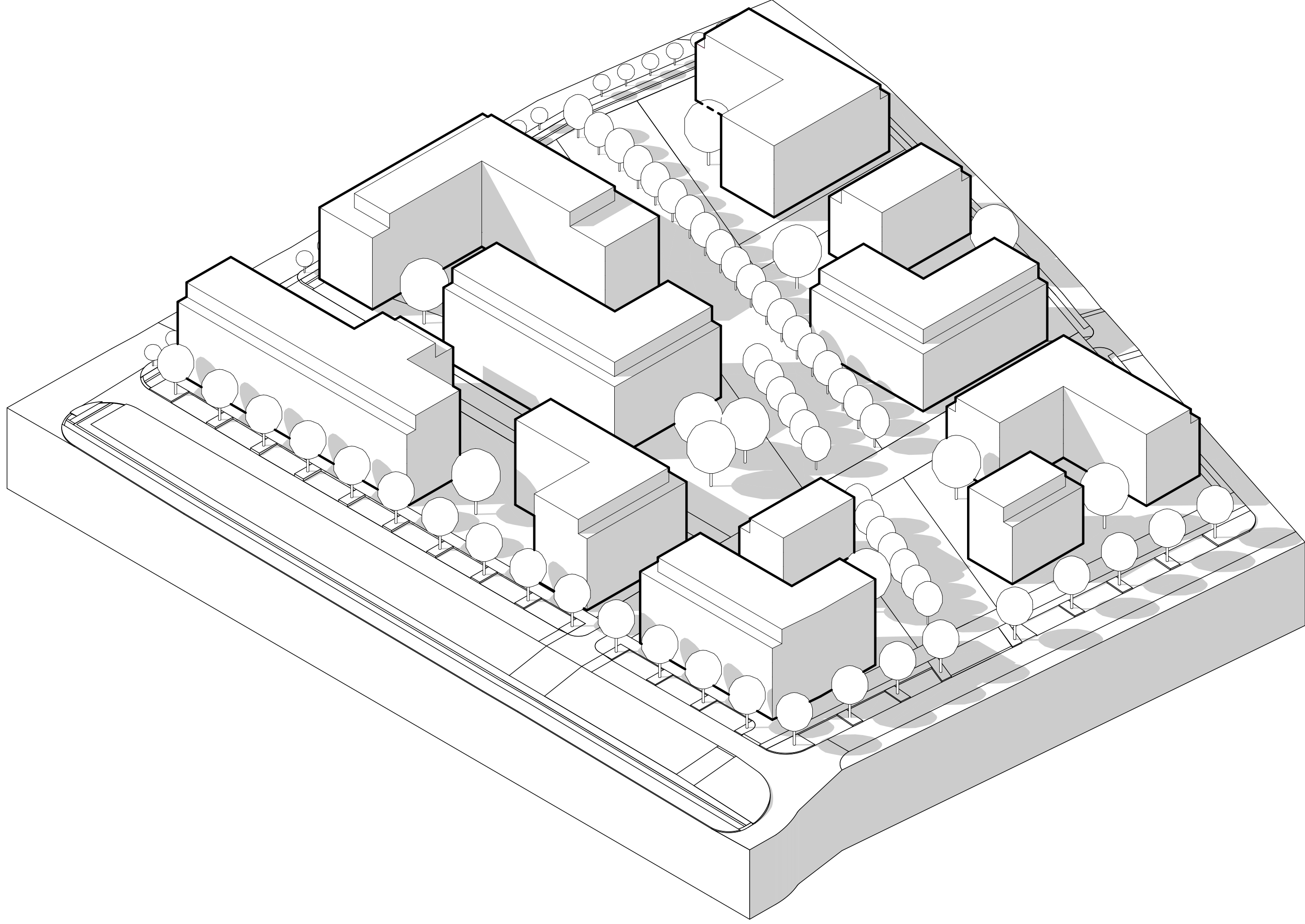
Parcela	IZP	ZP max I m ²	ZP I m ²
01	50	973 m ²	973 m ²
02	52	1 852 m ²	1 852 m ²
03	50	2 175 m ²	2 173 m ²
04	40	859 m ²	859 m ²
05	40	1 151 m ²	1 155 m ²
06	40	1 101 m ²	1 098 m ²
		8 112 m²	8 110 m²



Variant 3 IZP 50

Parcela	IZP	ZP max I m ²	ZP I m ²
01	50	973 m ²	973 m ²
02	50	1 780 m ²	1 780 m ²
03	50	2 175 m ²	2 175 m ²
04	50	1 074 m ²	1 073 m ²
05	50	1 439 m ²	1 440 m ²
06	50	1 377 m ²	1 375 m ²
		8 818 m²	8 816 m²





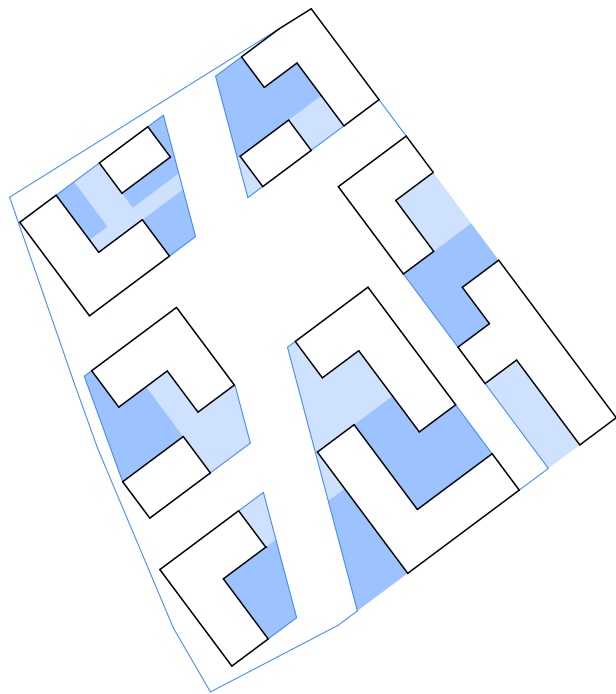


SCHÉMA INTIMITY PROSTOR

ZAHŘÁDKY
VNITROBLOKY
VEŘEJNÝ PROSTOR

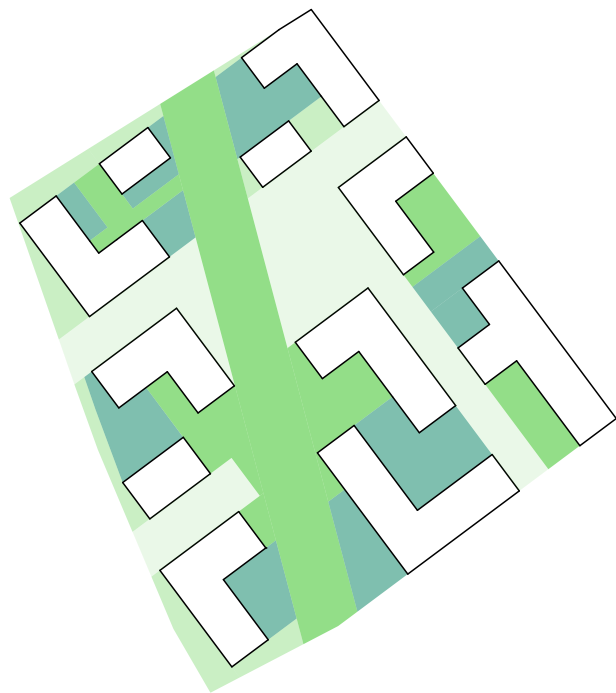
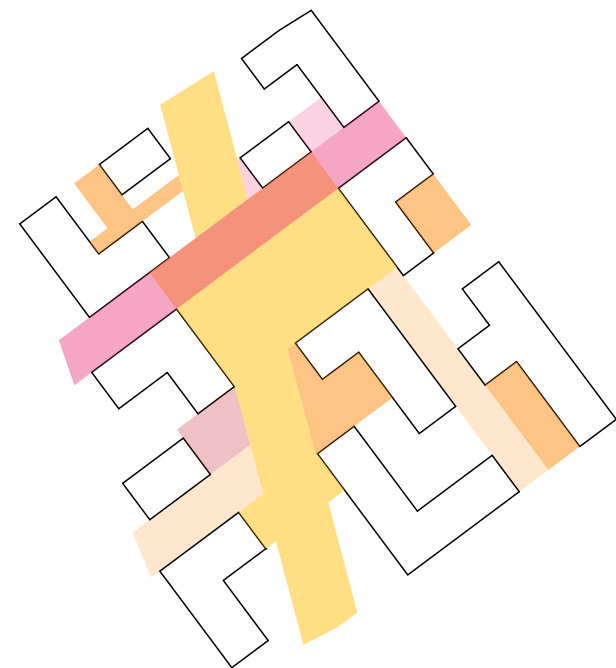


SCHÉMA TYPŮ ZELENĚ

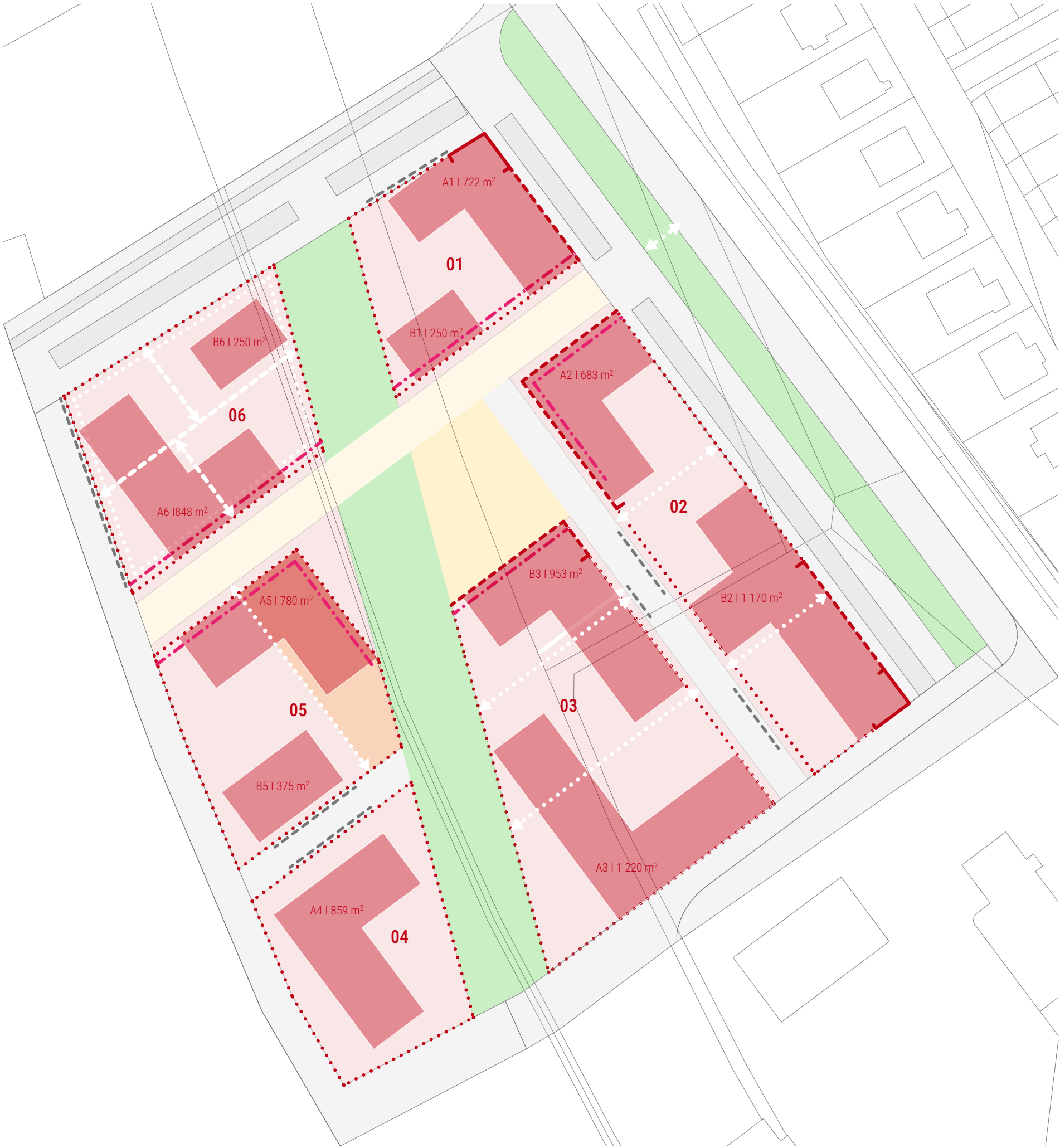
ZAHŘÁDKY
PARKOVÁ ÚPRAVA
ZELEŇ
RETENČNÍ PLOCHY



FUNKČNÍ SCHÉMA EXTERIÉRU

DĚTSKÉ HŘIŠTĚ
POLYFUNKČNÍ PROSTOR
KOMUNITNÍ PROSTRANSTVÍ
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ





Ověření splnění regulativů

01 | BH | 5NP+UP | 21m | 3.5m | 0.4 | 0.05

Regulativ	Plocha	Navržená %	Požadovaná %
ZP Zastavěná plocha	973 m²	50 %	50 %
HPP Hrubá podlažní plocha	5 364 m²	-	-
PPI Plochy polyfunkce	381 m²	7,1 %	5 %

02 | BH | 5NP+UP | 21m | 3.5m | 0.4 | 0.05

Regulativ	Plocha	Navržená %	Požadovaná %
ZP Zastavěná plocha	1 852 m²	52 %	52 %
HPP Hrubá podlažní plocha	10 729 m²	-	-
PPI Plochy polyfunkce	560 m²	5,2 %	5 %

03 | BH | 5NP+UP | 21m | 3.5m | 0.4 | 0.025

Regulativ	Plocha	Navržená %	Požadovaná %
ZP Zastavěná plocha	2 173 m²	50 %	50 %
HPP Hrubá podlažní plocha	12 326 m²	-	-
PPI Plochy polyfunkce	394 m²	3,2 %	2,5 %

04 | BH | 4NP + UP | 14m | 3.5m | 0.4 | -

Regulativ	Plocha	Navržená %	Požadovaná %
ZP Zastavěná plocha	859 m²	40 %	40 %
HPP Hrubá podlažní plocha	4 172 m²	-	-
PPI Plochy polyfunkce	-	-	-

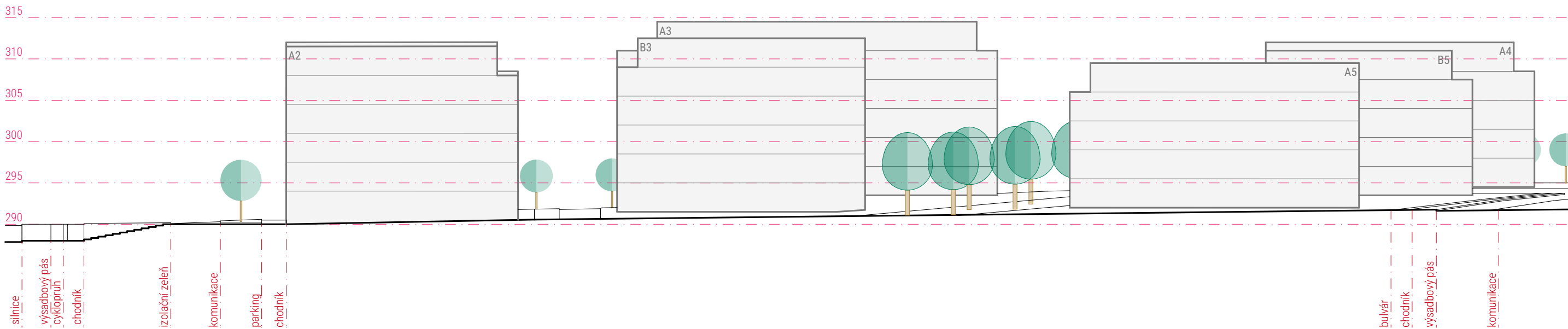
05 | BH | 4NP+UP | 21m | 3.5m | 0.4 | 0.05

Regulativ	Plocha	Navržená %	Požadovaná %
ZP Zastavěná plocha	1 151m²	40 %	40 %
HPP Hrubá podlažní plocha	5 503 m²	-	-
PPI Plochy polyfunkce	289 m²	5,3 %	5 %

06 | BH | 4NP+UP | 14m | 3.5m | 0.4 | 0.05

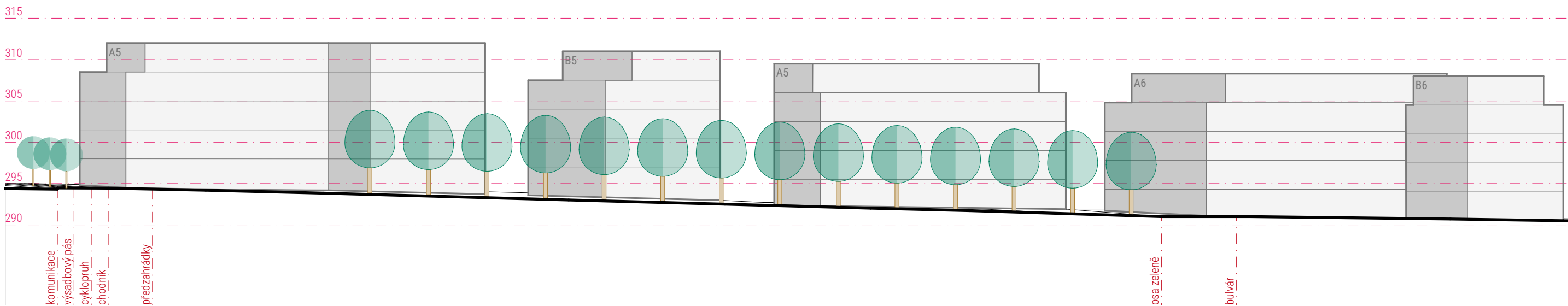
Regulativ	Plocha	Navržená %	Požadovaná %
ZP Zastavěná plocha	1 101 m²	40 %	40 %
HPP Hrubá podlažní plocha	5 242 m²	-	-
PPI Plochy polyfunkce	320 m²	6,1 %	5 %

A



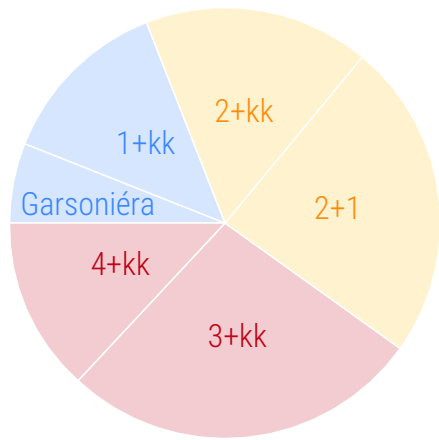
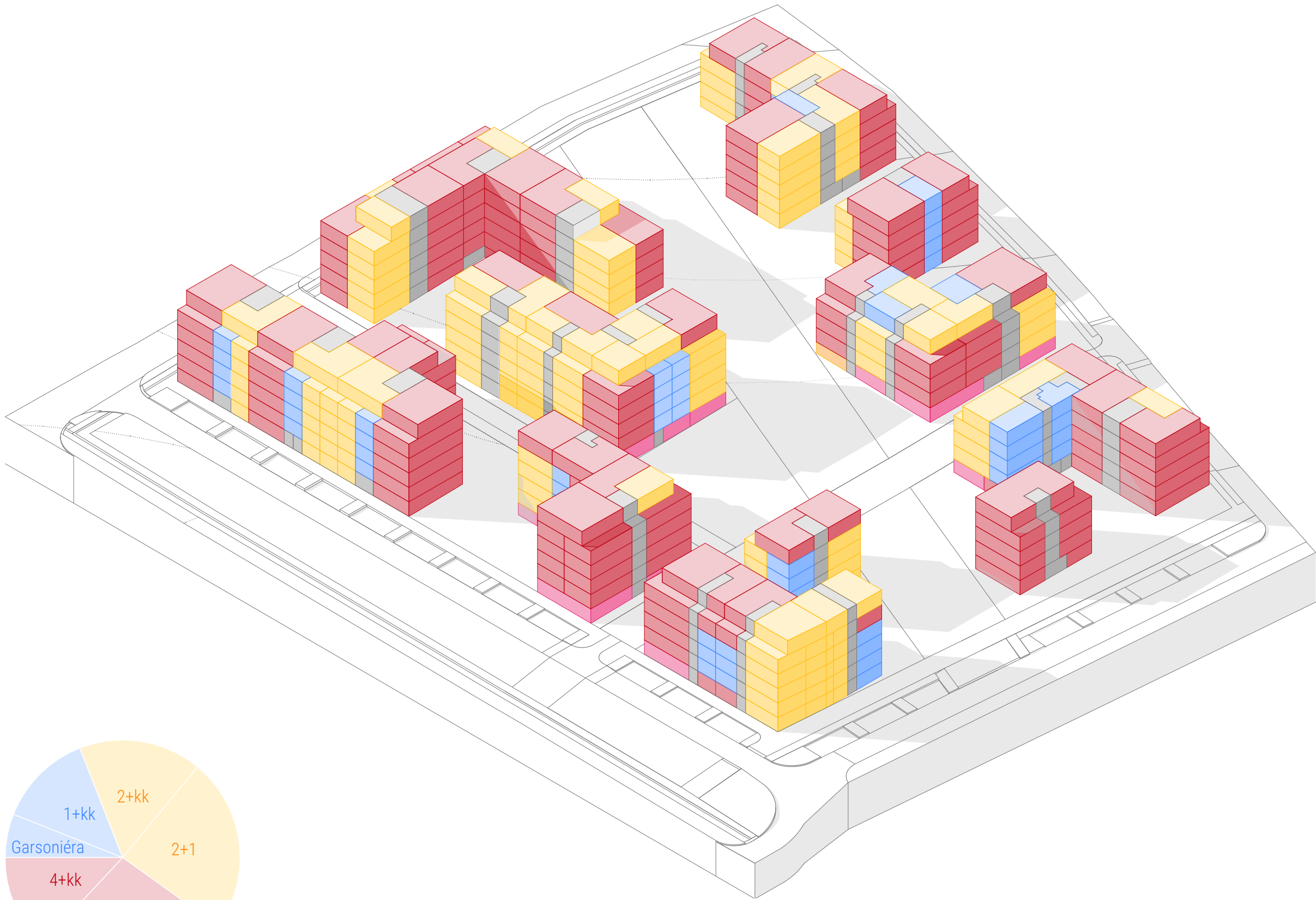
A'

B



B'





Garsoniéra	6%
1+kk	13%
2+kk	17%
2+1	24%
3+kk	27%
4+kk	13%

Skladba typů bytů

Bilance typů bytů po plochách

P1 IZP50	
Garsoniéra	-
1+kk	16
2+kk	17
2+1	17
3+kk	18
4+kk	-
Komerce	3
Počet bytových jednotek	74
Počet všech jednotek	77

P2 IZP52	
Garsoniéra	16
1+kk	4
2+kk	17
2+1	15
3+kk	26
4+kk	20
Komerce	5
Počet bytových jednotek	98
Počet všech jednotek	103

P3 IZP52	
Garsoniéra	-
1+kk	13
2+kk	25
2+1	43
3+kk	26
4+kk	27
Komerce	3
Počet bytových jednotek	134
Počet všech jednotek	137

P4 IZP40	
Garsoniéra	8
1+kk	-
2+kk	-
2+1	19
3+kk	10
4+kk	9
Komerce	-
Počet bytových jednotek	46
Počet všech jednotek	46

P5 IZP40	
Garsoniéra	5
1+kk	9
2+kk	9
2+1	12
3+kk	23
4+kk	1
Komerce	3
Komunitní prostory	2
Počet bytových jednotek	59
Počet všech jednotek	64

P6 IZP40	
Garsoniéra	-
1+kk	18
2+kk	8
2+1	7
3+kk	21
4+kk	4
Komerce	5
Počet bytových jednotek	58
Počet všech jednotek	63

Bilance typů bytů dle fází

1. fáze I 01, 02

Garsoniéra	16
1+kk	20
2+kk	34
2+1	32
3+kk	44
4+kk	20
Komerce	8
Počet bytových jednotek	166
Počet všech jednotek	174

2. fáze I + 03

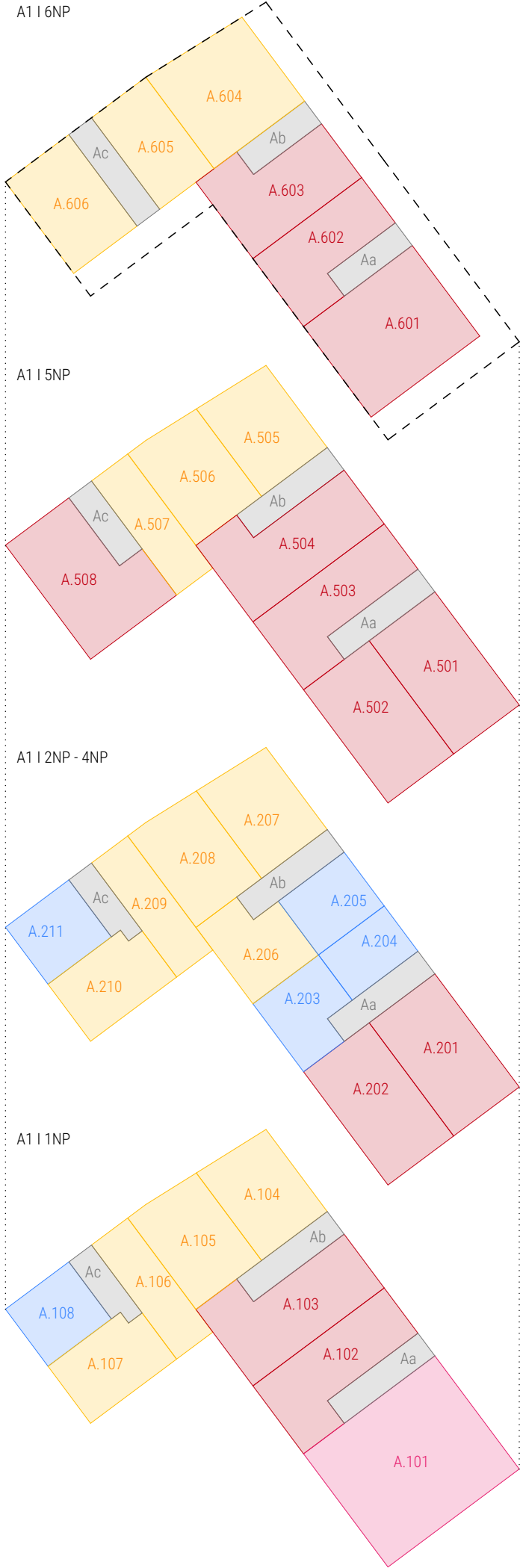
Garsoniéra	16
1+kk	33
2+kk	59
2+1	75
3+kk	70
4+kk	47
Komerce	11
Počet bytových jednotek	300
Počet všech jednotek	311

3. fáze I + 04,05,06

Garsoniéra	29
1+kk	60
2+kk	76
2+1	113
3+kk	124
4+kk	61
Komerce	19
Počet bytových jednotek	479
Počet všech jednotek	482

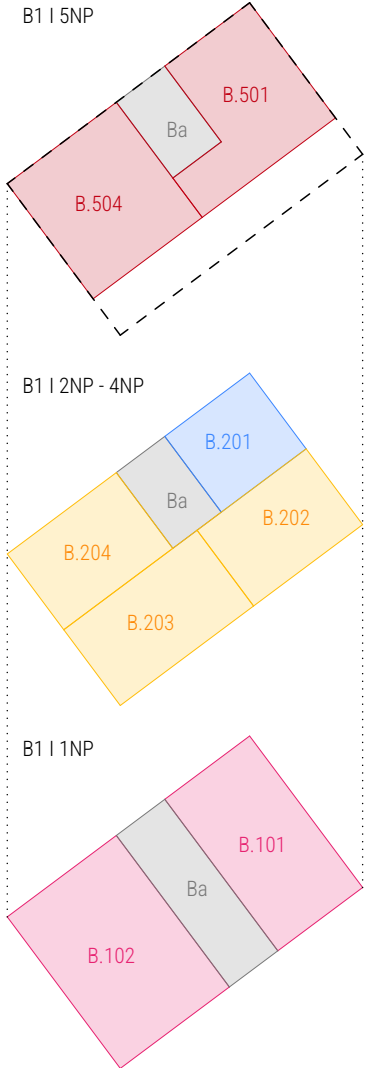
Blok A1

	Jednotka	Typ	Plocha m²
1NP	A.101	OV - polyfunkce	181
	A.102	3+kk	84
	A.103	3+kk	97
	A.104	2+1	68
	A.105	2+1	72
	A.106	2+kk	50
	A.107	2+kk	58
	A.108	1+kk	44
	A.201	3+kk	91
	A.202	3+kk	91
2NP	A.203	1+kk	47
	A.204	1+kk	36
	A.205	1+kk	43
	A.206	2+kk	54
	A.207	2+1	68
	A.208	2+1	72
	A.209	2+kk	50
	A.210	2+kk	58
	A.211	1+kk	44
	A.301	3+kk	91
3NP	A.302	3+kk	91
	A.303	1+kk	47
	A.304	1+kk	36
	A.305	1+kk	43
	A.306	2+kk	54
	A.307	2+1	68
	A.308	2+1	72
	A.309	2+kk	50
	A.310	2+kk	58
	A.311	1+kk	44
4NP	A.401	3+kk	91
	A.402	3+kk	91
	A.403	1+kk	47
	A.404	1+kk	36
	A.405	1+kk	43
	A.406	2+kk	54
	A.407	2+1	68
	A.408	2+1	72
	A.409	2+kk	50
	A.410	2+kk	58
5NP	A.411	1+kk	44
	A.501	3+kk	91
	A.502	3+kk	91
	A.503	3+kk	84
	A.504	3+kk	97
	A.505	2+1	68
	A.506	2+1	72
	A.507	2+kk	50
	A.508	3+kk	101
	A.601	3+kk	120
6NP	A.602	3+kk	71
	A.603	3+kk	82
	A.604	2+1	97
	A.605	2+kk	61
	A.606	2+kk	71
	Aa	Komunikace	144
	Ab	Komunikace	144
	Ac	Komunikace	114



Blok B1

	Jednotka	Typ	Plocha m²
1NP	B.101	OV - polyfunkce	87
	B.102	OV - polyfunkce	113
2NP	B.201	1+kk	44
	B.202	2+1	56
	B.203	2+1	69
	B.204	2+kk	56
3NP	B.301	1+kk	44
	B.302	2+1	56
	B.303	2+1	69
	B.304	2+kk	56
4NP	B.401	1+kk	44
	B.402	2+1	56
	B.403	2+1	69
	B.404	2+kk	56
5NP	B.501	3+kk	80
	B.504	3+kk	85
	Ba	Komunikace	150



Celkové bilance plochy 01

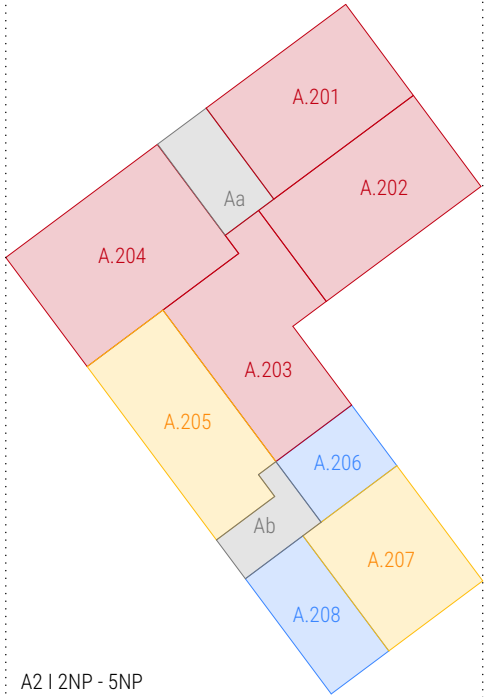
Plochy pro bydlení	4 431 m²
Plochy komunikací	522 m²
Plochy polyfunkce	381 m²
Hrubá podlažní plocha	5 364 m²

Blok A2

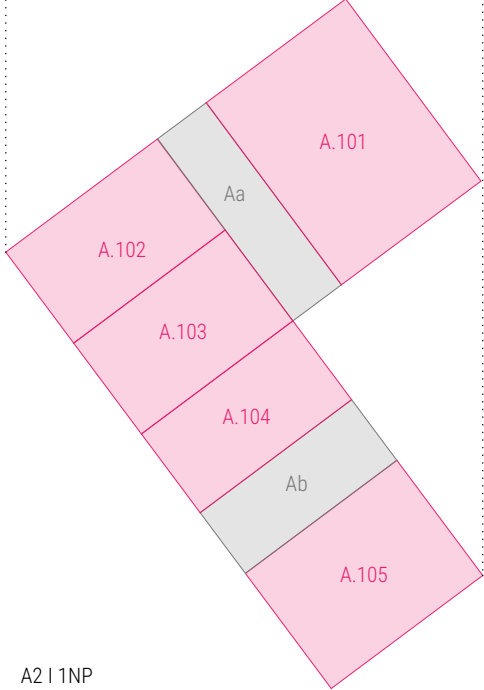
	Jednotka	Typ	Plocha m²
1NP	A.101	OV - polyfunkce	172
	A.102	OV - polyfunkce	94
	A.103	OV - polyfunkce	94
	A.104	OV - polyfunkce	81
	A.105	OV - polyfunkce	119
2NP	A.201	3+kk	86
	A.202	3+kk	96
	A.203	3+kk	99
	A.204	4+kk	112
	A.205	2+1	87
3NP	A.206	Garsonka	31
	A.207	2+1	74
	A.208	1+kk	45
	A.301	3+kk	86
	A.302	3+kk	96
4NP	A.303	3+kk	99
	A.304	4+kk	112
	A.305	2+1	87
	A.306	Garsonka	31
	A.307	2+1	74
5NP	A.308	1+kk	45
	A.401	3+kk	86
	A.402	3+kk	96
	A.403	3+kk	99
	A.404	4+kk	112
6NP	A.405	2+1	87
	A.406	Garsonka	31
	A.407	2+1	74
	A.408	1+kk	45
	A.501	3+kk	86
7NP	A.502	3+kk	96
	A.503	3+kk	99
	A.504	4+kk	112
	A.505	2+1	87
	A.506	Garsonka	31
8NP	A.507	2+1	74
	A.508	1+kk	45
	A.601	4+kk	144
	A.602	3+kk	90
	A.603	2+1	65
9NP	A.604	4+kk	100
	A.605	3+kk	95
	Aa	Komunikace	200
	Ab	Komunikace	167



A2 | 6NP



A2 | 2NP - 5NP



A2 | 1NP

Blok B2

	Jednotka	Typ	Plocha m²
1NP	B.101	4+kk	150
	B.102	2+kk	62
	B.103	2+kk	62
	B.104	2+kk	62
	B.105	3+kk	98
2NP	B.106	3+kk	98
	B.107	4+kk	150
	B.108	2+1	75
	B.109	4+kk	150
	B.201	4+kk	150
3NP	B.202	Garsonka	38
	B.204	2+kk	62
	B.205	2+kk	62
	B.206	2+kk	62
	B.207	3+kk	98
4NP	B.208	3+kk	98
	B.208	Garsonka	38
	B.209	4+kk	300
	B.210	2+1	75
	B.211	Garsonka	38
5NP	B.301	4+kk	150
	B.302	Garsonka	38
	B.304	2+kk	62
	B.305	2+kk	62
	B.306	2+kk	62
6NP	B.307	3+kk	98
	B.308	3+kk	98
	B.308	Garsonka	38
	B.309	4+kk	300
	B.310	2+1	75
7NP	B.311	Garsonka	38
	B.401	4+kk	150
	B.402	Garsonka	38
	B.404	2+kk	62
	B.405	2+kk	62
8NP	B.406	2+kk	62
	B.407	3+kk	98
	B.408	3+kk	98
	B.408	Garsonka	38
	B.409	4+kk	300
9NP	B.410	2+1	75
	B.411	Garsonka	38
	B.501	4+kk	150
	B.502	Garsonka	38
	B.504	2+kk	62
10NP	B.505	2+kk	62
	B.506	2+kk	62
	B.507	3+kk	98
	B.508	3+kk	98
	B.508	Garsonka	38
11NP	B.509	4+kk	300
	B.510	2+1	75
	B.511	Garsonka	38
	B.601	4+kk	125
	B.602	2+kk	100
12NP	B.603	3+kk	79
	B.604	3+kk	79
	B.605	2+kk	100
	B.606	4+kk	125
	B.607	2+1	88
13NP	B.608	4+kk	125
	Ba	Komunikace	263
	Bb	Komunikace	225
	Bc	Komunikace	262
	Bd	Komunikace	188
14NP	Be	Průchod	38

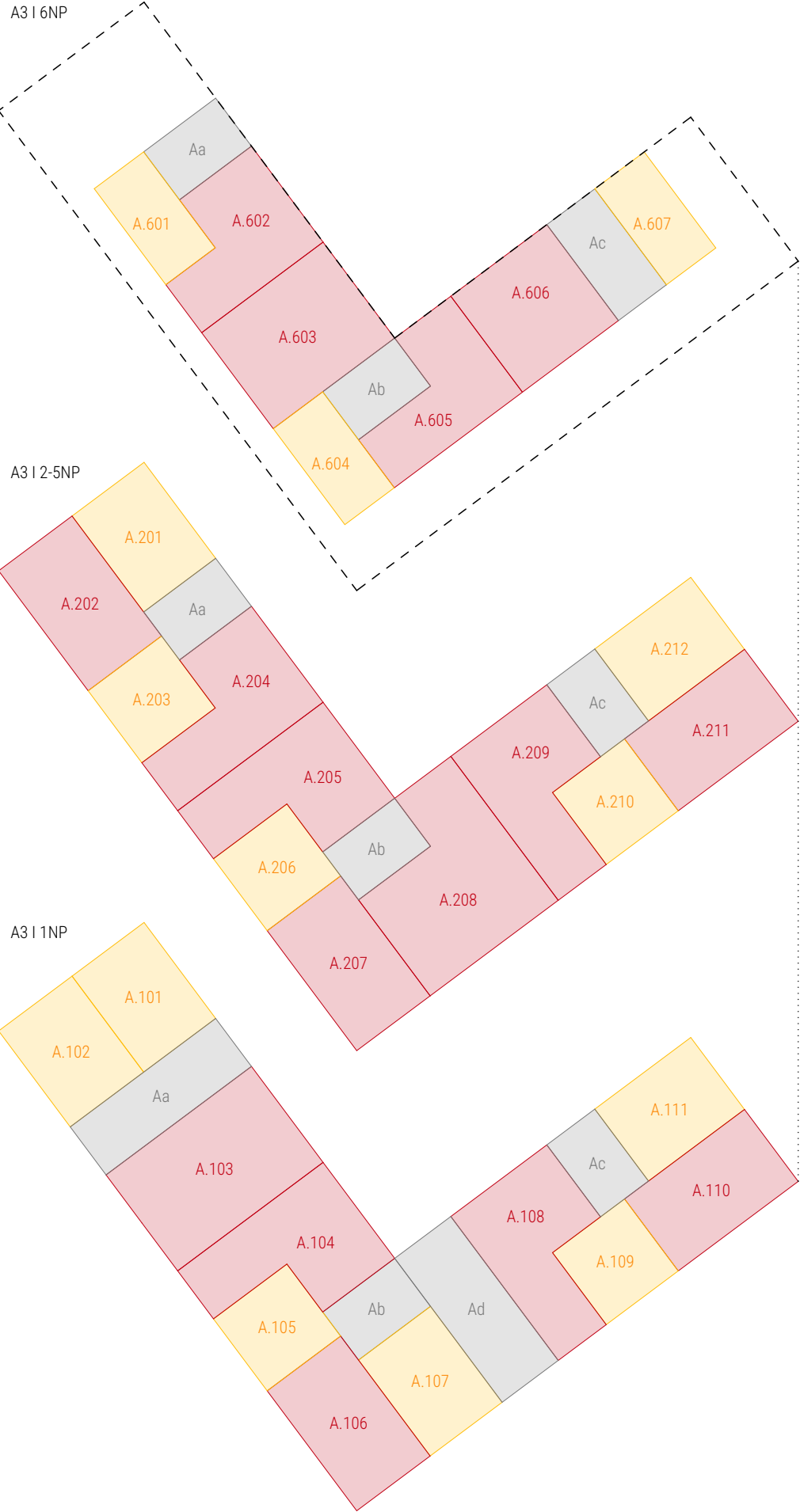


Celkové bilance plochy 02

Plochy pro bydlení	8 826 m²
Plochy komunikací	1 348 m²
Plochy polyfunkce	560 m²
Hrubá podlažní plocha	10 729 m²

Blok A3

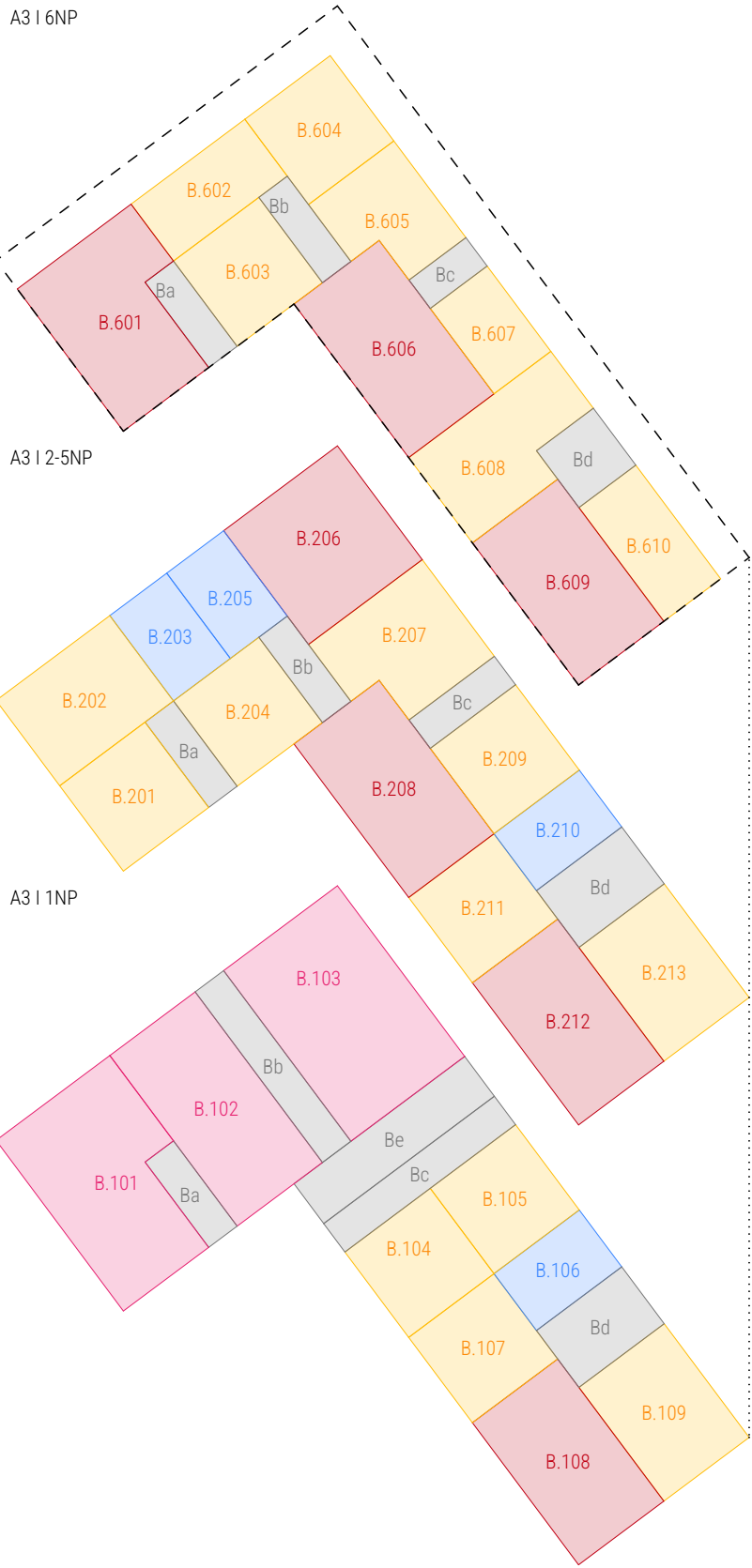
	Jednotka	Typ	Plocha m²
1NP	A.101	2+1	75
	A.102	2+1	76
	A.103	4+kk	151
	A.104	4+kk	113
	A.105	2+1	57
	A.106	3+kk	96
	A.107	2+1	75
	A.108	4+kk	112
	A.109	2+1	56
	A.110	3+kk	94
	A.111	2+1	75
2NP	A.201	2+1	75
	A.202	3+kk	96
	A.203	2+kk	57
	A.204	4+kk	113
	A.205	4+kk	113
	A.206	2+kk	57
	A.207	3+kk	96
	A.208	4+kk	163
	A.209	4+kk	113
	A.210	2+1	56
	A.211	3+kk	94
3NP	A.212	2+1	75
	A.301	2+1	75
	A.302	3+kk	96
	A.303	2+1	57
	A.304	4+kk	113
	A.305	4+kk	113
	A.306	2+1	57
	A.307	3+kk	96
	A.308	4+kk	163
	A.309	4+kk	113
	A.310	2+1	56
4NP	A.311	3+kk	94
	A.312	2+1	75
	A.401	2+1	75
	A.402	3+kk	96
	A.403	2+kk	57
	A.404	4+kk	113
	A.405	4+kk	113
	A.406	2+kk	57
	A.407	3+kk	96
	A.408	4+kk	163
	A.409	4+kk	113
5NP	A.410	2+1	56
	A.411	3+kk	94
	A.412	2+1	75
	A.501	2+1	75
	A.502	3+kk	96
	A.503	2+kk	57
	A.504	4+kk	113
	A.505	4+kk	113
	A.506	2+kk	57
	A.507	3+kk	96
	A.508	4+kk	163
6NP	A.509	4+kk	113
	A.510	2+1	56
	A.511	3+kk	94
	A.512	2+1	75
	A.601	2+kk	52
	A.602	4+kk	101
	A.603	4+kk	127
	A.604	2+kk	52
	A.605	4+kk	96
	A.606	4+kk	100
	A.607	2+kk	52



Aa	Komunikace	263
Ab	Komunikace	225
Ac	Komunikace	238
Ad	Průchod	88

Blok B3

	Jednotka	Typ	Plocha m²
1NP	B.101	OV - polyfunkce	131
	B.102	OV - polyfunkce	113
	B.103	OV - polyfunkce	150
	B.104	2+1	56
	B.105	2+1	56
	B.106	1+kk	37
	B.107	2+1	56
	B.108	3+kk	94
	B.109	2+1	75
	B.201	2+kk	56
	B.202	2+1	75
2NP	B.203	1+kk	38
	B.204	2+kk	56
	B.205	1+kk	38
	B.206	4+kk	100
	B.207	2+1	76
	B.208	3+kk	101
	B.209	2+kk	56
	B.210	1+kk	37
	B.211	2+1	56
	B.212	3+kk	94
	B.213	2+1	75
3NP	B.301	2+kk	56
	B.302	2+1	75
	B.303	1+kk	38
	B.304	2+kk	56
	B.305	1+kk	38
	B.306	4+kk	100
	B.307	2+1	76
	B.308	3+kk	101
	B.309	2+kk	56
	B.310	1+kk	37
	B.311	2+1	56
4NP	B.312	3+kk	94
	B.313	2+1	75
	B.401	2+kk	56
	B.402	2+1	75
	B.403	1+kk	38
	B.404	2+kk	56
	B.405	1+kk	38
	B.406	4+kk	100
	B.407	2+1	76
	B.408	3+kk	101
	B.409	2+kk	56
5NP	B.410	1+kk	37
	B.411	2+1	56
	B.412	3+kk	94
	B.413	2+1	75
	B.501	2+kk	56
	B.502	2+1	75
	B.503	1+kk	38
	B.504	2+kk	56
	B.505	1+kk	38
	B.506	4+kk	100
	B.507	2+1	76
6NP	B.508	3+kk	101
	B.509	2+kk	56
	B.510	1+kk	37
	B.511	2+1	56
	B.512	3+kk	94
	B.513	2+1	75
	Ba	Komunikace	112
	Bb	Komunikace	131
	Bc	Komunikace	125
	Bd	Komunikace	213
	Be	Průchod	52

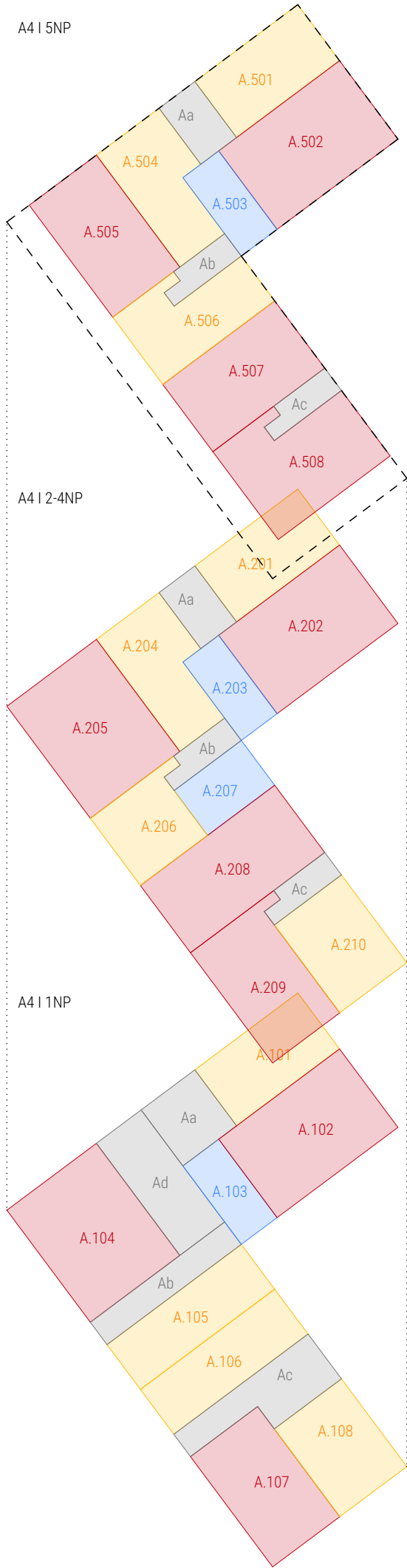


Celkové bilance plochy 03

Plochy pro bydlení	10 485 m²
Plochy komunikací	1 447 m²
Plochy polyfunkce	394 m²
Hrubá podlažní plocha	12 326 m²

Blok A4

	Jednotka	Typ	Plocha m²
1NP	A.101	2+1	72
	A.102	3+kk	118
	A.103	Garsonka	35
	A.104	4+kk	125
	A.105	2+1	75
	A.106	2+1	75
	A.107	3+kk	92
	A.108	2+1	74
2NP	A.201	2+1	72
	A.202	4+kk	118
	A.203	Garsonka	35
	A.204	2+1	75
	A.205	4+kk	125
	A.206	2+1	58
	A.207	Garsonka	38
	A.208	3+kk	113
3NP	A.209	3+kk	94
	A.210	2+1	74
	A.301	2+1	72
	A.302	4+kk	118
	A.303	Garsonka	35
	A.304	2+1	75
	A.305	4+kk	125
	A.306	2+1	58
4NP	A.307	Garsonka	38
	A.308	3+kk	113
	A.309	3+kk	94
	A.310	2+1	74
	A.401	2+1	72
	A.402	4+kk	118
	A.403	Garsonka	35
	A.404	2+1	75
5NP	A.405	4+kk	125
	A.406	2+1	58
	A.407	Garsonka	38
	A.408	3+kk	113
	A.409	3+kk	94
	A.410	2+1	74
	A.501	2+1	72
	A.502	4+kk	118
	A.503	Garsonka	35
	A.504	2+1	75
	A.505	4+kk	94
	A.506	2+1	77
	A.507	3+kk	94
	A.508	3+kk	106
	Aa	Komunikace	137
	Ab	Komunikace	105
	Ac	Komunikace	124
	Ad	Vjezd	63

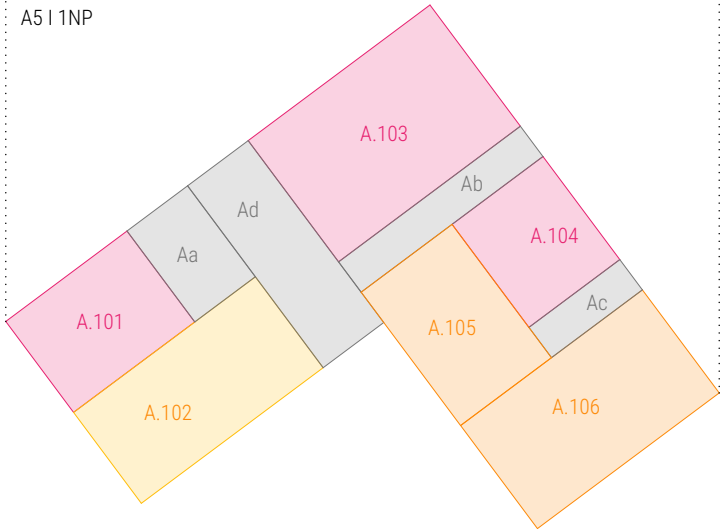
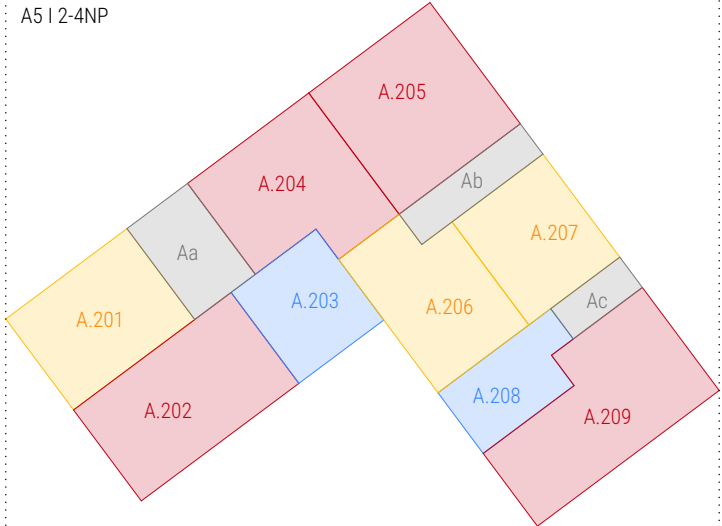
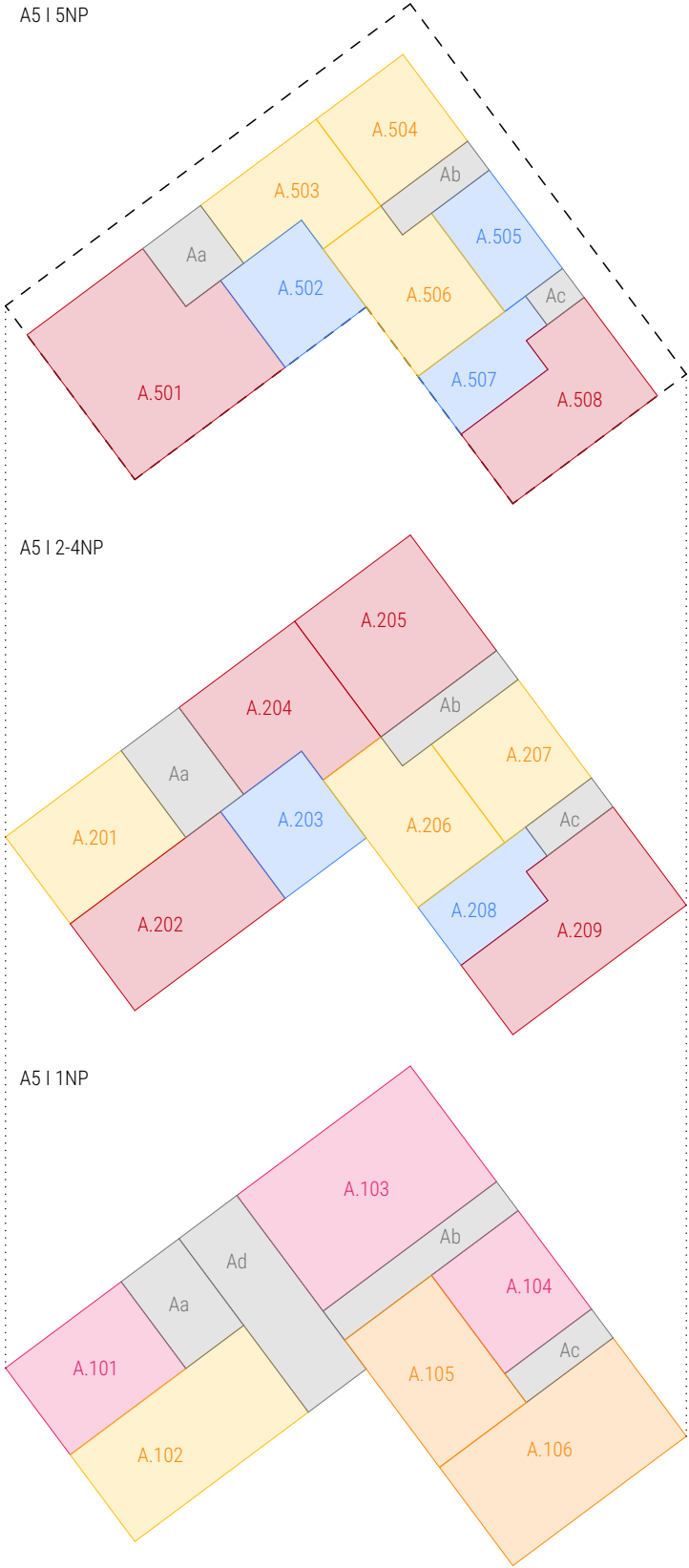


Celkové bilance plochy 04

Plochy pro bydlení	3 743 m²
Plochy komunikací	429 m²
Plochy polyfunkce	- m²
Hrubá podlažní plocha	4 172 m²

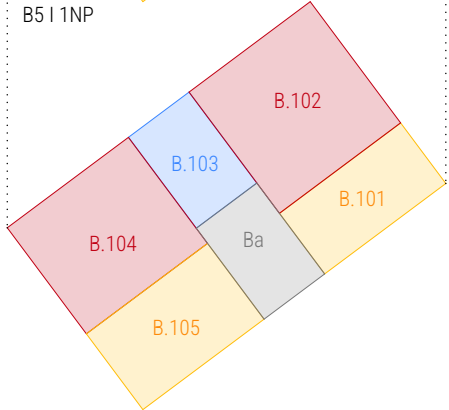
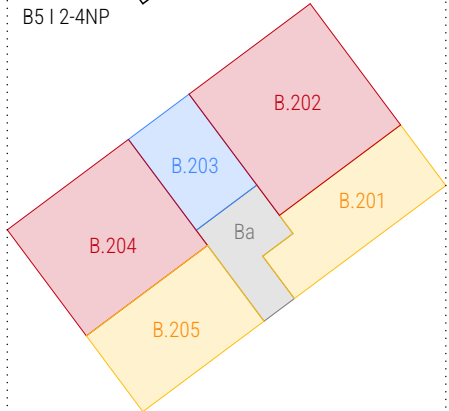
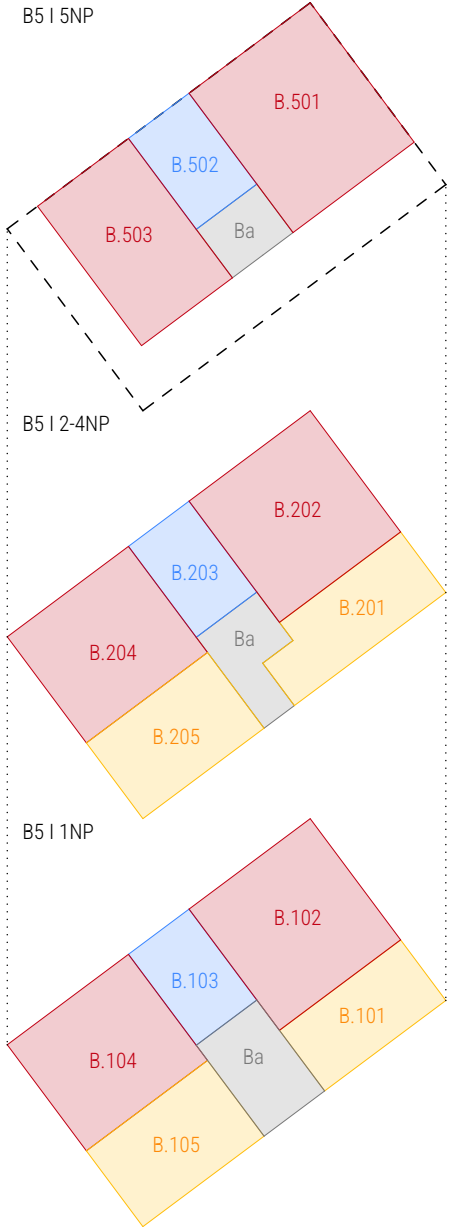
Blok A5

	Jednotka	Typ	Plocha m²
1NP	A.101	OV - polyfunkce	75
	A.102	2+1	112
	A.103	OV - polyfunkce	150
	A.104	OV - polyfunkce	64
	A.105	OV - komunitní	83
	A.106	OV - MŠ	128
	A.201	2+1	75
	A.202	3+kk	97
	A.203	1+kk	53
	A.204	3+kk	88
2NP	A.205	3+kk	100
	A.206	2+1	76
	A.207	2+1	64
	A.208	1+kk	42
	A.209	3+kk	109
	A.301	2+1	75
	A.302	3+kk	97
	A.303	1+kk	53
	A.304	3+kk	88
	A.305	3+kk	100
3NP	A.306	2+1	76
	A.307	2+1	64
	A.308	1+kk	42
	A.309	3+kk	109
	A.401	2+1	75
	A.402	3+kk	97
	A.403	1+kk	53
	A.404	3+kk	88
	A.405	3+kk	100
	A.406	2+1	76
4NP	A.407	2+1	64
	A.408	1+kk	42
	A.409	3+kk	109
	A.501	4+kk	148
	A.502	1+kk	53
	A.503	2+1	63
	A.504	2+kk	56
	A.505	1+kk	42
	A.506	2+1	76
	A.507	1+kk	42
5NP	A.508	3+kk	87
	Aa	Komunikace	175
	Ab	Komunikace	131
	Ac	Komunikace	69
	Ad	Průchod	75



Blok B5

	Jednotka	Typ	Plocha m²
1NP	B.101	2+kk	50
	B.102	3+kk	100
	B.103	Garsonka	38
	B.104	3+kk	88
	B.105	2+kk	62
2NP	B.201	2+kk	59
	B.202	3+kk	100
	B.203	Garsonka	38
	B.204	3+kk	88
	B.205	2+kk	62
3NP	B.301	2+kk	59
	B.302	3+kk	100
	B.303	Garsonka	38
	B.304	3+kk	88
	B.305	2+kk	62
4NP	B.401	2+kk	59
	B.402	3+kk	100
	B.403	Garsonka	38
	B.404	3+kk	88
	B.405	2+kk	62
5NP	B.501	3+kk	115
	B.502	Garsonka	38
	B.503	3+kk	86
	Ba	Komunikace	144

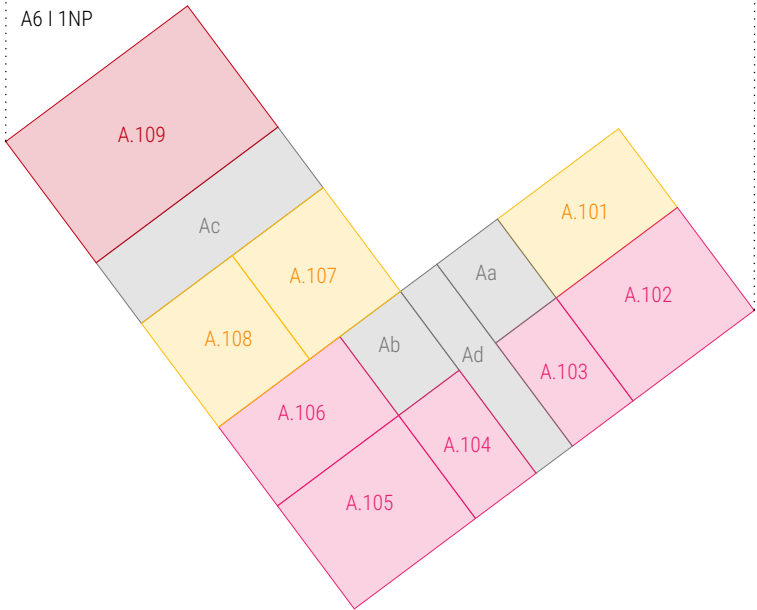
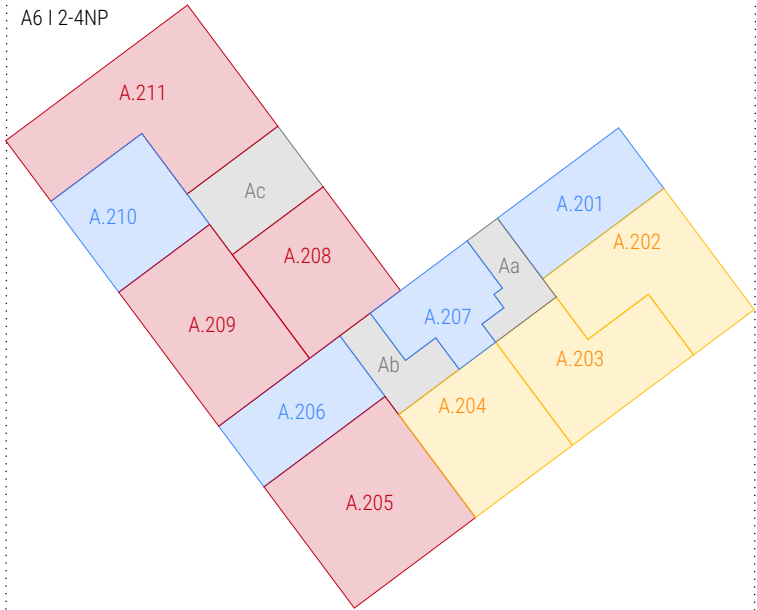
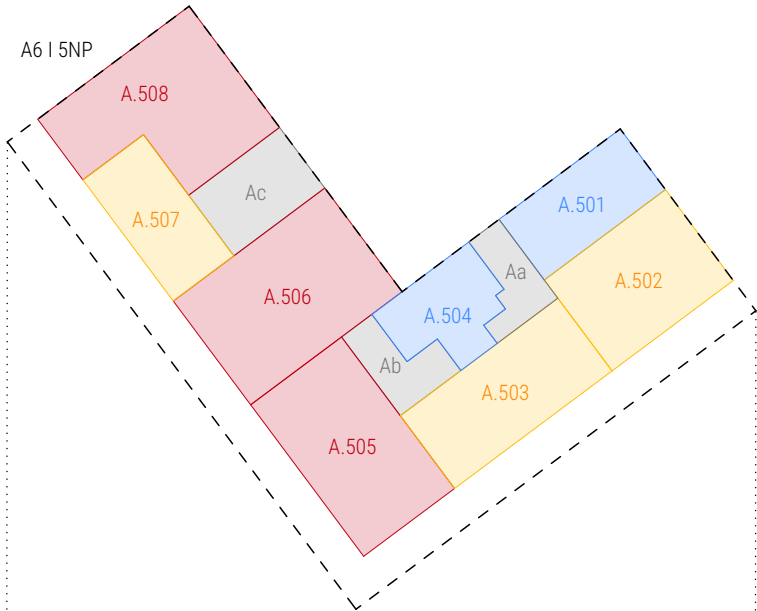


Celkové bilance plochy 05

Plochy pro bydlení	4 409 m²
Plochy komunikací	594 m²
Plochy polyfunkce	500 m²
Hrubá podlažní plocha	5 503 m²

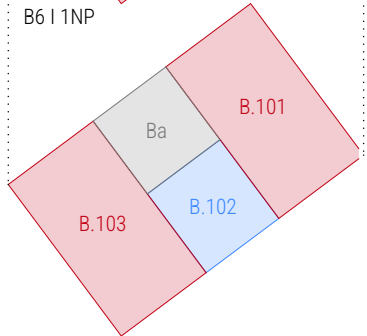
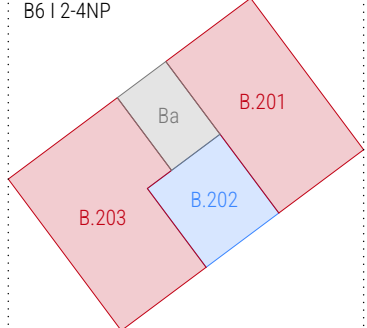
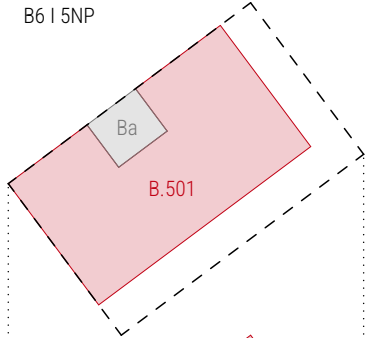
Blok A6

	Jednotka	Typ	Plocha m²
1NP	A.101	2+kk	65
	A.102	OV - polyfunkce	85
	A.103	OV - polyfunkce	42
	A.104	OV - polyfunkce	43
	A.105	OV - polyfunkce	85
	A.106	OV - polyfunkce	65
	A.107	2+1	64
	A.108	2+1	64
	A.109	4+kk	150
	A.201	1+kk	50
2NP	A.202	2+1	75
	A.203	2+kk	67
	A.204	2+kk	68
	A.205	3+kk	100
	A.206	1+kk	50
	A.207	1+kk	41
	A.208	3+kk	64
	A.209	3+kk	83
	A.210	1+kk	56
	A.211	3+kk	112
3NP	A.301	1+kk	50
	A.302	2+1	75
	A.303	2+kk	67
	A.304	2+kk	68
	A.305	3+kk	100
	A.306	1+kk	50
	A.307	1+kk	41
	A.308	3+kk	64
	A.309	3+kk	83
	A.310	1+kk	56
4NP	A.311	3+kk	112
	A.401	1+kk	50
	A.402	2+1	75
	A.403	2+kk	67
	A.404	2+kk	68
	A.405	3+kk	100
	A.406	1+kk	50
	A.407	1+kk	41
	A.408	3+kk	64
	A.409	3+kk	83
5NP	A.410	1+kk	56
	A.411	3+kk	112
	A.501	1+kk	50
	A.502	2+1	75
	A.503	2+1	78
	A.504	1+kk	41
	A.505	3+kk	94
	A.506	3+kk	107
	A.507	2+kk	50
	A.508	3+kk	100
	Aa	Komunikace	116
	Ab	Komunikace	124
	Ac	Komunikace	225
	Ad	Průchod	45



Blok B6

	Jednotka	Typ	Plocha m²
1NP	B.101	3+kk	88
	B.102	1+kk	39
	B.103	3+kk	88
2NP	B.201	3+kk	88
	B.202	1+kk	39
	B.203	3+kk	99
3NP	B.301	3+kk	88
	B.302	1+kk	39
	B.303	3+kk	99
4NP	B.401	4+kk	88
	B.402	1+kk	39
5NP	B.403	4+kk	99
	B.501	4+kk	161
	Ba	Komunikace	122



Celkové bilance plochy 06

Plochy pro bydlení	4 290 m²
Plochy komunikací	632 m²
Plochy polyfunkce	320 m²
Hrubá podlažní plocha	5 242 m²