

Výstavba bytových domů v lokalitě B. Martinů, I. etapa

Opětovné prostudování a zhodnocení návrhu D.A.Bydlení EU, s.r.o.

Úvod

Předmětem záměru je část zastavitelné plochy Z1 podél ulice Bohuslava Martinů vymezené územním plánem s definovaným využitím BH- bydlení hromadné v bytových domech.

Jedná se o cenné rozvojové území na významné městské tangentě ulice B. Martinů. Předmětná plocha tvoří centrální část ulice B. Martinů a nová zástavba bude mít velký význam ve formování charakteru této městské linie a bude předurčovat i další vývoj navazující zástavby.

Současně je daná lokalita cenná i z pohledu rozvoje města, navýšení bytového fondu s dobrou dostupností a návazností na centrum. V základním urbanistickém principu jde o plnohodnotné využití prostorových rezerv zastavitelného území pro rozvoj města a zabránění tak v budoucnu rozšiřování zástavby dále do krajiny.

Rozvoj území byl v minulosti prověřen zastavovací studií od COARCHITECTS (2016) a následně urbanistickou koncepcí (2025), která slouží i jako podklad pro nabídkové řízení.

Urbanistická koncepce výše uvedené principy rozvíjí v duchu transformace daného prostoru v živou městskou tepnu ulice B. Martinů a určuje základní strukturu rozvoje zástavby. Současně koncepce vymezuje zastavitelné bloky s větší mírou zastavění tak, aby byl maximálně využit potenciál místa při respektování regulací daných územním plánem.

Urbanistická koncepce navazuje 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.

Návrh D.A.Bydlení EU, s.r.o.

Řešení předložené společností D.A.Bydlení EU, s.r.o. nereflektuje principy urbanistického řešení dané koncepce. Návrh sice splňuje základní parametry, tedy index zastavění, umístění domů ve vymezených zastavitelných blocích a výškovou hladinu. Nechápe však daný prostor v jeho urbanistickém významu, tedy zástavba má formovat novou uliční frontu městské třídy a má se jednat o vstup do navazující rozvojové plochy jihozápadním směrem. Současně vůbec není využit potenciál místa a zdaleka nedosahuje kapacit dle urbanistické koncepce.

V tomto světle by v dalším řízení bylo vhodné určit nejen maxima, ale také i minima, kladené na novou zástavbu.

Návrh je koncepčně řešen jako sestava šesti typových domů sestavených do tři bytových bloků. Tyto jsou v prostoru umístěny bez jasné koncepce veřejných prostranství, vytváří anonymní sídlištní charakter bez kvality obytných ulic. Kvalita architektury a veřejného prostoru je výrazně podprůměrná. Urbanistické řešení působí sídlištně, dominují mu komunikace, parkovací plochy a volné plochy zeleně

bez jasné hierarchie. V důsledku návrh vytváří prostředí, které nepodporuje pobyt a setrvání obyvatel. V rámci veřejného prostoru chybí podnětné pobytové zóny a návrh neřeší dostatečně soukromí ani kvalitu hranic mezi veřejným, poloveřejným a soukromým prostorem

Architektura je fádní, typová výstavba mentálně uvízlá v minulém století. Celkovým pojetím území, pěších tras, komunikací a domů nevzniká podnětné prostředí pro setrvání, ale spíše pro nesetrvání.

K hodnocení řešení je doplněna bilanční tabulka srovnávající kapacity jak předchozích podkladových studií, tak i konkurenčních nabídek. Ve všech ukazatelích návrh D.A.Bydlení vykazuje nejslabší hodnoty.

Má nejnižší počet bytů, plošně menších, nejmenší hrubou podlažní plochu domů a také nejmenší zastavěnou plochu. Současně má největší nezastavěnou plochu komunikací a zeleně, která bude následně vyžadovat údržbu, kdy tuto plochu bude chtít investor převést zpět na město.

Současně je nabízená kupní cena za m², s ohledem na vývoj cen poměrně nevýhodná. Při srovnání s obdobným nabídkovým řízením v tomto roce na lokalitu Kopřivnice Západ je cena o cca 800 až 1200 Kč nižší.

Závěr

Dle zhodnocení návrhu jednoznačně nedoporučuji v rámci nabídkového řízení uzavírat smlouvu se společností D.A.Bydlení EU, s.r.o.

Jejich řešení zdaleka nenaplní kapacitu území, z hlediska výše nabízené ceny se jedná o spodní hladinu současného trhu. Ve vztahu k urbanismu a architektuře se jedná o řešení fádní a nižší kvality při srovnání s konkurenčními nabídkami.

Doporučuji nachystat nové nabídkové řízení s využitím nabytých zkušeností při výběru a následném jednání se společností Antracit.

Součástí by bylo precizněji zpracované zadání s geometrickým plánem, konceptem smlouvy a požadovanými regulativy, a to jak s maximálními, tak i minimálními limitami, aby byly odpovídajícím způsobem využity kapacity území.

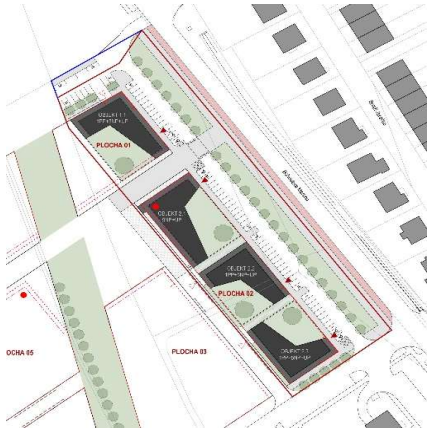
Porovnání kapacit zástavby vyměřeného území k prodeji na ulici Bohuslava Martinů v Novém Jičíně

plocha území	m ²	10520	podkladové studie předcházející řízení						Návrhy v nabídkovém řízení									
	MJ	Zastavovací studie lokality B. Martinů, COARCHITECTS / 2016				Urbanistická koncepce zástavby a prostorová regulace zástavby na ul. B. Martinů, městský architekt / 2025			D.A.Bydlení EU, s.r.o.			ANTRACIT Management CZ s.r.o.				STECOMTRA HOLDING, a.s.		
členění na bytové domy		A	B	C	D	A1	A2	B2	BD 1	BD 2	BD 3	1.1	2.1	2.2	2.3	A	B	C
zastavěná plochy domů	m ²	578	510	510	578	722	683	1170	510	510	870	630	684	583	583	1060	1008	1820
zastavěná plocha celková	m ²	2176				2575			1890			2480				3888		
plocha ostatní - komukace, zeleň	m ²	8344				7945			8630			8040				6632		
podlažnost		5 NP + UP				5 NP + UP			5 NP			5 NP + UP				5 NP		
hrubá podlažní plocha celková HPP	m ²	3240	2860	2860	3240	4174	3447	7282	2550	2550	2670	4214	3907	3916	3916	4070	3228	5632
HPP celekm	m ²	12200				14903			7770			15953				12930		
počet bytových jednotek domů	ks	25	22	22	25	54	37	61	34	32	28	výpočet dle průměrné HPP bytu 65 m2				43	36	72
počet bytových jednotek celkem	ks	94				152			94			167				151		
velikost bytů cca	m ²	50 až 90				30 až 150			30 až 80			návrh nedefinuje, předpoklad 30 až 90				45 až 100		
nabídková cena	Kč/m ²							1790			3001				1515			

Vývoj nabídkových cen viz. nabídky lokalita Kopřivnice Západ

byly 4 nabídky
nejnižší
ostatní

1650 Kč/m²
2500 až 3003 Kč/m²



Pozn. plochy jsou z důvodu porovnání kapacit počítány bez navržené zástavby mimo nabízenou plochu.