

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  ve spolupráci s Ing. arch. K. K. K. 
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 plo

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 dostup

SCHÉMA MOŽNÉ PROPUSTNOSTI ÚZEMÍ - ORTOGONÁLNÍ PRINCIP

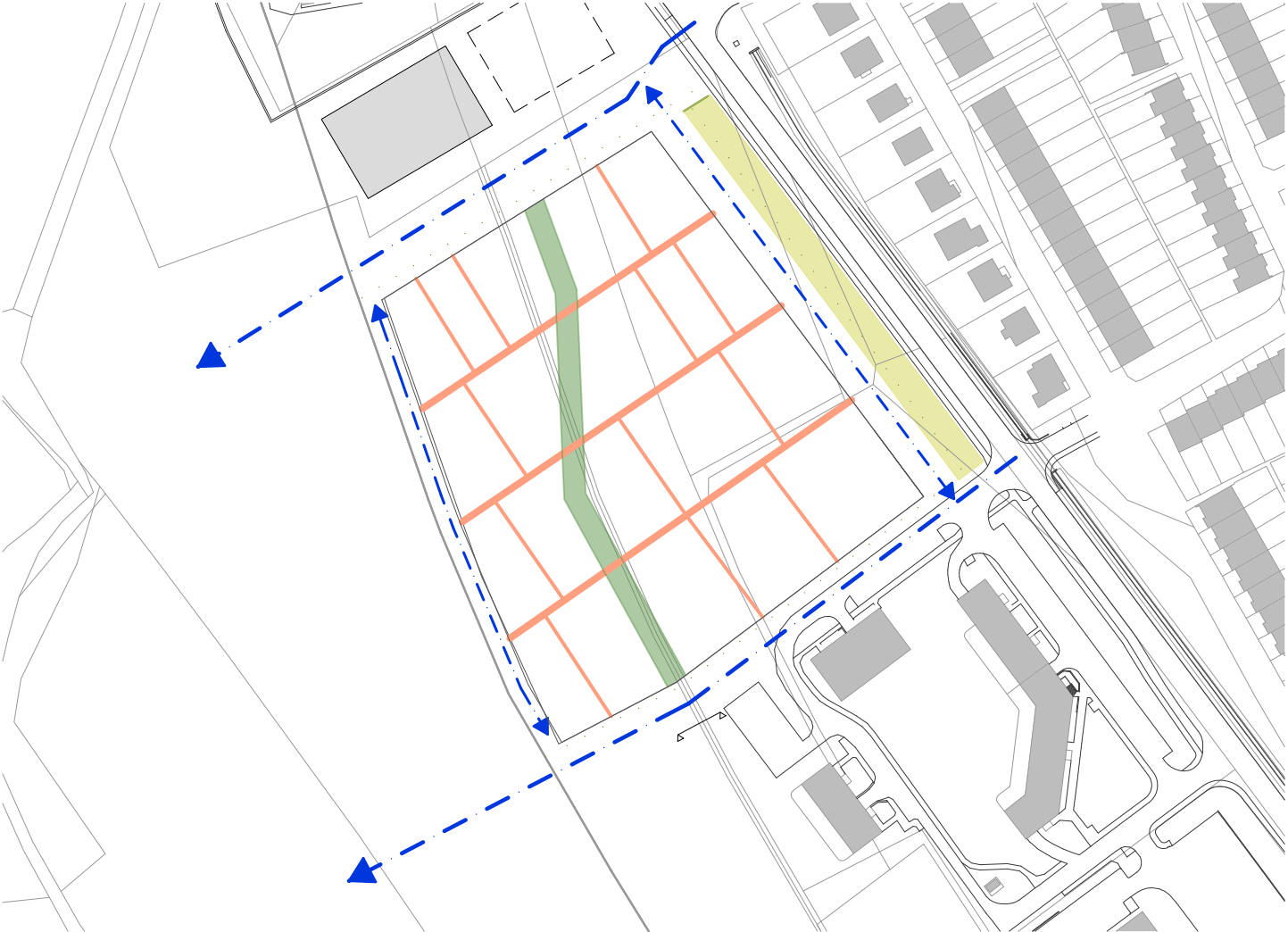


SCHÉMA MOŽNÉ PROPUSTNOSTI ÚZEMÍ - ORTOGONÁLNĚ ROSTLÝ PRINCIP

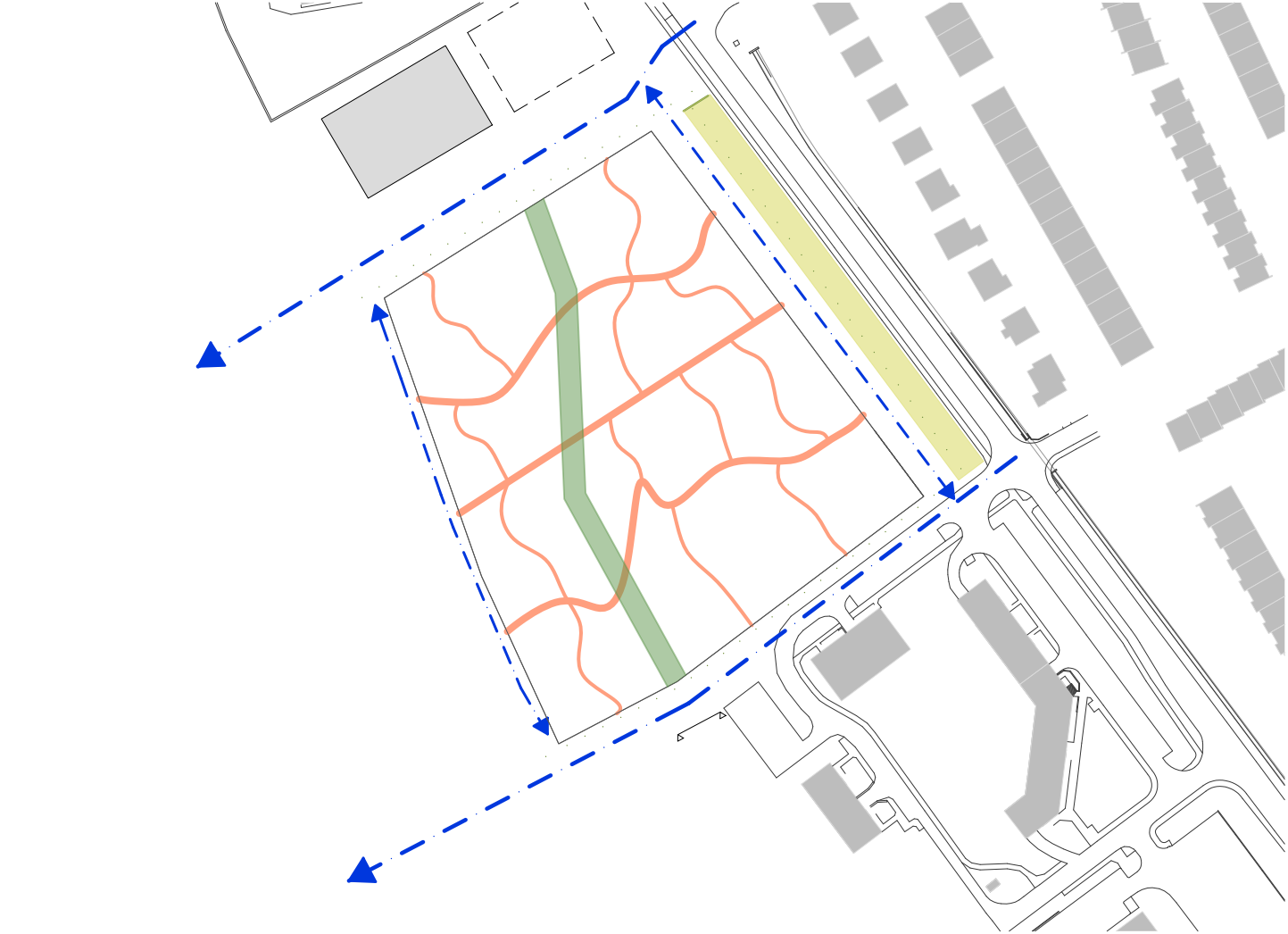


SCHÉMA MOŽNÉ PROPUSTNOSTI ÚZEMÍ - ORGANICKÝ ROSTLÝ PRINCIP

INDEX VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNÝCH PLOCH

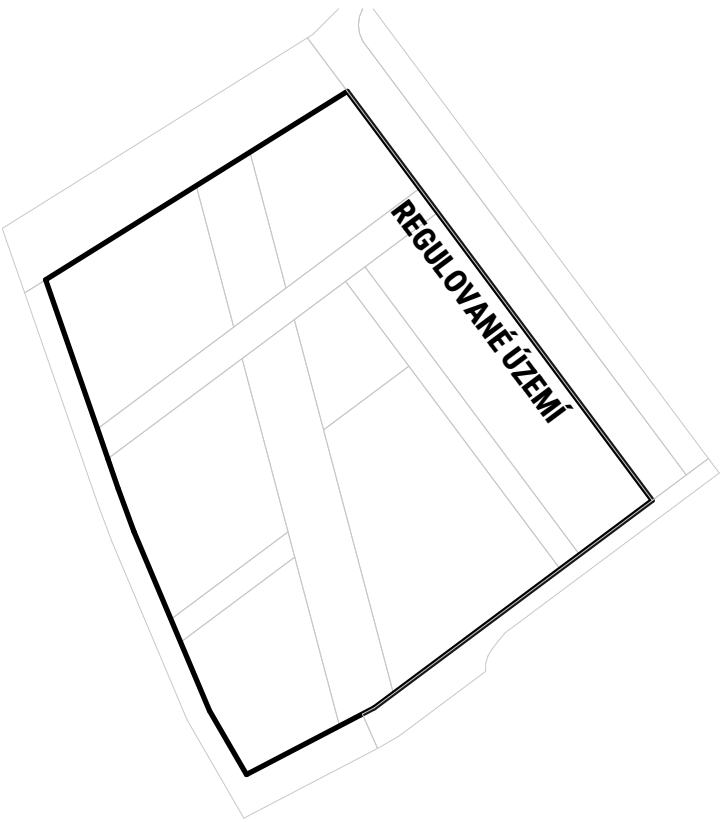
Výchozí hodnoty

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.**

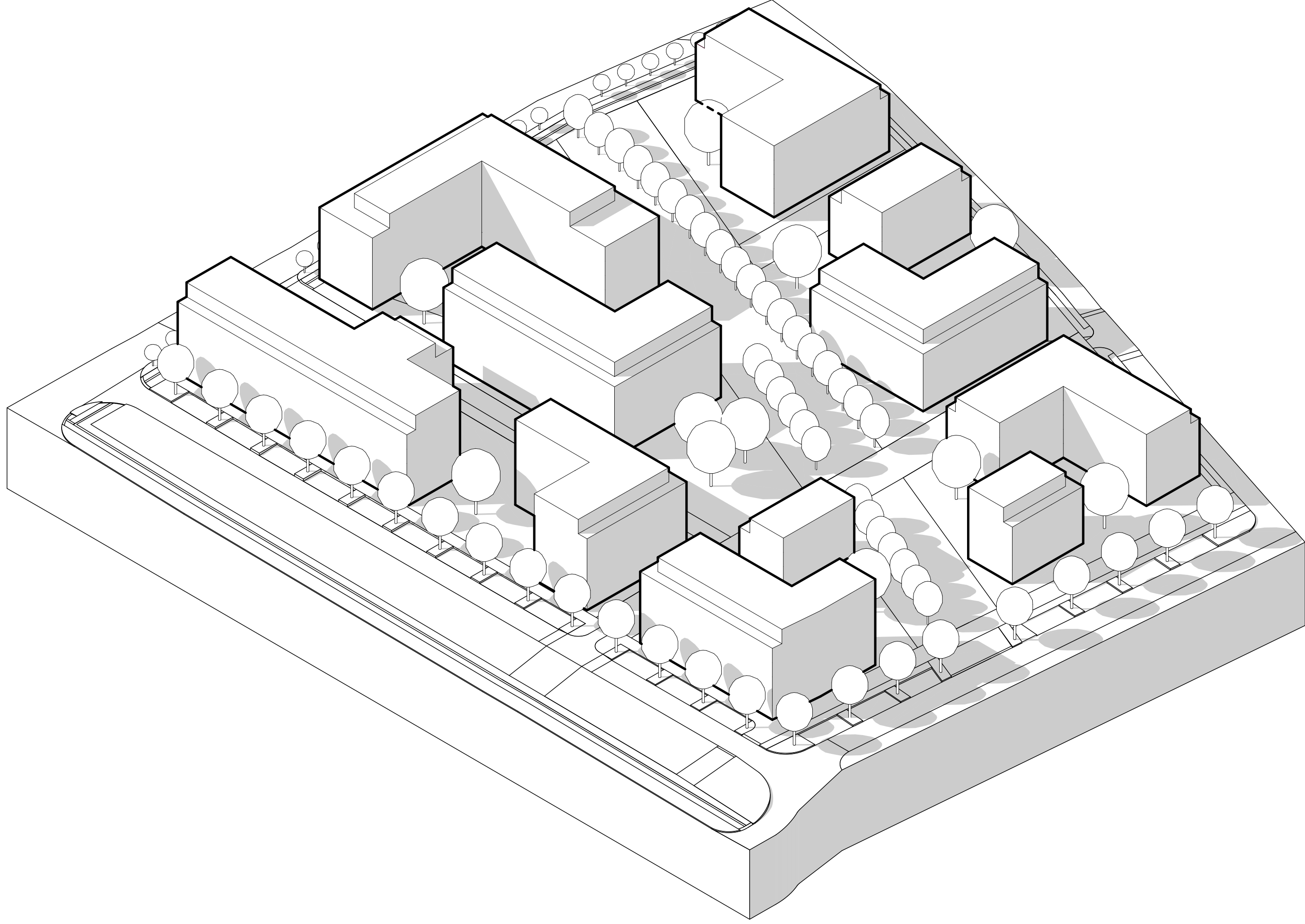


Předmět ověřovací studie

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 pro



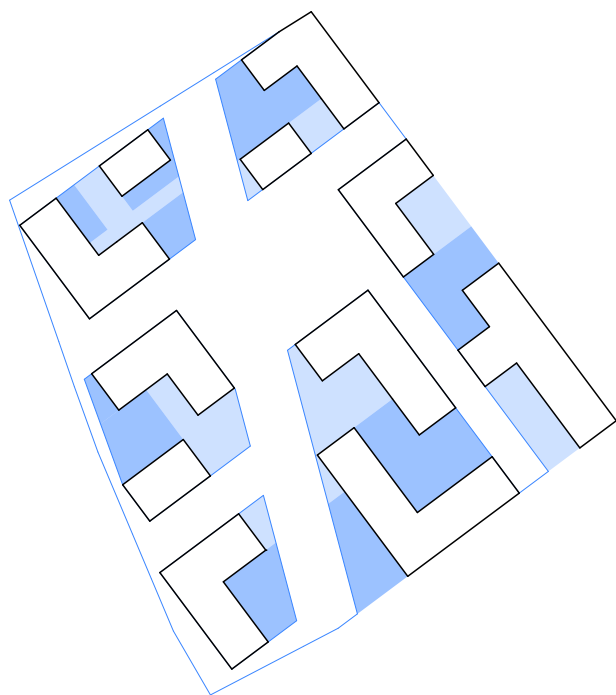


SCHÉMA INTIMITY PROSTOR

ZAHRÁDKY
VNITROBLOKY
VEŘEJNÝ PROSTOR

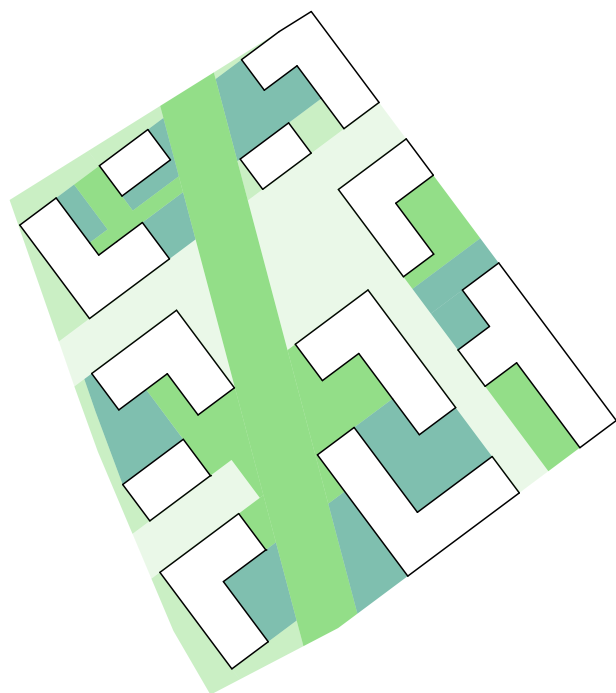
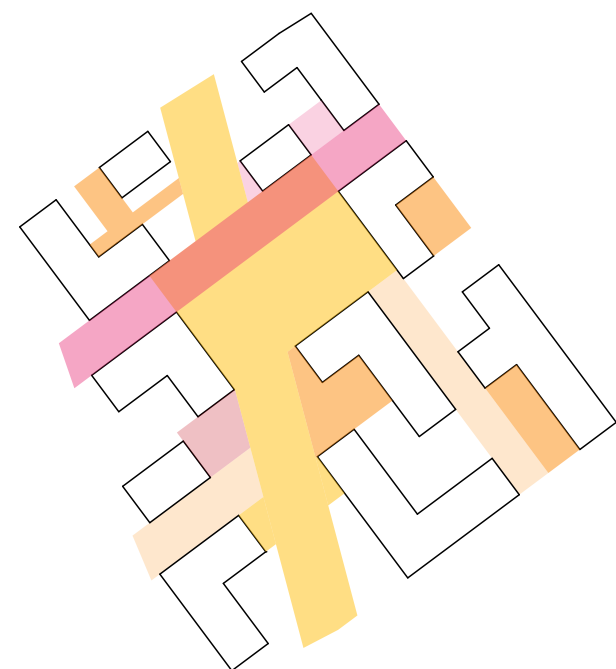


SCHÉMA TYPŮ ZELENĚ

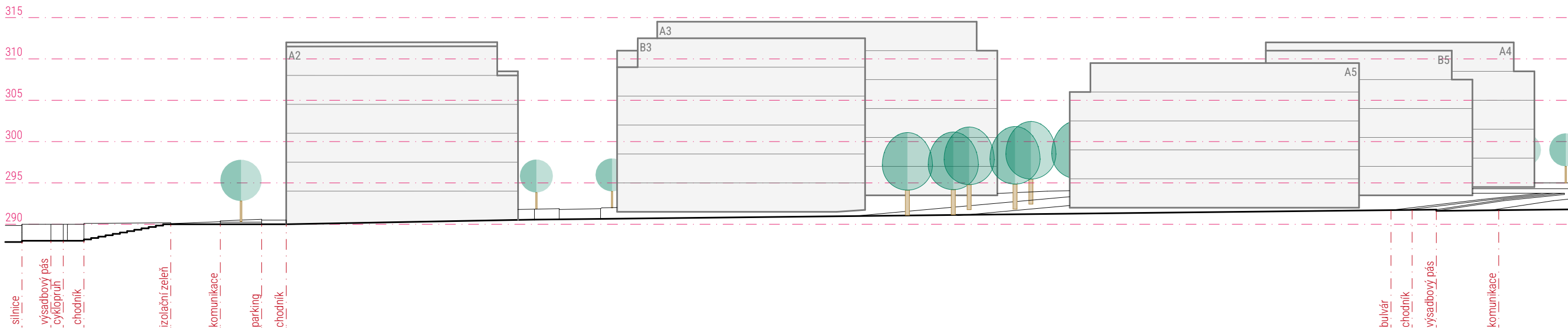
ZAHRÁDKY
PARKOVÁ ÚPRAVA
ZELEŇ
RETENČNÍ PLOCHY



FUNKČNÍ SCHÉMA EXTERIÉRU

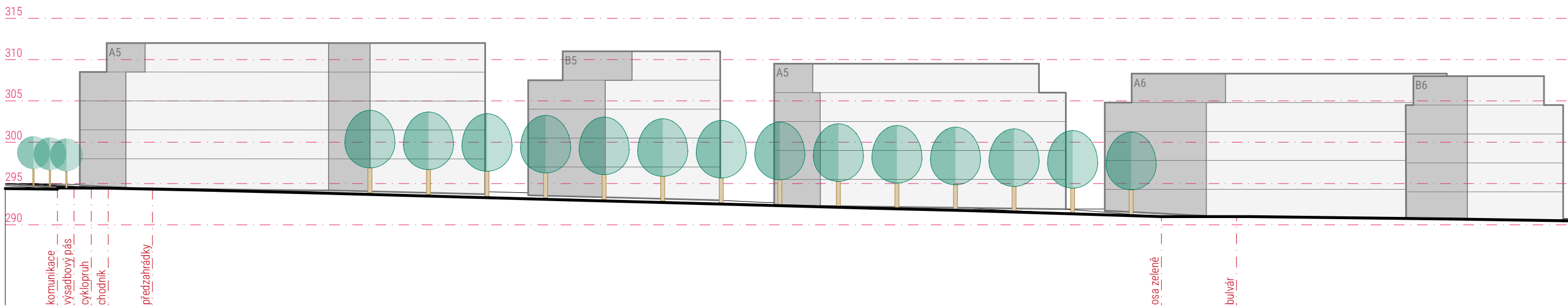
DĚTSKÉ HŘIŠTĚ
POLYFUNKČNÍ PROSTOR
KOMUNITNÍ PROSTRANSTVÍ
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

A



A'

B



B'



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	11

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.30		

