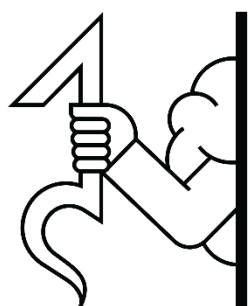
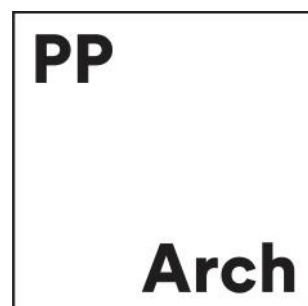


ÚZEMNÍ STUDIE
LOKALITY NA UL. BEZRUČOVA
V NOVÉM JIČÍNĚ

PRŮVODNÍ ZPRÁVA



město
Nový Jičín



Objednatel: Město Nový Jičín
Sídlo: Masarykovo náměstí 1/1, 741 01 Nový Jičín
Zastupující osoba: Ing. Kateřina Riedlová, vedoucí Odboru ÚP a SŘ
IČ: 00298212
DIČ: CZ00298212

Zhotovitel: P.P. Architects s.r.o.
Sídlo: Slovinská 693/29, 612 00 Brno
Zastupující osoba: Ing. arch. Pavel Pekár, jednatel
IČ: 27689778
DIČ: CZ27689778

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Pekár

Autoři: Ing. arch. Pavel Pekár
Ing. arch. Bohdana Nytrová
Bc. Olga Kukuts

Spolupracující profese:
Doprava (konzultace): Ing. Lukáš Konečný - Ateliér DPK s.r.o.

Datum vyhotovení: 10/2022

Pořizovatel: Městský úřad Nový Jičín
Odbor územního plánování a stavebního řádu
Masarykovo náměstí 1/1, 741 01 Nový Jičín

OBSAH

1. ÚVODNÍ ÚDAJE	5
ÚVOD	5
CÍL ÚZEMNÍ STUDIE	5
VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	5
POUŽITÉ PODKLADY	5
2. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍ A ROZBOR LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	6
ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍ	6
ROZBOR LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	6
STUDIE Z HLEDISKA ZADÁNÍ	7
SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNÍM PLÁNEM	8
FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU	8
3. POPIS NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ A JEHO ODŮVODNĚNÍ.....	9
CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE	9
URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ OBJEKTŮ	10
FUNKČNÍ VYUŽITÍ A KAPACITA OBJEKTŮ	11
KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A MODROZELENÉ INFRASTRUKTURY	12
ZELEŇ.....	13
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	14
1. SYSTÉM DOPRAVNÍ OBSLUHY	14
2. STATICKÁ DOPRAVA	14
3. MHD.....	15
4. CYKLISTÉ	15
5. CHODNÍKY A PĚŠÍ PROPOJENÍ	15
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	16
1. ODKANALIZOVÁNÍ	16
2. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	16
3. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM.....	17
4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ	17
5. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ	17
6. SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ	17
4. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	18
FUNKČNÍ VYUŽITÍ STAVEBNÍCH BLOKŮ	18
STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ	18

STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ.....	18
DOPORUČENÉ STAVEBNÍ A MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ.....	18
ROZDĚLENÍ STAVEBNÍCH BLOKŮ	18
VÝŠKOVÁ REGULACE	19
REGULACE STŘECH	19
AKTIVNÍ PARTER	19
STROMOVÝ PÁS.....	19
VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ.....	19
DĚTSKÉ HŘIŠTĚ	19
PLOCHA NA ODPAD	20
VÝZNAMNÉ NÁROŽÍ STAVEBNÍHO OBJEKTU	20
PARKOVACÍ STÁNÍ	20
5. VLASTNICKÉ VZTAHY	21
6. VYHODNOCENÍ PÍSEMNÝCH STANOVISEK S POŽADOVANÝMI DOTČENÝMI ORGÁNY A ORGANIZACEMI, SPRÁVCI A PROVOZOVATELI VEŘEJNÉ TECHICKÉ INFRASTRUKTURY	22
7. OBSAH ÚS.....	24
GRAFICKÁ ČÁST ÚS	24
DOKLADOVÁ ČÁST	24

1. ÚVODNÍ ÚDAJE

ÚVOD

Zpracování územní studie lokality na ul. Bezručova v Novém Jičíně (dále jen ÚS) vychází ze zadání a požadavků města Nového Jičína. Pořízení územní studie je uloženo i Územním plánem Nový Jičín ve znění jeho změn (dále jen ÚP). Vzhledem k potřebě řešit předmětné území v návaznosti na okolní veřejné prostory bude do řešení územní studie zahrnuto i předpolí bytových domů na ul. Bezručova.

CÍL ÚZEMNÍ STUDIE

Hlavním cílem zpracování ÚS je navrhnout, prověřit a posoudit možnosti využití vymezené plochy v souladu s požadavky ÚP a s upřesněnými potřebami zadavatele, a to z hlediska urbanistického i architektonického, tj. navrhnout takové uspořádání území, aby vznikla vyvážená a funkční plocha s vhodným řešením prostorového uspořádání území, architektonického uspořádání staveb a veřejného prostranství včetně řešení její obsluhy a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Návrh by měl vést ke vzniku kvalitního veřejného prostranství typu městské třídy.

Dále bude zohledněn vliv navrhované zástavby na širší okolí, zejména na dopravu a prostupnost území. Návrh by měl splňovat aspekty udržitelnosti s důrazem na ekologii a principy modrozelené infrastruktury.

VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Plošný rozsah studie je vymezen v ÚP v rozsahu přestavbové plochy P1 a dále části přilehlé ulice Bezručova včetně veřejného prostoru před bytovými domy. Celková rozloha řešeného území (dále jen ŘÚ) je 1,95 ha.

Plocha je vymezena pozemky parc. č. 198/1, 199, 200, 208/1, 209, 210, 925, 94/1, 94/2, 940, 227, 225/3, 225/4, 1737/1, 1737/2, 221/5, 872/50, 330/1, 330/7, 330/12, 672/1 v k.ú. Nový Jičín – Horní Předměstí.

POUŽITÉ PODKLADY

- Zadání územní studie lokality na ul. Bezručova v Novém Jičíně z července 2022 zpracované Odborem územního plánování a stavebního řádu Městského úřadu v Novém Jičíně.
- Územní a architektonická studie lokality Bezručova v Novém Jičíně zpracovaná v roce 2016 ateliérem S2 (dále jen ÚS 2016)
- Digitální katastrální mapa
- Digitální technická mapa
- Územní plán Nový Jičín ve znění jeho změn
- Územní analytické podklady ORP Nový Jičín
- Koncepce parkovacího systému na území města Nového Jičína 2020
- Existence sítí
- Pracovní průzkumy a rozborů ŘÚ provedené projektantem před vypracováním ÚS
- Fotografie stávajícího stavu ŘÚ pořízené projektantem před vypracováním ÚS

2. ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍ A ROZBOR LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

ZHODNOCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU ÚZEMÍ

Severní část ŘÚ je v současné době zcela nezastavěná, využívaná jako živelně fungující stavebně neupravené parkoviště. Dle informací z Koncepce parkovacího systému Nového Jičína z roku 2020 je zjištěno, že ŘÚ nabízí 357 parkovacích stání ve špičkovou hodinu. Stávající parkoviště má obdélníkový půdorys o délce cca 175 m a kolísavé šířce od 34 m do 92 m. Terén ŘÚ je rovinatý a leží v nadmořské výšce cca 280 m n.m. Přes nezastavěnou plochu ŘÚ se naskytují pohledy z Bezručovy a Komenského ulice na odhalené zadní trakty objektů postavených podél jižní strany Hoblíkovy ulice. Stávající ponechaná zástavba v řešeném bloku domů (mimo hranice ŘÚ) je tvořena převážně staršími domy navazujícími na historické jádro města a částečně zasahujícími do ochranného pásma Městské památkové rezervace Nový Jičín. Okolní zástavba na protějších stranách Bezručovy a Komenského ulice je ze socialistického období, převážně panelová.

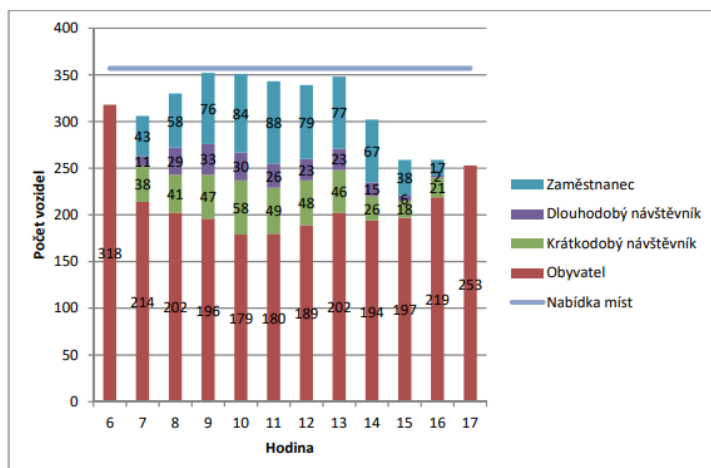
ŘÚ protíná silnice III/4832 Nový Jičín – Mořkov. Jde o poměrně frekventovanou komunikaci, na které se tvoří zejména v odpolední dopravní špičce dlouhá kolona vozidel od okružní křižovatky se silnicí I/57 ke křižovatce s místní komunikací – Komenského ulicí.

Jižní část ŘÚ zahrnuje předpolí bytových domů na ul. Bezručova, které je tvořeno především parkovacími plochami s neuspořádaně rozmístěnými kontejnery na komunální i tříděný odpad. Předpolí bytových domů je od ulice Bezručovy místy odděleno vzrostlou náletovou zelení.

ROZBOR LIMITŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

ŘÚ je ohraničeno z jižní strany stávajícím chodníkem před bytovými domy a z východní strany Komenského ulicí, která je málo frekventovanou místní komunikací. Je žádoucí zachovat stávající sjezd z ulice Komenského v severní části ŘÚ. Významným limitem využití území je hluk ze silnice III/4832 – Bezručova ulice.

Z koncepce parkovacího systému na území nového Jičína vyplývá, že stávající nabídka (357 míst) zcela pokrývá poptávku ve špičce (352 míst). Rozdělení poptávky viz tabulka:



Graf 19 Nabídka a poptávka parkování – Oblast 15 (Bezručova, (parkoviště na hlině))

Do západní části ŘÚ zasahuje ochranné pásmo pro městskou památkovou rezervaci Nový Jičín prohlášenou výnosem MK ČR čj. 16417/87-VI/1 a zapsanou pod č. 1706 do státního seznamu nemovitých kulturních památek, vyhlášené Rozhodnutím OkÚ Nový Jičín o určení ochranného pásma pro městskou památkovou rezervaci Nový Jičín; vedené v ÚSKP pod číslem rejstříku 3398. Investiční záměr na realizaci zástavby zasahující do tohoto ochranného pásma je proto nutno projednat s příslušnými orgány na úseku ochrany státní památkové péče.

Řešené území je nutno chápat též jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů i ve smyslu mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv pod č. 99/2000.

V ŘÚ se nenachází žádný přírodně hodnotný prvek, do ŘÚ rovněž nezasahuje žádné ochranné pásmo přírodně hodnotného prvku.

Parcely 208/1, 225/4, 1737/2 a 221/1 se nachází v soukromém vlastnictví. Parcela 1737/1 je státní. Parcela 672/1 je krajská. Zbylé pozemky v ŘÚ jsou v majetku města Nový Jičín.

V lokalitě prochází tři jednotné kanalizace. Pod komunikací v ulici Bezručova DN 600/900 B, pod komunikací v ulici Komenského DN 300 B v návaznosti na DN 400 B a v jižní části před bytovými domy rovněž DN 300 B v návaznosti na DN 400 B. Do kanalizací jsou napojeny přípojky z okolních objektů i vpusti zpevněných ploch.

Lokalitou prochází dva vodovody. Pod komunikací v ulici Komenského DN 300 GG a v jižní části před bytovými domy DN 150 GG. Z vodovodů jsou napojeny přípojky okolních objektů.

Jihovýchodním cípem ŘÚ probíhá teplovod, na který jsou z jižní strany napojeny bytové domy.

Lokalitou prochází dva plynovody. V jižní části před bytovými domy probíhá ocel/150 a za bytovými domy v ulici Komenského probíhá ocel/300.

Jihozápadní částí lokality probíhá podzemní vedení VN do 35 kV. V jižní části před bytovými domy a částí ulice Komenského probíhá podzemní vedení NN do 1 kV.

Vedení veřejného osvětlení probíhá po jižní straně ulice Bezručovy, západní straně ulice Komenského a jižní straně obslužné komunikace před bytovými domy.

V lokalitě se nachází SEK společnosti CETIN a VVKS společnosti Vodafone.

STUDIE Z HLEDISKA ZADÁNÍ

Požadavkem zadavatele je, aby do přestavbové plochy P1 byl začleněn také objekt parkovacího domu s minimální kapacitou 200 osobních vozidel.

Poloha nové výstavby a její výška musí být definována tak, aby nenarušila průhledy ulicí Bezručova na jednu z dominant památkové rezervace, a to věž kostela Nanebevzetí Panny Marie (požadavek Ministerstva kultury ČR). Nová zástavba bude svým charakterem tvořit mezičlánek mezi starou historickou zástavbou města a novější převážně panelovou zástavbou z období socialismu.

SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Územní studie je zpracovaná v souladu s platným Územním plánem Nového Jičína a jeho změnami. Velká část ŘU je v územním plánu vyznačena jako plocha P1 – plocha přestavby a dostavby a je zahrnuta do plochy s funkčním využitím SC – smíšené obytné v centru města. Ulice Bezručova spadá do plochy DS – dopravní infrastruktury – silniční. Předpolí bytových domů v jižní části ŘU zahrnuje plochy ZV – zeleň – na veřejných prostranstvích a plochy BH – bydlení hromadné – v bytových domech.

Na plochách SC je navrženo především hlavní využití, tedy bytové domy, jejichž výška odpovídá výškové hladině stávající okolní zástavby a stavby a zařízení pro obchod do 2 000 m² prodejní plochy, stravování a ubytování. Hlavní využití je doplněno přípustným využitím, tedy veřejnými prostranstvými včetně ploch pro relaxaci obyvatel, zelení na veřejných prostranstvích včetně mobiliáře a dětských hřišť, komunikacemi funkční skupiny C a D, parkovacími plochami a dalšími stavbami souvisejícími s dopravní infrastrukturou a nezbytnou obslužnou a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou, např. parkovací dům.

Na plochách DS je navrženo hlavní využití, tedy stavby a zařízení silniční dopravy, ochranná zeleň a odstavné plochy. Mezi přípustné využití spadají navržená technická zařízení zabezpečovací a sdělovací a nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura.

Na plochách ZV je kromě hlavního využití, tedy veřejně přístupné zeleně, navrženo přípustné využití, tedy prvky drobné architektury a mobiliář, např. dětská hřiště, zařízení pro odpočinek a relaxaci, nezbytné obslužné komunikace, včetně komunikací pro pěší a nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura.

Na plochách BH je navrženo přípustné využití veřejných prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel, chodníky, zeleň, komunikace funkční skupiny C a D a parkovací plochy.

Navrhované funkční využití lokality odpovídá hlavnímu a přípustnému využití dotčených funkčních ploch.

FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU

Součástí zhodnocení stávajícího stavu území je pořízená fotodokumentace (7/2022), která je uložena v archivu projektanta a je obsažena na CD, jež obsahuje elektronickou verzi ÚS.

3. POPIS NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ A JEHO ODŮVODNĚNÍ

CELKOVÁ URBANISTICKÁ KONCEPCE

ÚS navrhuje urbanistickou koncepci, tedy plošné a prostorové uspořádání území s ohledem na okolní charakter zástavby ve městě. Základem koncepce je dostavba stávající blokové zástavby v těsné návaznosti na stávající historickou zástavbu v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Nový Jičín a tvorba kvalitního veřejného prostoru na ulici Bezručově s charakterem městského bulváru.

Nová zástavba dotváří chybějící uliční fronty obou přilehlých ulic a uzavírá odhalené zadní trakty stávajících domů. V nejužší středové části ŘÚ je navržena plocha pro parkovací dům (plocha B), který má možnost těsně přiléhat ke stávajícím slepým štítům vnitroblokových hospodářských budov. Na parkovací dům z obou stran navazují plochy pro bytový a polyfunkční dům (plochy A a C).

Profil silnice na ulici Bezručové byl v návrhu upraven a po obou stranách doplněn o cyklopruhy a stromořadí s podélným parkovacím stáním. Vzniká tak hranice mezi frekventovanou komunikací a veřejným prostorem vyhrazeným pro pěší. Charakter městského bulváru získává i východní strana ulice Komenského, která byla rozšířena o kolmá stání se stromořadím oddělující aktivní parter polyfunkčního domu od provozu komunikace.

Jižní část ŘÚ sloužící jako odstavné parkoviště stávajícím panelovým domům byla narovnána souběžně s průčelími domů a při zachování stejné parkovací kapacity nově doplněna o další stromořadí oddělující pobytovou část od části dopravní.

CELKOVÁ BILANCE PLOCH		
název plochy	plocha m ²	plocha %
zpevněné plochy (objekty A,B,C)	5373	26,56
komunikace (asfaltované plochy)	4161	20,57
parkovací stání - distanční dlažba	1854	9,15
chodníky	3644	18,01
zeleň veřejná	1539	7,61
zeleň poloveřejná - vnitrobloky	786	3,89
zeleň soukromá - zahrádky	1470	7,27
veřejné prostranství (z toho zeleně 245 - 1,2%)	667	3,3
plochy na odpadky	210	1,04
dětské hřiště	526	2,6
celková plocha	20230	100

URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ OBJEKTŮ

Navrhovaná zástavba je členěna na tři samostatné investiční celky:

- Plocha A – bytový dům
- Plocha B – parkovací dům
- Plocha C – polyfunkční dům

Plocha A – bytový dům respektuje uliční čáru definovanou stávajícím objektem Odborného učiliště a praktické školy. Vzhledem k tomu, že není možné na sebe objekty přímo navázat, je objekt A odsunut a nabízí se zde potenciál pro tvorbu významného nároží s aktivním parterem. Vzniklá proluka je využita pro sjezd k obslužnému chodníku (v alternativním dopravním řešení i jako výjezd z podzemních garáží bytového domu) a nabízí prostor pro objekt drobné architektury obsahující nádoby na odpad a trafostanici, který doplní uliční čáru.

V ÚS je znázorněno jedno z možných hmotových řešení, kde je objekt A tvořen čelní hmotou probíhající souběžně s uliční čárou podél ulice Bezručovy. Hmota má severojižní orientaci, je proto navržena jako dvojtrakt o hloubce cca 10 m. Z dvojtraktu vybíhají dvě křídla směrem do vnitrobloku. Křídla mají východozápadní orientaci a jsou tudíž navržena jako trojtrakt o hloubce cca 16 m. Křídla jsou navržena v poloze respektující soukromý pozemek 208/1 čili tato varianta je realizovatelná i bez získání vlastnictví tohoto pozemku.

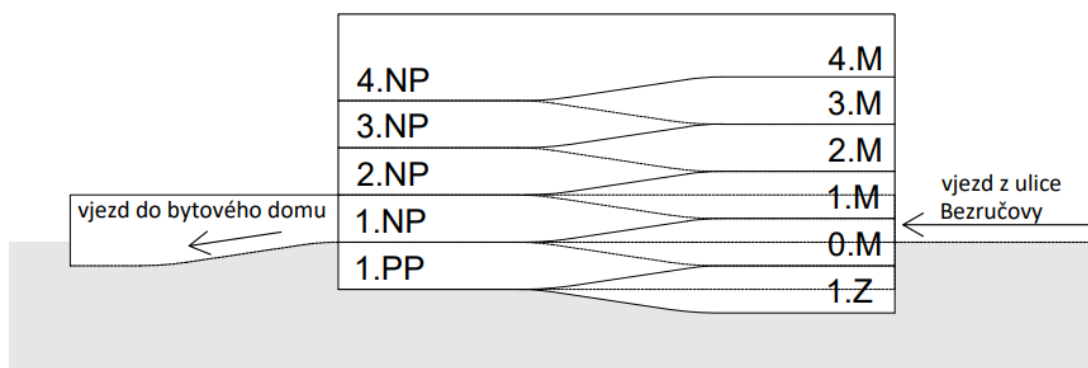
Prostor mezi křídly lze využít pro soukromou zeleň přináležící ke spodním bytům jako zahrádky. Pro horní byty se nabízí alternativa v podobě balkónů nebo lodžií. Z čelní strany směrem do veřejného prostoru Bezručovy ulice je vzhledem k blízkému kontaktu s historickým centrem i z důvodu očekávaného zvýšeného hluku z probíhající komunikace III/4832 preferován kompaktní vzhled v podobě lodžií. Z prostoru soukromých zahrádek by měla být umožněna průchodnost přímo na Bezručovu ulici přinejmenším obyvatelům objektu.

Z důvodu přímého kontaktu s veřejným prostorem, zde chodníkem, je celá hmota objektu posunuta o půl patra výše a uložena na jedno společné parkovací podlaží. V ÚS ve výkresech dopravy je znázorněna možná kapacita při využití celé definované plochy ve dvou variantách sjezdu, a to buď přes objekt B, anebo alternativně samostatným vjezdem ze západní části, kde lze navíc jako podvariantu počítat s možným dopravním průřezem z ulice Hoblíkova.

Plocha B – parkovací dům vyplňuje nejužší část ŘÚ a přestavbové plochy P1. Plocha přímo přiléhá v severní části k hranici ŘÚ. Objekt tak může zakrýt stávající vnitroblokové objekty se slepými fasádami. V jižní části vystupuje o 6,5 m před uliční čáru definovanou objektem A a vytváří tak vlastní významné nároží, ve kterém je umístěn vjezd do parkovacího domu. Z obou stran plocha přiléhá k plochám objektů A a C, aby nová zástavba vytvořila celistvou uliční frontu v ulici Bezručova. Ve vnitroblocích je již možné s hmotou ustoupit.

V ÚS je znázorněno jedno z možných hmotových řešení parkovacího domu. Objekt využívá celou definovanou plochu C, avšak ve vnitrobloku od bytového domu v ploše A odstupuje, aby umožnil lepší proslunění níže položených východních bytů a jejich soukromých zahrádek. Vjezdem z významného nároží se po terénu dostaneme do 1.NP v zadní části domu, kde je možný jak vjezd do parkovacího domu, tak sjezd o půl podlaží níže do parkovacího podlaží bytového domu v ploše A (v alternativním dopravním řešení je sjezd do bytového domu navržen mimo parkovací dům).

Provoz parkovacího domu je řešen polorampami, propojujícími 4 nadzemní a 2 podzemní podlaží v přední části podél ulice Bezručovy a 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží v zadní části vnitrobloků. Toto uspořádání umožňuje výškově navázat parkovací dům na sousední zástavbu, zde bytový dům, který je také o půl podlaží zvednutý nad terénem, a také polyfunkční dům v ploše C, který má vyšší aktivní parter.



Plocha C – polyfunkční dům vytváří významné nároží na křižovatce ulic Komenského a Bezručova a zároveň na obou ulicích dotváří chybějící uliční frontu, přičemž respektuje jejich geometrii. Celé přízemí je vyhrazeno aktivnímu parteru. Uliční čára objektu byla odsunuta dále od komunikace z důvodu světelných podmínek stávajícího bytového domu na opačné straně ulice, ale také z důvodu vytvoření dalších parkovacích kapacit a chodníku o šířce 5 m, který přiléhá k novému aktivnímu parteru.

V ÚS je znázorněno jedno z možných hmotových řešení objektu. Objekt respektuje geometrii obou ulic a dotváří uliční frontu. Objekt je navržen jako trojtrakt o šířce 18 m a více. Vjezd do podzemního parkování je navržen v zadní části objektu a je sloučen se stávajícím sjezdem z ulice Komenského. Zadní dvůr objektu je rovněž rozčleněn na pojízdný chodník určený pro údržbu i vozidla IZS, zeleň a plochu dětského hřiště. Vzhledem k soukromému vlastnictví pozemků 1737/2 a 221/5 je objekt navržen tak, aby jej bylo možné realizovat bez získání těchto parcel. Alternativním vjezdem do dvora tak může být průjezd objektem. Výstavba si však vyžádá demolici stávajícího objektu na státním pozemku.

Výška objektů od přilehlého terénu je omezena max. výškou **14,5 m**, v části objektu A pak max. výškou 13,0 m, aby zástavba nenarušila průhledy ulic Bezručovou na jednu z dominant památkové rezervace, a to věž kostela Nanebevzetí Panny Marie (požadavek Ministerstva kultury ČR).

FUNKČNÍ VYUŽITÍ A KAPACITA OBJEKTŮ

Plocha A – plocha je určena pro výstavbu bytového domu s podzemním parkovacím podlažím a aktivním parterem v místě pohledově významného nároží.

Plocha B – plocha je určena pro výstavbu parkovacího domu pro veřejnost.

Plocha C – plocha je určena pro výstavbu polyfunkčního domu s podzemním parkovacím podlažím a aktivním parterem v 1.NP.

KAPACITY OBJEKTŮ										
		rozměry	HPP, m2	hmota: příčky, komunikace, %	hmota: příčky, komunikace, m2	ČPP, m2	celková ČPP, m2	max možný počet stání (dle výkresu)	z toho ZTP	koef. automob.
objekt A 4.NP +1.PP	1. BYT. J.	16x45	2720	0,2	544	2176	5491,2	135	6	1,25
	2. BYT. J.	16x45	2880	0,2	576	2304				
	3. BYT. J.	31,6x10	1264	0,2	252,8	1011,2				
	4. BYT. J.	18,4x10	736	0,2	147,2	588,8				
	1.NP - komerční plochy	16x10	160	0,2	32	128	128			
objekt C 4.NP +1.PP	2.NP-4.NP	atyp	4920	0,2	984	3936	3936	71	4	1,25
	1.NP - komerční plochy	atyp	1405	0,2	281	1124	1124			
objekt B parkovací dům		atyp						206	11	

PLOCHA BYTŮ A JEJICH MOŽNÁ VELIKOST							
	plocha jednoho bytu	celková plocha, m2	počet bytů	celkem bytů	potřebný počet stání	potřebný počet stání celkem	celkem obyvatel
Bytový dům A	3-4 kk - 100 m2 (5%)	274,56	6	136	12	135	24
	2-3kk - 60 m2 (45%)	2471,04	62		62		186
	1kk - 30 m2 (50%)	2745,6	68		34		102
Polyfunkční dům C	3-4 kk - 100 m2 (5%)	196,8	3	71	6	71	12
	2-3kk - 60 m2 (45%)	1771,2	32		32		96
	1kk - 30 m2 (50%)	1968	37		19		56
Objekt A+C				207			476

KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A MODROZELENÉ INFRASTRUKTURY

V hlavním výkresu jsou vymezeny plochy veřejných prostranství podél severní strany ulice Bezručova, v místě předpokládané hlavní pěší trasy. Podobně jsou také definovány plochy pro umístění dětských hřišť za objekty a plochy pro umístění tříděného či komunálního odpadu s možností umístění objektů drobné architektury.

Pro posílení celkové kvality života jsou součástí celkové urbanistické koncepce také polosoukromé vnitrobloky, tj. bloky bytových domů, u kterých se předpokládá, že budou v soukromém vlastnictví, ale jejich vnitřní části zůstanou přístupné i veřejnosti. Části přiléhající přímo k bytovým domům jsou koncipovány jako soukromé zahrádky/terasy přímo přístupné z bytových jednotek.

Mezi plošná opatření návrhu modrozelené infrastruktury patří koncepce vysokého množství travnatých ploch a nově navržených stromořadí. V ulici Bezručova, Komenského, v obslužné komunikaci před bytovými domy v jižní části ŘÚ, ale i ve vnitroblocích nové výstavby je vhodné navrhnout liniové vsakovací objekty či odvádět vodu ze zpevněných ploch do zelených pásů s různou vegetační výsadbou. Velký potenciál má vzhledem k obecně suchému charakteru lokality svádění vod ze zpevněných povrchů k nově navrženým stromořadím. Růst stromů je vhodné podpořit využitím prokořitelných boxů umožňujícím zvýšenou absorpci i případnou bioretenci dešťových vod.

Většina nově navržených střech je koncipována jako vegetační, což významně sníží množství odváděných dešťových srážek do kanalizace a zlepší mikroklima v území. Nová výstavba také nabízí možnost realizace zachytávání a zpětné využívání odpadní tzv. šedé vody.

Mikroklima v území lze zlepšit také vhodnou volbou povrchů. U nově navržených ploch pro parkování se požaduje tyto řešit formou dlažeb umožňujících vsakování dešťových vod. I u dalších ploch se doporučuje využití propustných a polopropustných povrchů (veřejná prostranství, dětská hřiště). Vhodná je také volba světlých a odrazivých materiálů, které vedou k nižším tepelným ziskům a mohou mít pozitivní vliv na teplotu okolí.

Podrobnější využití a další možnosti modrozelené infrastruktury viz Metodika pro hospodaření s dešťovou vodou ve vazbě na zelenou infrastrukturu Voda ve městě nebo Katalog adaptačních opatření na změnu klimatu pro Nový Jičín.

ZELEŇ

V ŘÚ se nachází několik solitérních vzrostlých stromů, z toho většina není v době zpracování ÚS geodeticky zaměřena. Jedná se o málo hodnotné a přerostlé dřeviny, které jsou navrženy k odstranění. Jejich případné ponechání bude záviset na kvalitě a zdravotním stavu těchto dřevin v době výstavby a možnostech zapojení do koncepce nových stromořadí v ulicích Bezručova a Komenského.

Nedílnou součástí zástavby v ŘÚ bude realizace nových zelených ploch s výsadbou vzrostlých stromů. Nové plochy zeleně jsou rozděleny na veřejné, poloveřejné a soukromé.

Veřejná zeleň bude součástí veřejných prostranství vymezených uličními čarami a ulicí Komenského. Bude se jednat zejména o plochy zeleně mezi chodníky a komunikacemi. Nedílnou součástí konceptu městské ulice – třídy – je návrh liniové zeleně a nových stromořadí ve veřejném uličním prostoru. Na ulici Bezručova je požadována oboustranná stromová alej, podpořená dalšími stromořadím mezi kolmými stánkami před bytovými domy v jižní části ŘÚ. Jednostranná stromová alej je také vyžadována na ulici Komenského. Tuto důležitou liniovou zeleň je vhodné doplnit dalšími solitéry, především v plochách veřejných prostranství. Plochy zeleně s výsadbou stromů budou nedílnou součástí kvalitních nových veřejných prostorů a budou se podílet na snížení prašnosti kolem v ulicích i na snížení okolní teploty a na celkovém zlepšení kvality obytného prostředí v navrhované zástavbě.

Poloveřejná zeleň se nachází za navrhovanou zástavbou – v ÚS označeno jako zástavba A a C. Na poloveřejných zelených plochách budou umístěna dětská hřiště pro obyvatele nových domů a stanoviště pro kontejnery na tříděný i komunální odpad. Plochy dětských hřišť se doporučuje doplnit vhodnými stromovými solitéry.

Soukromá zeleň je navržena v plochách vnitrobloků na střeších podzemních garáží.

BILANCE STROMŮ	
KÁCENÉ ZAMĚŘENÉ	14
KÁCENÉ NEZAMĚŘENÉ (odhad počtu stromů)	10
NOVĚ NAVRŽENÉ	48

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

1. SYSTÉM DOPRAVNÍ OBSLUHY

ŘÚ je dopravně napojeno na Bezručovu a Komenského ulici, kde Bezručovou ulicí prochází silnice III/4832. Komenského ulice je v úseku podél ŘÚ provozně uzpůsobena jako místní obslužná komunikace. V úseku podél základní školy je snížena rychlost na 30 km/hod a je zde jednosměrný provoz směrem k ŘÚ. Na ulici také navazuje jednosměrná ulice Hoblíkova. Podél ŘÚ je již ulice Komenského obousměrná. V současnosti je živelné parkoviště v severní části ŘÚ napojeno jedním sjezdem z ulice Komenského a třemi sjezdy z ulice Bezručovy. Předpolí bytových domů v jižní části ŘÚ je napojeno dvěma odsazenými sjezdy z ulice Bezručovy. V severní části ŘÚ v těsné blízkosti sjezdu z ulice Komenského na parkoviště se nachází ještě jeden sjezd obsluhující přilehlé soukromé pozemky.

ÚS zachovává stávající systém dopravní obsluhy, avšak redukuje a přesouvá stávající sjezdy. Dva sjezdy na ulici Komenského jsou sloučeny v jeden, který kromě obsluhy soukromých pozemků bude sloužit i pro sjezd do podzemních garáží objektu C. Sjezdy na ulici Bezručové jsou zredukovány do dvou průsečných křižovatek. Dochází také k úpravě profilu silnice na ulici Bezručova, jejíž šířka se pohybovala od 6,3 m do 8,4 m. Nově je komunikace lokálně rozšířena na tři pruhy o šířce 3,25 m z důvodu plynulého napojení nově navrhovaného parkovacího domu (objekt B) jednou z průsečných křižovatek. Druhou křižovatkou je řešen sjezd k navrhovanému obslužnému chodníku objektu A. Součástí obou křižovatek jsou také sjezdy na parkoviště stávajících bytových domů v jižní části.

Navržené účelové komunikace a obslužné pojízdné plochy za objekty slouží pro zabezpečení příjezdu k objektům a k zařízením občanské vybavenosti. Průjezdy a účelové komunikace musí být uzpůsobeny pro příjezd vozidel integrovaného záchranného systému a vozidel pro odvoz domovního odpadu.

Ve výkresu alternativního řešení dopravy jsou znázorněny dvě další varianty možného napojení objektu v ploše A. Varianta A pracuje s možným průrazem z ulice Hoblíkova a vytvořením propojující jednosměrné ulice se sjezdem do objektu. Varianta B zobrazuje řešení bez možného průrazu.

2. STATICKÁ DOPRAVA

Podél nově upraveného profilu ulice Bezručovy jsou po obou stranách navržena podélná stání. V ulici Komenského je využíván pruh šíře 2 m podél její východní strany pro podélné parkování. Na protější straně této ulice jsou nově navržena kolmá parkovací stání. Kolmá stání jsou také navržena v jižní části ŘÚ určená pro stávající bytové domy.

V rámci vymezených účelových ploch a ploch určených pro podzemní garáže budou v navazující podrobnější projektové dokumentaci upřesněny vjezdy do podzemních garáží a rozsah těchto garáží. Maximální plošný rozsah podzemních garáží je vymezen v hlavním výkrese. Navrženou půdorysnou stopu podzemních garáží je možné v podrobnější projektové dokumentaci přizpůsobit konkrétnímu stavebnímu záměru. Veškerá potřeba parkovacích a odstavných stání pro novou výstavbu musí být řešena v rámci ŘÚ.

BILANCE PARKOVÁNÍ			
	původně	z předchozí studie	nově máme navrženo
stání před stávající bytovou zástavbou podél ul. Bezručove	90	-	91 (před stávající bytovou zástavbou v ul. Bezručova)
parkovací stání pro veřejnost	357 - na stavebně neupraveném parkovišti	49+30	53 (podél silnice Komenského a Bezručova)
odstavná stání pro obyvatele		155	135 - objekt A 71 - objekt C 206 - celkem v A a C
parkovací dům objekt B	-	-	206

V případě potřeby je možné kapacitu parkovacího domu ještě navýšit využitím celé plochy B a doplněním dalších podzemních podlaží.

Pro zásobování aktivního parteru a pro IZS budou vyhrazena přilehlá parkovací stání v potřebném rozsahu.

3. MHD

V území probíhá trasa linky MHD přes ulici Bezručova. Trasa zůstává v ÚS zachována beze změn.

4. CYKLISTÉ

ŘÚ probíhá stávající cyklotrasa po východní části ulice Bezručova, přes ulici Komenského a ulici Hoblíkova dále do historického centra města. V ÚS jsou nově navrženy cyklopruhy šířky 1,5 m po obou stranách ulice Bezručova. V ŘÚ budou také vhodně navrženy a rozmístěny stojany pro kola.

5. CHODNÍKY A PĚŠÍ PROPOJENÍ

Hlavní pěší provoz se předpokládá po severní straně ulice Bezručova podél nově navržené zástavby. Je zde navržen chodník o minimální šířce 3 m, lokálně rozšířený o koncepčně zpracované veřejné prostranství s posedovým mobiliářem a prvky zeleně. Tato trasa počítá s doplněním přechodu pro chodce přes ulici Komenského. Na jižní straně ulice je navržen obslužný chodník o šířce 2 m.

Při západní straně ulice Komenského je navržen chodník šířky 5 m před aktivním parterem nové zástavby. Je také narovnan stávající chodník v předpolí bytových domů v jižní části ŘÚ.

Vnitrobloky objektů v plochách A a C jsou doplněny o pojezdové chodníky pro účely vjezdu údržby a IZS.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

1. ODKANALIZOVÁNÍ

V lokalitě prochází tři jednotné kanalizace. Pod komunikací v ulici Bezručova DN 600/900 B, pod komunikací v ulici Komenského DN 300 B v návaznosti na DN 400 B a v jižní části před bytovými domy rovněž DN 300 B v návaznosti na DN 400 B. Do kanalizací jsou napojeny přípojky z okolních objektů i vpusti zpevněných ploch.

Odkanalizování objektů v plochách A, B a C je navrženo do jednotné kanalizace DN 600/900 B v ulici Bezručova. Dešťové vody budou maximálně využity na pozemcích, například pro zavlažování vegetačních střech. Přebytky budou svedeny přes retenční nádrže do jednotné kanalizace. Dešťová voda ze zpevněných ploch bude v maximální míře svedena ke stromům nebo do zelených pásů, přebytky pak přes nové polohy vpustí do jednotné kanalizace.

V jižní části ŘÚ dojde k přeložce jednotné kanalizace do komunikace z důvodu kolize se stromovým pásem, ve kterém není dovoleno průběžné vedení technické infrastruktury. V souvislosti s přeložkou dojde k prodloužení přípojek z bytových domů.

Předběžný odhad bilancí splaškových vod:

14 zaměstnanců	18 m ³ /os./rok	252 m ³ /rok
476 obyvatel v bytech	35 m ³ /os./rok	16 660 m ³ /rok
CELKEM		16 912 m ³ /rok

2. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Lokalitou prochází dva vodovody. Pod komunikací v ulici Komenského DN 300 GG a v jižní části před bytovými domy DN 150 GG. Z vodovodů jsou napojeny přípojky okolních objektů.

V ÚS je navržena trasa nového vodovodu napojeného ze stávajícího vodovodu v ulici Komenského DN 300 GG. Na novou větev budou napojeny přípojky k navrhovaným objektům.

V jihovýchodní části ŘÚ je navržena přeložka části stávajícího vodovodu v místě, kde zasahuje do stromového pásu.

Předběžný odhad bilancí potřeby vody:

14 zaměstnanců	18 m ³ /os./rok	252 m ³ /rok
476 obyvatel v bytech	35 m ³ /os./rok	16 660 m ³ /rok
CELKEM		16 912 m ³ /rok

3. ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Lokalitou prochází dva plynovody. V jižní části před bytovými domy probíhá ocel/150 a za bytovými domy v ulici Komenského probíhá ocel/300.

V ÚS je navržena trasa nového plynovodu napojeného ze stávajícího plynovodu ocel/300 přes ulici Komenského. Na novou větev budou napojeny přípojky k navrhovaným objektům.

4. ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Jihozápadní částí lokality probíhá podzemní vedení VN do 35 kV. V jižní části před bytovými domy a částí ulice Komenského probíhá podzemní vedení NN do 1 kV.

V západní části území je navržena nová distribuční trafostanice napojená na podzemní vedení VN přes ulici Bezručova. Z trafostanice bude podél fasád vedeno nové podzemní vedení NN, ze kterého budou napojeny přípojky k navrhovaným objektům.

V ulici Komenského bude přeložena stávající trasa podzemního vedení NN do chodníku tak, aby nezasahovala do stromového pásu.

5. VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Vedení veřejného osvětlení probíhá po jižní straně ulice Bezručovy, západní straně ulice Komenského a jižní straně obslužné komunikace před bytovými domy.

Stávající trasy veřejného osvětlení budou přeloženy pod nově navržené chodníky tak, aby nezasahovaly do stromových pásů. Bude doplněna nová větev veřejného osvětlení podél severní strany komunikace Bezručova. Polohy jednotlivých stožárů nejsou součástí řešení ÚS.

6. SÍŤ ELEKTRONICKÝCH KOMUNIKACÍ

V lokalitě se nachází SEK společnosti CETIN a VVKS společnosti Vodafone.

Nová výstavba bude napojena nově vedenými trasami podél fasád, ze kterých budou vedeny přípojky k navrhovaným objektům. VVKS společnosti Vodafone bude vedeno novou trasou přes ulici Komenského. SEK společnosti CETIN bude pouze přeložena ze stávající polohy v nově navrhovaném stromovém pásu.

Stávající trasy elektronických komunikací budou přeloženy pod nově navržené chodníky tak, aby nezasahovaly do stromových pásů.

V blízkosti řešeného území se nachází telekomunikační síť společnosti NJNet/OpavaNet a telekomunikační kabelová trasa ve správě MV ČR. Tyto sítě nejsou navrhovaným řešením dotčeny.

4. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO ZÁKLADNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Územní studie stanovuje požadavky pro vymezení a využití pozemků. Míra závaznosti těchto regulativů není taková, jaká je závaznost v případě územně plánovací dokumentace. Jedná se však o odborný neopominutelný podklad pro rozhodování sloužící stavebnímu úřadu.

FUNKČNÍ VYUŽITÍ STAVEBNÍCH BLOKŮ

Plocha A – plocha je určena pro výstavbu bytového domu s podzemním parkovacím podlažím a aktivním parterem v místě pohledově významného nároží.

Plocha B – plocha je určena pro výstavbu parkovacího domu pro veřejnost.

Plocha C – plocha je určena pro výstavbu polyfunkčního domu s podzemním parkovacím podlažím a aktivním parterem v 1.NP.

STAVEBNÍ ČÁRA UZAVŘENÁ

Stavební čára uzavřená stanovuje v celé své délce souvislé a úplné zastavění:

- jednotlivé stavby budov se umísťují přesně na stavební čáru
- ustupování budov ze stavební čáry uzavřené směrem dovnitř bloku se nepřipouští
- podél stavební čáry uzavřené se jednotlivé stavby umísťují od kraje do kraje stavebního pozemku; smyslem je vytvoření souvislé uliční fronty řadové zástavby

STAVEBNÍ ČÁRA VOLNÁ

Stavební čárou volnou se rozumí v celé své délce přerušitelné zastavění; rozhraní zastavitelné části bloku a veřejného prostranství, jehož zástavba smí libovolně ustupovat.

- jednotlivé stavby budov nesmí stavební čáru překročit
- jednotlivé stavby budov smí ze stavební čáry volné libovolně ustoupit směrem dovnitř bloku
- vzájemný vztah jednotlivých staveb podél stavební čáry volné se nestanovuje

DOPORUČENÉ STAVEBNÍ A MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ

V hlavním výkresu, perspektivách a výkresech architektonického detailu je znázorněno doporučené stavební řešení navrhovaných bloků. Umísťované stavby nemusí přesně respektovat doporučené řešení, nicméně by se jím měly řídit. Doporučené stavební řešení znázorňuje řešení, které bylo uvažováno pro konkrétní místo do celkových kapacit a celkové urbanistické koncepce. Žádná nově umísťovaná stavba nesmí podstatným způsobem narušit celkovou koncepci územní studie. Fasáda parkovacího domu musí být řešena takovým způsobem, aby nedocházelo k oslňování protějších bytů světlomety aut.

ROZDĚLENÍ STAVEBNÍCH BLOKŮ

V grafické části územní studie je navrženo doporučené členění na objekty A, B a C. Požaduje se respektovat odpovídající měřítko a typ staveb pro řešené území podléhající celkové koncepci.

VÝŠKOVÁ REGULACE

Výška objektů od přilehlé plochy veřejného prostranství v ulici i terénu ve vnitrobloku je omezena max. výškou 14,5 m. V části objektu A, která se nachází na území ochranného pásma památkové rezervace, je tato výška snížena na max. 13,0 m. Výšková hladina nové zástavby při ulici Bezručova bude různorodá, aby řešení navázalo na výškovou heterogenitu zástavby bloků přiléhajících k vlastnímu památkově chráněnému území.

REGULACE STŘECH

U nové výstavby je požadováno ploché vegetační zastřešení, a to extenzivní či intenzivní. Požadavek na vegetační střechy neplatí pro střechy arkýřů, zastřešení vstupů, lehké přístřešky, altány, balkony, lodžie, bazény apod. Připouští se opatření střech pobytovými terasami nebo propojujícími chodníky namísto vegetačních střech (pochozí typ střech) do max. poloviny celkové plochy střechy stavby.

AKTIVNÍ PARTER

U objektu v ploše C a při nároží objektu v ploše A je vyznačen aktivní parter. Je vyžadováno, aby část přízemí orientovaná k označené uliční čáře sloužila převážně občanskému nebo komerčnímu vybavení a byla z větší části přímo přístupná z přilehlého veřejného prostranství. U takových staveb musí úroveň přízemí sloužící vybavení výškově navázat na přilehlé veřejné prostranství a míra prosklení stěn odpovídat hlavnímu účelu. Aktivní parter budovy může kromě občanského nebo komerčního vybavení sloužit i jako společenská místnost obyvatel domu, kolárna nebo pronajímatelný prostor pro administrativu, avšak musí být vždy stavebně řešen tak, aby mohlo být bez zásadních stavebních úprav takové využití změněno pro požadovanou občanskou a komerční vybavenost.

STROMOVÝ PÁS

Podstatným prvkem ÚS jsou nová stromořadí vymezená v hlavním výkresu a výkresu technické infrastruktury. Přesné rozmístění jednotlivých stromů je pouze doporučeno. Požadovaná je pouze realizace stromořadí ve vyznačeném stromovém pásu, nikoliv však jejich přesná geometrie. Ve stromovém pásu není dovoleno průběžné vedení technické infrastruktury. Příčný průběh technických sítí je přípustný, avšak za podmínky, že nebude narušen kořenový systém a pravidelný rozstup mezi stromy.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

V ploše veřejných prostranství bude navržena kombinace zpevněných ploch s vysokým podílem zeleně. Plochy budou doplněny o sedací a další městský mobiliář. Možná podoba veřejných prostranství je blíže prezentována ve výkresech vizualizací a architektonického detailu.

DĚTSKÉ HŘIŠTĚ

V ploše dětských hřišť budou navržena dětská hřiště. V ploše je možné umístit objekt drobné architektury určený uvedenému účelu.

PLOCHA NA ODPAD

V ploše na odpad budou umístěny nádoby na tříděný i komunální odpad. V ploše je možné umístit objekt drobné architektury určený uvedenému účelu.

VÝZNAMNÉ NÁROŽÍ STAVEBNÍHO OBJEKTU

Akcent nároží budovy bude zpracován v úrovni parteru či ve hmotě stavby. Není žádoucí hmotově zvýrazněné zvýšené nároží formou věžičky atd. Nároží musí respektovat max. výškovou hladinu 14,5 m. Příklady řešení významných nároží jsou znázorněny ve výkresech architektonického detailu.

PARKOVACÍ STÁNÍ

U nově navržených ploch pro parkování se požaduje tyto řešit formou dlažeb umožňujících vsakování dešťových vod.

5. VLASTNICKÉ VZTAHY

- 32 - (HP) SJM Knebl Zdeněk a Kneblová Jana, Zahradní 581, 74242 Šenov u Nového Jičína
33 - (HP) Horuta Vladislav, Hoblíkova 496/12, 74101 Nový Jičín
34 - (HP) Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
35 - (HP) Brecka Petr, Budínek 88, 26301 Svaté Pole, Nickel Dušan Ing., Vančurova 1592, 26301 Dobříš
37 - (HP) Brecka Petr, Budínek 88, 26301 Svaté Pole, Nickel Dušan Ing., Vančurova 1592, 26301 Dobříš
38 - (HP) Sviderek Jaromír, Novojičínská 941, 74266 Štramberk
94/1 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
94/2 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
100/1 - (HP) Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
100/2 - (HP) Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
190 - (HP) Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
197 - (HP) OC 2004 s.r.o., 5. května 719/9, 74101 Nový Jičín
198/1 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
199 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
200 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
201 - (HP) SJM Knebl Zdeněk a Kneblová Jana, Zahradní 581, 74242 Šenov u Nového Jičína
202 - (HP) Horuta Vladislav, Hoblíkova 496/12, 74101 Nový Jičín
203 - (HP) Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
207/1 - (HP) Brecka Petr, Budínek 88, 26301 Svaté Pole, Nickel Dušan Ing., Vančurova 1592, 26301 Dobříš
208 - (HP) Horuta Vladislav, Hoblíkova 496/12, 74101 Nový Jičín
209 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
210 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
221/2 - (HP) Svoboda Radim JUDr., č. p. 450, 74257 Libhošť
221/3 - (HP) Comac Group Moravia s.r.o., Českobratrská 1663/6, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
221/5 - (HP) Sviderek Jaromír, Novojičínská 941, 74266 Štramberk
223 - (HP) Svoboda Radim JUDr., č. p. 450, 74257 Libhošť
225/1 - (HP) Chrustawczuk Daniel Ing., Hoblíkova 580/27, 74101 Nový Jičín
225/3 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
225/4 - (HP) Sviderek Jaromír, Novojičínská 941, 74266 Štramberk
227 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
330/1 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
330/5 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
330/7 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
330/12 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
672/1 - (HP) Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava
672/2 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
872/50 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
925 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
940 - (HP) Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1, 74101 Nový Jičín
944 - (HP) OC 2004 s.r.o., 5. května 719/9, 74101 Nový Jičín
1737/1 - (HP) Česká republika
1737/2 - (HP) Sviderek Jaromír, Novojičínská 941, 74266 Štramberk

Blíže viz samostatný výkres vlastnických vztahů.

6. VYHODNOCENÍ PÍSEMNÝCH STANOVISEK S POŽADOVANÝMI DOTČENÝMI ORGÁNY A ORGANIZACEMI, SPRÁVCI A PROVOZOVATELI VEŘEJNÉ TECHICKÉ INFRASTRUKTURY

1. POLICIE ČESKÉ RESPUBLIKY, KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE – vyjádření

Vyjádření obsahuje podněty k podrobnějšímu dopracování a konzultacím v dalších fázích projektování a neobsahuje zásadní připomínky k ÚS.

- Na základě jejich upozornění byl doplněn „pojezdový chodník“ k BD č. p. 433/63, který bude sloužit pro příjezd IZS.

2. HASIČSKÝ ZÁCHRANNÝ SBOR MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE – konzultační stanovisko

K navrhovanému typu zástavby v podobě bytových domů s možným komerčním využitím a parkovacího domu v dané lokalitě nejsou ze strany HZS MSK připomínky, dopravní obslužnost i technická infrastruktura, zejména v podobě vodovodních řadů, je dostatečná.

3. MINISTERSTVO KULTURY ČR – vyjádření

Ministerstvo kultury **požaduje**, aby výšková hladina nové zástavby při ulici Bezručova byla různorodá, a aby řešení navázalo na výškovou heterogenitu zástavby bloků přiléhajících k vlastnímu památkově chráněnému území, tj. k památkové rezervaci Nový Jičín. Zejména **požaduje** snížit výškovou hladinu objektu A v části, která se nachází na území ochranného pásma památkové rezervace v návaznosti na objekt odborného učiliště.

Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k územní studii pro lokalitu „plochy přestavby OS3“ žádné zásadní připomínky a požadavky.

- Výšková regulace nové zástavby byla upravena dle jejich požadavku a v požadované části objektu A snížena na max. výšku 13,0 m.

4. ČEZ DISTRIBUCE, a. s. – vyjádření

Společnost ČEZ Distribuce, a. s. uděluje souhlas s činností a/nebo umístěním stavby v blízkosti zařízení distribuční soustavy, resp. v ochranném pásmu předmětného zařízení.

5. GASNET, s.r.o. – stanovisko

Stanovisko GasNet, s.r.o., jako provozovatele distribuční soustavy (PDS) a technické infrastruktury, zastoupený GasNet Služby, s.r.o., obsahuje podněty k podrobnějšímu dopracování a konzultacím v dalších fázích projektování a neobsahuje zásadní připomínky k ÚS.

6. SmVaK Ostrava, a.s. – stanovisko

Stanovisko obsahuje podmínky týkající se umístění a přípravy stavby objektů, zpevněných ploch, komunikace, sjezdů, přeložky vodovodního a kanalizačního řadu, zásobování pitnou vodou, stavby vodovodního řadu, připojení na nově řešený vodovod, připojení na kanalizaci a nakládání s dešťovými vodami. Při splnění uvedených podmínek je navržený koncept v ÚS proveditelný.

K dokumentaci byly předloženy tyto připomínky:

- V předloženém situačním výkrese nejsou rozčleněny stávající a nově navržené inženýrské sítě, na vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu (vodovodní a kanalizační řady) a jednotlivé přípojky. Nutno v dokumentaci dopracovat.
 - Podrobnější členění bude součástí dalších stupňů projektové dokumentace.
 - Přeložku vodovodního řadu DN 150 GG požadujeme navrhnout v celém rozsahu, kde nová výsadba stromů zasahuje do ochranného pásma vodovodního řadu DN 150 GG, a to před bytovými domy č. p. 425, 426 a 427.
 - V ÚS již je navrhována přeložka vodovodního řadu DN 150 GG v rozsahu, kde zasahuje do nově navrhovaných stromových pásů. Stávající výsadba stromů, která se v této oblasti nachází v ochranném pásmu vodovodního řadu bude odstraněna.
 - Nesouhlasíme se stavbou, resp. osazením nových revizních kanalizačních šachet na kanalizace DN 600/900 B v rámci stavby kanalizačních přípojek pro jednotlivé objekty.
 - Rozmístění revizních kanalizačních šachet bylo z ÚS odstraněno a bude řešeno v dalších stupních projektové dokumentace.
7. *VODAFONE Czech Republic a.s. - vyjádření*
Souhlasí s realizací projektu a upozorňuje na přítomnost VVKS.
8. *CETIN, a.s. - vyjádření*
Souhlasí s realizací projektu a upozorňuje na přítomnost SEK.
9. *Nej.cz s.r.o. - vyjádření*
Souhlasí s realizací projektu a upozorňuje na přítomnost telekomunikační sítě.
10. *Veolia Energie CR, a.s. Region Morava-sektor Olomouc, závod DS – vyjádření*
Souhlasí s realizací stavby dle předložené dokumentace a upozorňuje, že ve vyznačeném zájmovém území dojde k dotčení zařízení ve správě Veolia Energie CR, a.s. Region Morava-sektor Olomouc, závod DS, kde se jedná o podzemní vedení tepelných sítí.
11. *TECHNICKÉ SLUŽBY MĚSTA NOVÉHO JIČÍNA – vyjádření*
Se stavbou souhlasí za podmínek, že při zahájení zemní stavby je nutné je kontaktovat a požádat o přesné vytyčení sítí.

7. OBSAH ÚS

Obsah textové i grafické části ÚS je stanoven zadáním ÚS a doplněn dle uvážení zpracovatele.

GRAFICKÁ ČÁST ÚS

01 Širší vztahy	1:1 000
02 Hlavní výkres	1:500
03 Výkres dopravy	1:500
04 Výkres dopravy – alternativní řešení A, B	1:500
05 Výkres technické infrastruktury	1:500
06 Výkres vlastnických vztahů	1:1 000
07 Charakteristické řezy ulicí Bezručova	1:250
08 Charakteristické řezy ulicí Komenského	1:250
09 Perspektivy a vizualizace	-
10 Architektonický detail – parkovací dům	-
11 Architektonický detail – objekty A, C	-
12 Architektonický detail – veřejné prostranství	-
13 Nadhledová perspektiva 1	-
14 Nadhledová perspektiva 2	-
15 Nadhledová perspektiva 3	-

DOKLADOVÁ ČÁST

- Záznamy z jednání
- Pokyny k úpravě
- Písemná stanoviska dotčených orgánů a organizací