Plánovací smlouva

(dále také jako „***Smlouva***") uzavřená mezi těmito smluvními stranami podle § 130 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***Stavební zákon***"):

1) Statutární město Zlín
se sídlem: náměstí Míru 12, 760 01 Zlín
IČO: 00283924
zastoupené: Ing. et Ing. Jiřím Korcem, primátorem
zástupce ve věcech smluvních: Mgr. Pavel Brada, náměstek primátora
zástupce ve věcech technických: Petr Herman, jednatel Zlínské rozvojové společnosti s.r.o.
Ing. Eva Husáková, vedoucí Odboru majetkové správy
odpovědný útvar: Odbor majetkové správy
číslo smlouvy: 4000261155

(dále jen „***SMZ***")

a

2) Trikaya Asset Management a.s.
se sídlem: Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno
zastoupen: [redacted], na základě plných mocí
IČO: 29202078
zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp.zn. B 6027

(dále jen „***Investor***")

(SMZ a Investor společně dále jen „***Smluvní strany***")

takto:

Článek I.
Úvodní ustanovení

1) Investor hodlá na území SMZ na pozemcích p.č. 1111/24, 1000/2 a 1000/8, jak vzniknou rozdělením a sloučením pozemků dle geometrického plánu č. 10462-21/2026 ověřeného autorizovaným zeměměřickým inženýrem [redacted] a odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, katastrální pracoviště Zlín pod čj. PGP 331/2026-705 (dále jen „**Geometrický plán**"). (Geometrický plán tvoří Přílohu 1 této smlouvy), realizovat tento stavební záměr: **nová městská čtvrť sestávající zejména z bytových a kancelářských domů a zdravotně technické vybavenosti, komunikací, terénních úprav** (dále jen „**Nová městská čtvrť**") s tím, že na sousedním pozemku parc. č. 1111/11, jak vznikne rozdělením a sloučením pozemků Geometrickým plánem v katastrálním území Zlín, a pozemcích parc. č. 1000/11, 1000/15, 1000/16 a 982/10 v katastrálním území Zlín (pozemky parc.č. 1111/11 vymezený Geometrickým plánem, parc.č. 1000/11 a 1000/15, 1000/16 a 982/10, v k.ú. Zlín, dále společně jen „**Městský pozemek**") bude Investorem vybudována dopravní, venkovně-terénní a inženýrská infrastruktura (dále jen „**Infrastruktura**"), vše v souladu s územní studií (dále jen „**Územní studie**") a koordinačním situačním výkresem, které tvoří Přílohu 2 této smlouvy (Nová městská čtvrť a Infrastruktura dále jen „**Investiční záměr**"). Investiční záměr je v době uzavření Smlouvy ve fázi územní studie.

2) SMZ, přičemž pro účely této Smlouvy je SMZ vždy myšleno toliko jako orgán samosprávy, prohlašuje, že se řádně seznámilo s Investičním záměrem a souhlasí s jeho realizací. SMZ prohlašuje, že podle jeho názoru Investiční záměr odpovídá platnému znění územního plánu Statutárního města Zlín. Tato Smlouva je Smluvními stranami uzavírána na základě

dokumentu Pravidla pro spolupráci s investory na rozvoji veřejné infrastruktury statutárního města Zlína, který byl schválen Zastupitelstvem města Zlína usnesením č. 8/25Z/2026 ze dne 26. 3. 2026 (dále jen „**Pravidla**"), a Smlouvy o smlouvě budoucí kupní schválené Zastupitelstvem města Zlína usnesením č. 36/28Z/2026 a uzavřené s Investorem dne 25. 9. 2026 (dále jen „**SOSBK**"). SMZ však není povinna plnit žádné povinnosti vyplývající z této Smlouvy, jejichž plnění by bylo porušením povinností vyplývajících z veřejnoprávního statusu SMZ a dalších povinností uložených zákonem, případně soudním rozhodnutím.

3) Investiční záměr je v souladu se zájmem SMZ v oblasti vytváření podmínek pro bydlení, a proto je v zájmu SMZ podpořit realizaci Investičního záměru za podmínek stanovených touto Smlouvou. S ohledem na výše uvedené a závazky stran dle SOSBK mají Smluvní strany zájem, aby povolení záměru pro Investiční záměr bylo vydáno co nejdříve, stejně jako veškerá další navazující povolení potřebná k povolení a užívání Investičního záměru. Smluvní strany shodně uvádějí, že na součinnosti Smluvních stran při realizaci Investičního záměru je veřejný zájem, jelikož spolupráce Smluvních stran povede ke zefektivnění povolení a realizace Investičního záměru, který je ve veřejném zájmu na zajištění bytových a dalších potřeb občanů Statutárního města Zlín (zejm. ubytovací kapacity pro studenty vysokých škol, zajištění technické, dopravní infrastruktury, komerční občanské vybavenosti), pokud budou v rámci realizace Investičního záměru Investorem splněny podmínky uvedené v této Smlouvě a v SOSBK.

4) Předmětem této Smlouvy je v souladu s ustanovením § 130 odst. 1 Stavebního zákona závazek Smluvních stran poskytnout si vzájemnou součinnost při uskutečňování Investičního záměru a postupovat při jeho uskutečňování ve Smlouvě níže ujednaným způsobem. Smluvní strany dále ve Smlouvě hodlají stanovit podmínky pro realizaci Investičního záměru a vyvolaných souvisejících záměrů a upravit práva a povinnosti Smluvních stran v souvisejících řízeních, jejichž předmětem je Investiční záměr (nebo jakákoliv jeho část či etapa).

5) S ohledem na ujednání SOSBK není Investor na základě této Smlouvy zavázán poskytnout SMZ ve smyslu Pravidel investiční příspěvek ve formě peněžního ani nepeněžního plnění za účelem pokrytí nákladů na novou veřejnou infrastrukturu nebo veřejné služby, které budou vyvolány realizací Investičního záměru (dále jen „**Investiční příspěvek**"). SMZ se zavazuje poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost při realizaci Investičního záměru. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností Smluvní strany konstatují, že SMZ není v rámci poskytnutí nezbytné součinnosti oprávněno zasahovat do výkonu státní správy.

6) Tato Smlouva byla dojednána postupem stanoveným podle Pravidel, přičemž její uzavření a součinnost Smluvních stran při realizaci Investičního záměru dle této Smlouvy naplňuje ve smyslu příslušných právních předpisů veřejný zájem, a to zejména v tom, že spolupráce Smluvních stran povede ke zefektivnění procesu opatřování povolení a realizace Investičního záměru, který je ve veřejném zájmu na zajištění bytových a dalších potřeb občanů Statutárního města Zlín.

Článek II.
Závazky Investora, práva a povinnosti

1) Investor se zavazuje, že Investiční záměr bude splňovat následující parametry:

   a. Investiční záměr bude realizován v souladu s Územní studií, vč. případných změn, které Investorovi umožňuje SOSBK, a všemi dalšími požadavky SOSBK.

   (dále jen „**Sjednané parametry**").

2) Investor je povinen ve všech fázích přípravy a realizace Investičního záměru postupovat v souladu s jeho specifikací dle této Smlouvy a dodržet Sjednané parametry Investičního záměru. Porušením této povinnosti není změna specifikace Investičního záměru vyvolaná rozhodnutím nebo jiným aktem orgánu veřejné správy, k jehož vydání nedošlo k návrhu

nebo žádosti Investora, požadavkem, který nebyl vznesen Investorem, vzešlým z řízení vedeného dle Stavebního zákona, pokud taková změna podstatně nemění Sjednané parametry / parametr dle čl. II odst. 1 písm. a) této Smlouvy.

3) V případě, že pro realizaci Investičního záměru je nutné vybudovat nebo upravit stavby a zařízení veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, bez jejichž vybudování nebo úpravy nelze Investiční záměr ve smyslu § 193 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona technicky realizovat ani povolit (dále jen „**Nezbytná infrastruktura**"), případně je vzhledem k okolnostem a veřejnému zájmu potřebné či vhodné takovéto stavby vybudovat nebo upravit (dále jen „**Vhodná infrastruktura**"), zavazuje se ji Investor vybudovat nebo upravit podle podmínek této Smlouvy. Smluvní strany konstatují, že Nezbytná infrastruktura a Vhodná infrastruktura jsou součástí Infrastruktury a je již součástí Investičního záměru. Podmínky vybudování Infrastruktury specifikuje SOSBK.

4) Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany konstatují, že závazek Investora podílet se na vybudování anebo úpravách Nezbytné infrastruktury není nepeněžním plněním ve smyslu Pravidel a této Smlouvy. Nepeněžním plněním není ani závazek Investora na vybudování nové nebo úpravách stávající Nezbytné či Vhodné infrastruktury, která není nebo dle této Smlouvy či případně jiné smlouvy nemá být ve vlastnictví SMZ.

5) Pro vyloučení veškerých pochybností Smluvní strany konstatují, že z této Smlouvy Investorovi neplyne povinnost Investiční záměr realizovat, není-li Smluvními stranami ujednáno jinak, tato povinnost je Smluvními stranami upravena v rámci SOSBK.

6) Investor se zavazuje:

   a. vybudovat na své náklady Investiční záměr dle Územní studie uvedené v příloze č. 2 této Smlouvy;

   b. zpracovat veškerou potřebnou projektovou a realizační dokumentaci pro Investiční záměr a zajistit veškerá veřejnoprávní povolení pro realizaci a užívání Investičního záměru na své náklady; poskytnout Statutárnímu městu Zlín bezodkladně informace o průběhu řízení o povolení záměru, včetně navazujících informací o realizaci a zprovoznění Investičního záměru, pakliže si je Statutární město Zlín písemně od Investora vyžádá;

   c. při výstavbě Investičního záměru postupovat v souladu s platnými právními předpisy a v souladu s vydanými povoleními záměru;

   d. vynaložit potřebné úsilí pro zajištění plynulé výstavby Investičního záměru;

   e. bezodkladně informovat Statutární město Zlín o nabytí právní moci jakéhokoli povolení záměru. Investor se v této souvislosti zavazuje doložit Statutárnímu městu Zlín kopie předmětných povolení, a to bezodkladně po jejich obdržení.

7) Investor je oprávněn požadovat po SMZ konzultace při přípravě, povolování a realizaci Investičního záměru tak, aby bylo dosaženo maximální možné shody při promítnutí požadavků Smluvních stran na realizaci Investičního záměru.

Článek III.
Závazky SMZ

1) SMZ se ve smyslu ustanovení § 131 odst. 1 Stavebního zákona zavazuje, že

   a. poskytne Investorovi po dobu trvání této Smlouvy veškerou nezbytnou součinnost v rámci své samostatné působnosti pro realizaci a uskutečnění jeho Investičního záměru, zejména poskytne Investorovi součinnost k získání potřebných veřejnoprávních povolení, rozhodnutí či stanovisek, a dále poskytne Investorovi veškerou potřebnou součinnost ve správních řízeních týkajících se umístění a realizace Investičního záměru, a to vždy na základě předchozí výzvy Investora k poskytnutí konkrétní součinnosti;

b. nebude po dobu trvání této Smlouvy ve správních nebo soudních řízeních, které byly zahájeny na žádost či jiný úkon Investora a týkají se povolení Investičního záměru, uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy. Návrhy, vyjádřeními a opravnými prostředky dle předchozí věty se rozumí zejména (nikoli však výlučně) jakékoliv úkony, podmínky, námitky, připomínky, řádné a mimořádné opravné prostředky, žaloba ve správním soudnictví, kasační stížnost apod. dle Stavebního zákona, a/nebo zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Správní řád**"), a/nebo zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, nebo i kladení a působení bezdůvodných překážek nebo záměrné zdržování realizace Investičního záměru a/nebo vydání souvisejících povolení. Smluvní strany se dohodly, že SMZ je oprávněno v jednotlivých řízeních uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky pouze v případě, že Investor poruší povinnosti touto Smlouvou stanovené.

2) SMZ se ve smyslu ustanovení § 131 odst. 1 a 2 Stavebního zákona za podmínek dále uvedených v této Smlouvě zavazuje, že:

a. neučiní vůči jakémukoliv správnímu, soudnímu anebo jinému orgánu v souvislosti s jakýmkoliv řízením týkajícím se povolení Investičního záměru podání, které by negativně ovlivnilo či oddálilo realizaci Investičního záměru, ledaže by se jednalo o podání, jehož účelem je zabránit porušení této smlouvy nebo SOSBK;

b. nezatíží nebo nezcizí Městský pozemek, ať již přímo nebo prostřednictvím třetích osob v rozporu s SOSBK;

c. poskytne bez zbytečného odkladu veškeré souhlasy, prohlášení či dokumenty nebo součinnost oprávněně vyžadované příslušným stavebním úřadem v souvislosti s jakýmkoli řízením o Investičním záměru pro účely povolení nebo realizace Investičního záměru.

3) Pokud si Smluvní strany nesjednají jinak, je SMZ povinno poskytnout součinnost dle této Smlouvy do třiceti pracovních dní ode dne doručení výzvy Investora. Pokud z povahy požadované součinnosti vyplývá, že výše uvedená lhůta je kratší, nežli lhůta přiměřená danému případu, pak platí taková delší lhůta.

4) SMZ si vyhrazuje možnost odmítnout poskytnout Investorovi nezbytnou součinnost požadovanou Investorem a plnění závazků dle tohoto článku Smlouvy v případě, že:

a. Investor bude nadále v prodlení svých závazků vůči SMZ dle této Smlouvy či SOSBK na nějž byl SMZ písemně upozorněn a jež neodstranil ve lhůtě k nápravě o délce nejméně 30 dnů počínající dnem doručení výzvy k nápravě od SMZ;

b. Investor poruší svůj závazek dle čl. II. odst. 2 této Smlouvy;

c. by bylo poskytnutí takové součinnosti či plnění takových závazků v rozporu s právními předpisy;

d. nastane skutečnost nezávislá na vůli SMZ a jeho orgánů nebo jím ovládaných osob (včetně rozhodnutí přijatých v místním referendu), které SMZ ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat, nemohlo zabránit ani překonat, a která objektivně znemožní poskytnutí takové součinnosti; (např. zvýšení nákladů či potřeba schválení orgánem SMZ se za takovou skutečnost nepovažují).

Článek IV.
Zajištění a utvrzení závazků

1) V případě prodlevy Investora s úhradou jakékoli částky dle této Smlouvy je Investor povinen uhradit SMZ úrok z prodlení ve výši 0,05 % z nezaplacené částky za každý den prodlení.

Článek V.
Trvání Smlouvy

1) Tato Smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu do dokončení Investičního záměru, nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí Investičního záměru (resp. poslední jeho části), splnění veškerých závazků předpokládaných touto Smlouvou a vypořádání veškerých práv a povinností mezi Smluvními stranami vyplývajících z této Smlouvy; podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane později.
2) Kterákoliv Smluvní strana je oprávněna vypovědět tuto Smlouvu pouze z důvodů uvedených v této Smlouvě. Současně platí, že výpověď je možná pouze pokud:
    i. neexistuje důvod pro přezkum Smlouvy podle § 132 Stavebního zákona ve spojení s § 165 Správního řádu, nebo
    ii. došlo-li k porušení povinnosti stanovené touto Smlouvou a nesplnění povinnosti zakládá důvod pro přezkum Smlouvy podle § 132 Stavebního zákona ve spojení s § 165 Správního řádu, příslušný orgán Smlouvu ani její část nezrušil.
3) SMZ je oprávněno tuto Smlouvu vypovědět výhradně z následujících důvodů:
    a. k dokončení a kolaudaci Investičního záměru nedošlo ani ve lhůtě stanovené v SOSBK;
    b. Investor porušil svůj závazek zrealizovat Investiční záměr dle parametrů sjednaných v čl. II odst. 2 této Smlouvy, a to v případě, že toto porušení nenapravil ani v dodatečné přiměřené lhůtě poskytnuté ze strany SMZ v délce nejméně šedesáti (60) pracovních dnů ode dne doručení písemného upozornění o neplnění či porušení povinnosti;
    c. další naplňování této Smlouvy by bylo v rozporu s povinnostmi SMZ podle příslušných právních předpisů.
4) Investor je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět z důvodu, kdy SMZ v rozporu s příslušnými ustanoveními této Smlouvy neposkytne Investorovi nezbytnou součinnost, a to ani přes opakovanou písemnou výzvu Investora k nápravě, která stanoví dodatečnou lhůtu pro poskytnutí součinnosti ze strany SMZ v minimální délce 60 pracovních dnů, a zároveň toto porušení povinností ze strany SMZ podstatně ztíží nebo podstatně prodlouží přípravu či realizaci Investičního záměru, ledaže se jedná o odmítnutí poskytnutí součinnosti dle čl. III. odst. 4 této smlouvy.
5) Smluvní strany sjednávají výpovědní dobu v délce trvání 2 měsíců, kdy tato počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi z této Smlouvy druhé Smluvní straně.
6) Výpovědí podle této Smlouvy nejsou dotčeny nároky na náhradu škody v důsledku porušení této Smlouvy, které vznikly před ukončením této Smlouvy.
7) Smluvní strany mohou tuto Smlouvu ukončit rovněž dohodou. Dohoda o ukončení této Smlouvy musí být písemná, jinak je neplatná. Dohoda o ukončení této Smlouvy musí být schválena ze strany zastupitelstva Statutárního města Zlín.

Článek VI.
Postoupení práv a povinností ze Smlouvy

1) V případě úmyslu Investora převést svá práva a povinnosti k Investičnímu záměru na jiný subjekt, je Investor povinen SMZ o tomto svém úmyslu bez zbytečného odkladu písemnou formou vyrozumět.
2) Tato Smlouva může být Investorem postoupena dle § 130 odst. 2 Stavebního zákona jen s předchozím písemným souhlasem SMZ, jehož udělení se SMZ zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít.

3) Pro případ, že má být provedena přeměna obchodní společnosti Investora ve smyslu příslušných právních předpisů, nebo pokud Investor zamýšlí převést svůj obchodní závod nebo jeho část, vyžádá si Investor s takovým jednáním předem písemnou formou souhlas SMZ, jehož udělení se SMZ zavazuje bez rozumného důvodu neodepřít ani nezpozdit.

4) V případě, že se Investor rozhodne záměr nerealizovat a převede svůj Investiční záměr jako celek ve stejné podobě na třetí osobu, zavazuje se zajistit postoupení všech práv a povinností vyplývajících z této Smlouvy na třetí subjekt, přičemž SMZ k tomu poskytne nezbytnou součinnost. Smluvní strany prohlašují, že povaha této Smlouvy postoupení nevylučuje, a souhlasí s ním. Pro případ, že by převod práv a povinností z této Smlouvy nebyl možný podle § 1895 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, zavazují se Smluvní strany do 3 měsíců od doručení výzvy některé z nich uzavřít dodatek k této Smlouvě, jehož předmětem bude převod práv a povinností z této Smlouvy.

5) SMZ tímto uděluje souhlas s postoupením této Smlouvy na společnost, na kterou je Investor oprávněn postoupit SOSBK, a to pouze zároveň s postoupením SOSBK.

6) Investor se zavazuje k tomu, že bude své případné právní nástupce prokazatelně informovat o existenci a obsahu této Smlouvy ve znění všech jejích případných dodatků, a dále, že smluvně zaváže své případné právní nástupce k převzetí práv a povinností plynoucích z této Smlouvy, včetně povinnosti informovat i jejich případné právní nástupce o existenci této Smlouvy ve znění všech jejich případných dodatků.

7) V případě, že Investor poruší jakoukoliv povinnost dle tohoto článku Smlouvy, odpovídá SMZ v plné výši za škodu, která mu postupem v rozporu s tímto ujednáním vznikne.

Článek VII.
Ostatní ujednání

1) Smluvní strany se zavazují řádně spolupracovat a včas se navzájem informovat o všech podstatných okolnostech, které mohou mít vliv na řádné plnění účelu této Smlouvy. Takovou podstatnou okolností je také vydání povolení nebo jiného srovnatelného správního aktu stavebního úřadu či právního jednání umožňujícího Investorovi začít stavět Investiční záměr.

2) Smluvní strany sjednávají, že SMZ nenese odpovědnost za nesplnění povinností z této Smlouvy v důsledku skutečností definovaných v čl. III. odst. 4 písm. d. této Smlouvy. V takovém případě vstoupí Smluvní strany v dobré víře do vzájemných jednání, a to za účelem nalezení řešení takto vzniklé situace. Výsledkem těchto jednání bude uzavření dodatku k této Smlouvě, kterým Smluvní strany upraví svá vzájemná práva a povinnosti tak, aby došlo co možná nejvíce k zachování smyslu a účelu této Smlouvy.

Článek VIII.
Závěrečná ustanovení

1) Tato Smlouva se řídí českým právním řádem. K přezkumu souladu této Smlouvy s právními předpisy a k řešení sporů z této Smlouvy je příslušný Krajský úřad Zlínského kraje.

2) Jestliže se v budoucnu ukáže, že některé ustanovení této Smlouvy je ustanovením neúčinným, nicotným nebo bude-li zrušeno, nebude mít tato skutečnost vliv na ostatní ustanovení této Smlouvy, pokud z jejího obsahu nevyplývá, že tato ustanovení nelze oddělit od jejího ostatního obsahu. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení Smlouvy novým ustanovením, které bude odpovídat účelu původního ustanovení.

3) V případě rozporu mezi touto Smlouvou a SOSBK má přednost SOSBK.

4) Změny této Smlouvy mohou být realizovány pouze formou písemných a vzestupně číslovaných dodatků, které budou platné jen, budou-li podepsané oprávněnými zástupci

Smluvních stran. Výslovně se sjednává, že jiná forma změny Smlouvy je nepřípustná.

5) Tato Smlouva je vyhotovena a podepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom stejnopise a jedno vyhotovení bude předloženo příslušnému stavebnímu úřadu.
6) Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti nabývá jejím zveřejněním v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (dále také jako „*Zákon o registru smluv*").
7) Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva vyžaduje ke své účinnosti uveřejnění v registru smluv podle Zákona o registru smluv. Za účelem splnění povinnosti uveřejnění této Smlouvy se Smluvní strany dohodly, že ji do registru smluv zašle SMZ neprodleně, nejdéle však do 30 dnů po jejím podpisu všemi Smluvními stranami. Smluvní strany souhlasí se zpřístupněním či zveřejněním celé této Smlouvy v jejím plném znění včetně všech jejích příloh.
8) Smluvní strany souhlasí s uveřejněním Smlouvy v registru smluv, na úřední desce Statutárního města Zlín a v národním geoportálu územního plánování, přičemž příslušné uveřejnění této Smlouvy v registru smluv včetně provedení anonymizace údajů uvedených ve Smlouvě a příslušné uveřejnění této Smlouvy na úřední desce SMZ a v národním geoportálu územního plánování zajistí SMZ.
9) Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu důkladně přečetly, jsou k právním úkonům zcela způsobilé, a že tuto Smlouvu uzavřely na základě úplného vzájemného konsensu, když tato Smlouva zcela odpovídá jejich skutečné, pravé a svobodné vůli, určité a srozumitelné, prosté omylů. Autentičnost a platnost této Smlouvy stvrzují Smluvní strany svými podpisy. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou tyto její přílohy:
   1. Geometrický plán 10462-21/2026; a
   2. Územní studie a koordinační situační výkres.

Doložka dle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích	
Schváleno orgánem obce:	*Zastupitelstvo města Zlína*
Datum a číslo usnesení:	*17. 9. 2026, č. usn. 36/28Z/2026*

Za SMZ:

Ve Zlíně dne 25. 9. 2026

[redacted]

Statutární město Zlín [redacted]
Mgr. Pavel Brada
náměstek primátora

[redacted]

[redacted]

Za Investora:

V Brně dne 25/9/2026

[redacted]

Trikaya Asset Management a.s.
[redacted]
na základě plné moci

V Brně dne 25. 09. 2026

[redacted]

Trikaya Asset Management a.s.
[redacted]
na základě plné moci

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav

Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	m²	Druh pozemku / Způsob využití
1000/2		45 71	ostat. pl. / ostat. komunikace
1000/7		72	ostat. pl. / zeleň. pás
1000/8		45 02	ostat. pl. / zeleň
1000/9		7 42	ostat. pl. / zemědělské pl.
1111/11		36 03	ostat. pl. / ostat. komunikace
1111/24		54 74	ostat. pl. / ostat. komunikace
4761		3 91	ostat. pl. / jiná plocha
st. 5564		64	zast. pl
st. 8612		1 57	zast. pl
	1	95 76	

Nový stav

Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby	Způs. určení výměr
1000/2		43 41	ostat. pl. / jiná plocha		2
1000/7	zaniká				
1000/8		25 91	ostat. pl. / jiná plocha		2
1000/9	zaniká				
1111/11	1	06 23	ostat. pl. / ostatní		0
1111/24		20 21	ostat. pl. / jiná plocha		2
4761	zaniká				
st. 5564	zaniká				
st. 8612	zaniká				
	(1	95 76)			

Porovnání se stavem evidence právních vztahů

Dle přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Dle přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	m²	Označení dílu
1000/2		10001		45 71	celá
1000/7		10001		72	celá
1000/8		10001		45 02	celá
1000/9		10001		7 42	celá
1111/11		10001		36 03	celá
1111/24		10001		54 74	celá
4761		10001		3 91	celá
st. 5564		10001		64	celá
st. 8612		10001		1 57	celá
			1	95 76	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku

změnu hranice pozemku

Vyhotovitel: JGEOM s.r.o.
Klesajkove 5558
76005 ZLÍN, klas@jgeom.cz

Číslo plánu: 10462-21/2026

Okres: Zlín

Obec: Zlín

Kat. území: Zlín

Mapový list: Zlín 8-2/34

Dokazovaným vlastnictvím pozemků bylo prokazováno souhlasné ztotožnění se stavem a průběhem hranic nových hranic, které byly označeny přirozenými způsoby.

Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2489

Dne: 17.2.2026 Číslo: 107/2026

Náležitosti a přesnost odpovídá platným předpisům.

Katastrální úřad schválil a odlišovacím písmem.

Bc.Ing. Vladimíra Horáčková
KÚ pro Zlínský kraj
KP Zlín
PGP 331/2026-705
2026.02.23 14:06:49 +01'00'

Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr

Jméno, příjmení: [redacted]

Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 2489

Dne: 24.2.2026 Číslo: 131/2026

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v operátu katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě

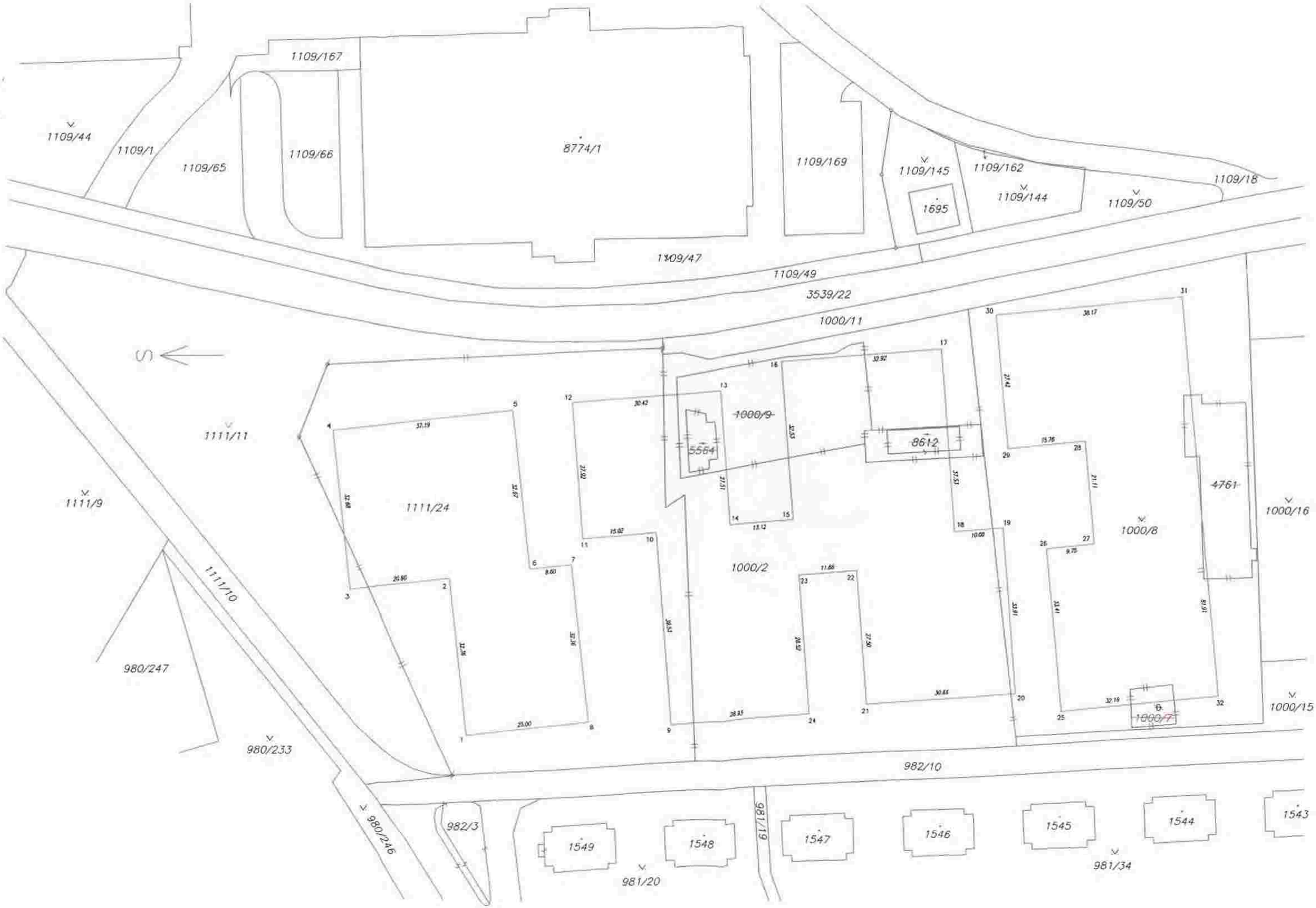
[redacted]

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

č. bodu	Y	X	kód kv.	Poznámka
1	521737.25	1165624.00	3	kolík *
2	521705.11	1165620.52	3	značka barvou *
3	521707.34	1165599.87	3	kolík *
4	521674.88	1165596.37	3	značka barvou *
5	521670.89	1165633.32	3	značka barvou *
6	521703.35	1165636.83	3	značka barvou *
7	521702.43	1165645.35	3	značka barvou *
8	521734.57	1165648.83	3	značka barvou *
9	521735.38	1165665.68	3	kolík *
10	521696.00	1165662.60	3	značka barvou *
11	521697.17	1165647.65	3	značka barvou *
12	521669.36	1165645.47	3	kolík *
13	521667.00	1165675.78	3	kolík *
14	521694.40	1165677.92	3	značka barvou *
15	521693.38	1165690.98	3	značka barvou *
16	521660.97	1165688.45	3	kolík *
17	521658.41	1165721.25	3	kolík *
18	521695.80	1165724.17	3	značka barvou *
19	521695.02	1165734.14	3	značka barvou *
20	521728.81	1165736.78	3	značka barvou *
21	521731.19	1165706.23	3	kolík *
22	521703.79	1165704.09	3	značka barvou *
23	521704.71	1165692.27	3	značka barvou *
24	521733.13	1165694.49	3	kolík *
25	521732.60	1165746.15	3	kolík *
26	521699.35	1165743.03	3	značka barvou *
27	521698.44	1165752.73	3	značka barvou *
28	521677.44	1165750.77	3	značka barvou *
29	521678.91	1165735.09	3	značka barvou *
30	521651.62	1165732.53	3	značka barvou *
31	521648.07	1165770.51	3	kolík *
32	521779.60	1165778.15	3	značka barvou *

* bod ohrožen stavební činností


1109/167
1109/44
1109/1
1109/65
1109/66
8774/1
1109/169
1109/145
1109/162
1109/18
1695
1109/144
1109/50
1109/47
1109/49
3539/22
1000/11
S
1111/11
1111/9
1111/24
1000/9
5564
8612
4761
1000/16
1000/8
1000/2
1111/10
980/247
980/233
1000/15
1000/7
982/10
980/246
982/3
1549
1548
981/20
981/19
1547
1546
1545
1544
981/34


A.I
A.II
Březnická
Nová
Legenda
Dopravní infrastruktura - silniční - Projekt nová Březnická
Podmínky pro vymezení a využití území
Navržené objekty
Dopravní infrastruktura - silniční
Landscape
Technická infrastruktura - elektro
Technická infrastruktura - ostatní
Poznámka:
AXXIOFFICE
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN
ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026
15. 01. 2026
B1/A4
1:500
KOORDINAČNÍ VÝKRES
II.
01

NOVÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ

ÚZEMNÍ STUDIE S REGULAČNÍMI PRVKY

AKTUALIZACE 2026

TEXTOVÁ ČÁST I – VÝROK

Objednatel

Zlínská rozvojová společnost s.r.o.,Zarámi 4077
Zlín, 760 01

Zastoupené: **Petr Herman, jednatel**

IČO: 22425322

Zhotovitel

AXXI s.r.o.
Panská 364/7,
Brno-město, 602 00 Brno

Zastoupená: [redacted]
Zástupce ve věcech smluvních:
Zástupce ve věcech technických:

IČO: 11642041
DIČ: CZ11642041
Zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, Spisová značka C 12406

Bankovní spojení: Komerční banka, [redacted]
Tel.: [redacted]
e-mail: [redacted]
Datová schránka: 5fn62zr

Hlavní architekt návrhu: [redacted]
Architekti návrhu:
Spolupráce:
Landscape řešení:
Dopravní řešení:

Obsah

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE ..... ***Chyba! Záložka není definována.***
VYMEZENÍ POJMŮ 5
1.A VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY 7
1.B PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ 10
1.B.1 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ *11*
1.B.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ *12*
1.C PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY 13
1.C.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ *13*
1.C.2 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA *16*
1.C.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA *18*
1.D PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ 20
1.D.1 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT A KRAJINNÉHO RÁZU *20*
1.D.2 OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT *20*
1.E PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ 20
1.E.1 ENERGETICKY EFEKTIVNÍ ČTVRŤ *20*
1.E.2 NAKLÁDÁNÍ S DEŠŤOVOU VODOU *21*
1.E.3 PRÁCE SE ZELENÍ *21*
1.F PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU 22
1.F.1 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ *22*
1.F.2 UMÍSTĚNÍ STÁLÝCH A IMPROVIZOVANÝCH ÚKRYTŮ *22*
1.F.3 EVAKUOVANÉ OBYVATELSTVO A SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OBRANY *22*
1.F.4 ZDRAVOTNICKÉ ZABEZPEČENÍ OBYVATELSTVA *22*
1.F.5 NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU *22*
1.F.6 PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU *22*
1.G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM 23
1.H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM, V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA 23
1.I VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU NAHRAZUJE 23
2.A DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB 24
2.B PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PRO ZACHOVÁNÍ KRAJINNÉHO RÁZU 25
2.B.1 PODMÍNKY UMÍSTĚNÍ STAVEB NA POZEMKU *25*
2.B.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO ŘEŠENÍ STAVEB NA POZEMKU *26*
2.B.2.01 OBJEKT 01 ..... *27*
2.B.2.03 OBJEKT 03 ..... *29*
2.B.2.04 OBJEKT 04 ..... *30*
2.B.2.05 OBJEKT 05 ..... *31*

2.B.2.06 OBJEKT 06 ..... *32*
2.B.2.07 OBJEKT 07 ..... *33*
2.B.2.08 OBJEKT 08 ..... *34*
2.B.2.09 OBJEKT 09 ..... *35*
2.B.2.10 OBJEKT 10 ..... *36*
2.C PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU 37
2.C.1 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU *37*
2.C.2 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU *37*
2.D PODMÍNKY PRO ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ 38
2.E PODMÍNKY PRO ZMĚNU VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVBY NA ÚZEMÍ 38
2.F PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA 38
2.G PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY 39
2.H POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE) 39
2.I TECHNICKÉ PODMÍNKY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI STAVEB, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, V ROZSAHU ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU 39
3. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI 40
3.1 TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE *40*
3.2 GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE *40*

VYMEZENÍ POJMŮ

Objekt

- nadzemní část budovy splňující všechny regulace dané územní studií
- je-li součástí klastru objektů, sdílí s ostatními objekty klastru podzemní parking

Hlavní stavba

- stavba hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití daného pozemku, jejíž účel vytváří, popřípadě dotváří typ plochy s rozdílným způsobem využití

Zastavěná plocha

- plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny

Hrubá podlažní plocha (HPP)

- součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží budovy kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.)

Čistá podlahová plocha

- součet využitelných ploch podlaží, do kterého se nezapočítávají plochy vnitřních nosných konstrukcí, plochy vnějších konstrukcí jako balkony a terasy, plochy obvodových konstrukcí, technická a komunikační jádra

Bodová dominanta

- stavba, která svým objemovým řešením vyčnívá z okolní zástavby

Zpevněná plocha

- pozemek nebo jeho část zpevněná stavební nebo montážní činností bez svislé nosné konstrukce

Zelená nezpevněná plocha

- pozemek nebo jeho část na rostlém terénu nezpevněná stavební nebo montážní činností osázená nízkou, střední nebo vysokou zelení

Výška atiky

- nejvyšší bod obvodové konstrukce domu, vztažený k výškovému systému Bpv (Balt po vyrovnání)

Fasáda

- nadzemní část obvodové konstrukce stavby nebo objektu nad přilehlým upraveným terénem

Chodník

- zpevněná pěší komunikace určená pro chodce, zřetelně oddělená od ostatních komunikací

Veřejný prostor

- zpevněná plocha určená k využití širokou veřejností obsahující prvky městského mobiliáře a zeleně

Stavební blok

- soubor staveb vymezený principem jejich uspořádání, napojení na sousední zástavbu, nebo etapizací

Uliční čára

- uliční čára stanovuje hranici mezi veřejným uličním prostranstvím a plochou stavebního bloku

Stavební čára

- hranice, která definuje obvodové rozměry umisťovaných staveb a vymezuje podmínky zastavění dané plochy

Stavební čára – podzemí

- hranice, která definuje maximální obvodové rozměry podzemního parkování

Komunikace

- zpevněná plocha určená k pohybu motorových vozidel, která splňuje zákonné parametry

Odstavné stání – veřejná doprava

- část komunikace sloužící k odstavení vozů městské hromadné dopravy

Odstavné stání – obslužné

- část komunikace vymezené k odstavení vozidel veřejné infrastruktury v případě potřeby

Podzemní parking

- odstavné plochy motorových vozidel umístěné v podzemním podlaží objektu

Vjezd do podzemního parkingu

- část objektu, která slouží k napojení podzemního parkoviště na veřejnou dopravní infrastrukturu

Veřejné parkování

- podzemní nebo nadzemní krytý parking vozidel s možností vjezdu veřejnosti

Soukromé parkování

- podzemní nebo nadzemní krytý parking vozidel bez možnosti vjezdu veřejnosti sloužící pro soukromé účely a funkce obsažené v nadzemním objektu

Hlavní vstup do domu (preferovaný)

- hlavní vstup do domu z veřejného prostranství, na který naváže komunikační jádro domu

Hlavní vstup do parteru domu (preferovaný)

- hlavní vstup do parteru domu z veřejného prostranství

Podmíněné využití

- umožnuje změnu objemu stavby (se současnou akceptací výšky atiky) v návaznosti na změnu využití objektu

1.A VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Zlín je topograficky unikátní město, které se lineárně rozrůstá podél řeky Dřevnice v údolí mezi dvěma liniemi kopců. Hlavní městská třída je kostrou struktury města, na kterou navazují jednotlivé specifické segmenty charakteristické svým funkčním využitím. Charakter města je dán kontrastem mezi hustými obytnými zónami baťovských domků a velkoryse koncipovanými otevřenými plochami v jeho centrální části. Přítomnost areálu Svitu v těsné návaznosti na centrum dává městu specifickou industriální atmosféru.

Lokalita Březnická je posledním historicky nezastavěným segmentem v jižní části širšího centra města. Důvodem je poloha v ústí prolákliny mezi dvěma kopci, kudy dříve protékal potok. Dochází zde ke kumulaci podzemní vody, což klade vyšší nároky na způsob zakládání staveb.
Území se nachází na pomyslném rozhraní obytné zástavby čtvrti Letná a otevřených prostor Náměstí Práce a univerzitního parku. V současné době má nejasný, rozvolněný charakter a je využíváno jako smyčka MHD. Území je velmi dobře napojeno na dopravní infrastrukturu města. Jeho východní část je lemována ulicí Březnickou, která je významným dopravním tahem. Ostatní okolní ulice lze označit za klidné místní komunikace.

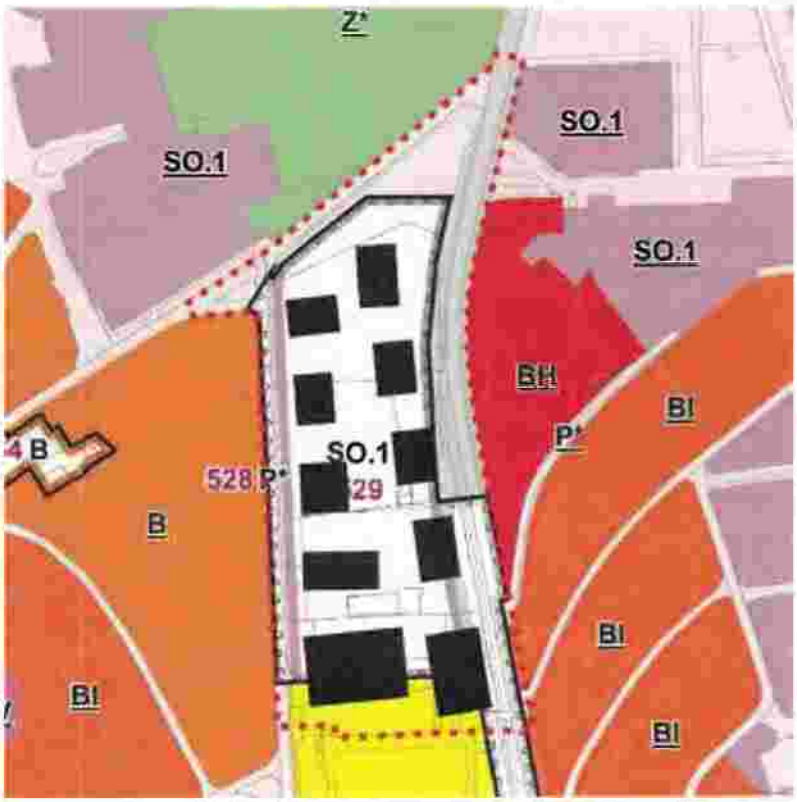
V přímé urbanistické návaznosti se nachází množství významných architektonických dominant, z nichž nejvýraznější je 21. budova areálu Svitu. Tato budova je ikonickou, ve své době na území České republiky naprosto unikátní výškovou stavbou. Území nové čtvrti Březnická má s touto budovou díky jejímu umístění na ose území významný pohledový vztah. Leží na pomezí nízkopodlažní čtvrti Letná a otevřeného prostoru Náměstí Práce, které lemují další výškově významné stavby, jako jsou hotel Zlín nebo Obchodní dům. V okolí se nacházejí stavby školské, sportovní i kulturní. Chybí zde však zastoupení menších služeb a obchodů v docházkové vzdálenosti čtvrti Letná.

Územní plán

Město Zlín má pro koordinaci a řízení územního rozvoje zpracovaný Územní plán Zlín s poslední změnou č.4C, která nabyla účinnost 28.9. 2024. Zpracovatelem územního plánu a jeho změn je společnost STEMIO a.s., Lazarská 1718/3, 110 00 Praha1.

V rámci této územně plánovací dokumentace byly vymezeny následující plochy, které se nacházejí v řešeném území.

SO.1 (529) - Stabilizovaná zastavitelná plocha – plochy smíšené obytné v centrální zóně – městské centrum
DS (436) – Plocha dopravní infrastruktury – silniční doprava
OS – Plocha občanského vybavení – tělovýchova a sport



Katastrální území

Řešené území se nachází v katastrálním území Zlín (635561). Všechny pozemky v řešeném území se nacházejí v památkové zóně. Převážná část pozemků v rámci řešeného území je v majetku města. Parcely v návaznosti na sportovní halu patří sportovním klubům Zlín. Komunikace Březnická spadá pod Ředitelství silnic Zlínského kraje.

TABULKA DOTČENÝCH PARCEL

Č. parc.	Plocha	Plocha v ř. území	Stavba na	Vlastník
1111/10	963	963	ne	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1111/11	3603	3603	ne	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1111/24	5474	5474	ne	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1000/2	4571	4571	ne	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1000/9	742	742	ne	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
5564	64	64	ano	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
8612	157	157	ano	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1000/8	4502	4502	ne	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1000/7	72	72	ne	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
5767	391	391	ano	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1000/16	1437	1437	ne	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1000/15	2575	2575	ne	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1000/10	2935	1462	ne	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
7134	261	261	ano	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
982/10	3487	1364	komunikace	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
982/3	10523	582	komunikace	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
3539/22	4639	2459	komunikace	Zlínský kraj, třída Tomáše Bati 21, 76001 Zlín
1109/49	807	807	chodník	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1109/50	350	240	chodník	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1464/3	1036	83	komunikace	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1109/19	1431	42	komunikace	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1109/106	225	31	chodník	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1000/11	1265	939	ne	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín
1000/18	228	58	ne	Statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 76001 Zlín

1.B PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Půdorysné členění navrhované čtvrti vytváří bodovou, kompaktní, polyfunkční zástavbu, která je průchozí všemi směry. Budovy mezi sebou vytvářejí pestrou paletu prostorů s rozdílným způsobem využití, který se váže ke konkrétní funkční náplni. Poloha jednotlivých objemů je definována na základě prostorových charakteristik zlínského urbanismu a respektování pohledových a kompozičních os. Prostorové řešení ulic reaguje na bezprostřední kontext. Ulice U Zimního stadionu reaguje na sousední zástavbu čtvrti Letná nižšími hmotami jednotlivých domů a jejich kompozičním uspořádáním, vytvářejícím odstup od stávající zástavby. Na ulici Březnická jsou naopak stavby vyšší a vytvářejí dynamickou sestavu hmot s jasně čitelnými nárožími. Objemové řešení zástavby odpovídá charakteru zlínské moderní architektury – všechny objemy jsou definovány základním konstrukčním rastrem a drží striktně jednoduché kubické tvary.

Výšková kompozice navrhované struktury budov vychází z myšlenky prostorově propojit centrální část města, charakteristickou velkými rozestupy výškových budov, s obytnou zónou čtvrti Letná s typickými dvojpodlažními domky baťovské éry. Jelikož se území nachází ve svahu, klesajícím směrem k centru města, využíváme terénní konfigurace k převýšení budov, které jsou k centru nejblíže. Naopak směrem k obytné části Letné se budovy snižují. Vytváří se tak jasná architektonicko-urbanistická hierarchie budov navazující na okolní nízkopodlažní zástavbu a budovy definující centrum města. Zásadním kompozičním principem je postupná gradace hmot jednotlivých budov na ulici Březnická směrem k budově č. 21. Maximální nadmořská výška atiky hlavního objemu budovy 01 nové zástavby se rovná nejvyššímu bodu hlavního objemu budovy hotelu Zlín.

Veřejný prostor čtvrti je rozdělen na několik zón. V jižní části, mezi stávající sportovní halou a novým parkovacím domem se sportovní halou, vznikne náměstí, které poskytne rozptylovou plochu pro pořádání sportovních akcí. V centrální části území je umístěn hlavní veřejný prostor nové čtvrti, který bude sloužit pro setkávání a odpočinek obyvatel, a budou do něj orientovány komerční plochy obchodů, kaváren a restaurací umístěných v parteru budov. Z vnějšku bude soustava domů lemována uličními prostory s alejemi stromů. Budovy budou rozděleny do funkčních celků s převažujícím využitím a propojeny plochami podzemního parkování.

Z důvodu zachování kvality veřejných prostranství a nastavených principů v rámci studie je nezbytné návrh plenéru řešit jako jeden celek, v koordinaci se všemi potenciálními stavebníky. V případě etapizace je nutné zajistit kontinuitu použitých materiálů, povrchových úprav, barevnosti a jejich celkovou kvalitu.

Nová čtvrť je koncipována jako car-free. Veškerá parkovací kapacita je zajištěna v podzemí jednotlivých objektů nebo jejich funkčních celků a v parkovacím domě v jižní části území. Nezbytná obslužná kapacita krátkodobého parkování je omezena na minimum pro zajištění potřebné obslužnosti. Například pro IZS, stěhování nebo zásobování parteru

1.B.1 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ

Vymezení jednotlivých ploch vychází z navrženého urbanistického řešení zástavby a z požadavků objednatele na funkční využití objektů.

ÚZEMNÍ STUDIE VYMEZUJE:

- Plochy bydlení v bytových domech s komerčním parterem (BK)
- Plochy ubytování s komerčním parterem (UK)
- Plochy administrativy s komerčním parterem (AK)
- Plochy parkování a sportu (PS)
- Plochy občanského vybavení kulturního (OVK)
- Plochy občanského vybavení lokálního (OVL)
- Plochy veřejné zeleně (ZV)
- Plochy veřejných prostranství (VP)

Jednotlivé plochy jsou vymezeny v grafické části územní studie.

1.B.2 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ POZEMKŮ

PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH S KOMERČNÍM PARTEREM (BK)

Hlavní využití – bydlení v bytových domech, v parteru komerční plochy či byty, podzemí parking
Přípustné využití – občanská vybavenost v parteru – zájmové skupiny a sociální služby města
Podmíněně přípustné využití -
Nepřípustné využití – vše, co nesplňuje parametry hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

PLOCHY UBYTOVÁNÍ S KOMERČNÍM PARTEREM (UK)

Hlavní využití – ubytování, parteru komerční plochy či byty, podzemí parking
Přípustné využití – občanská vybavenost v parteru – zájmové skupiny a sociální služby města
Podmíněně přípustné využití -
Nepřípustné využití – vše, co nesplňuje parametry hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

PLOCHY ADMINISTRATIVY S KOMERČNÍM PARTEREM (AK)

Hlavní využití – administrativa a kanceláře, v parteru komerční plochy včetně showroomů
Přípustné využití – správní, obchodní, zařízení veřejného stravování, bydlení
Podmíněně přípustné využití -
Nepřípustné využití – vše, co nesplňuje parametry hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

PLOCHY PARKOVÁNÍ A SPORTU (PS)

Hlavní využití – parkovací dům a sportovní hala, podzemní parking
Přípustné využití – zázemí městských služeb
Podmíněně přípustné využití -
Nepřípustné využití – vše, co nesplňuje parametry hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využiti

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ KULTURNÍHO (OVK)

Hlavní využití – kulturní – muzeum, podzemní parking
Přípustné využití – kanceláře, bydlení, studentské bydlení, seniorské bydlení
Podmíněně přípustné využití -
Nepřípustné využití – vše, co nesplňuje parametry hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ (ZV)

Hlavní využití – nezpevněné travnaté plochy se stromy
Přípustné využití – volně přístupné plochy dětských hřišť, nezbytná infrastruktura pro zásobování a IZS
Podmíněně přípustné využití -
Nepřípustné využití – vše, co nesplňuje parametry hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ (VP)

Hlavní využití – zpevněné plochy veřejných prostranství se stromy, vodními prvky a uměleckými díly
Přípustné využití – rozšíření komerční náplně parteru – zahrádky restaurací a kaváren
Podmíněně přípustné využití -
Nepřípustné využití – vše, co nesplňuje parametry hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využit

1.C PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Veřejná prostranství nové čtvrti budou nabízet široké spektrum využití v návaznosti na funkce jednotlivých objektů. Veřejný prostor vnitrobloku bude umožňovat volnočasové aktivity (sport, relax, senioři, děti atd.) pro obyvatele nové čtvrti a okolí. Kompozice bodově rozmístěných budov vytváří polootevřený centrální prostor městského charakteru, který bude pracovat s prvky zeleně, případně tekoucí vody a prvků městského mobiliáře, zajišťujících možnost odpočinku v klidném nádvoří mezi budovami. Terénní konfigurace území umožňuje rozdělit prostranství do několika charakterově specifických zón, oddělených pobytovými schodišti. Uliční prostory v návaznosti na okolní zástavbu budou lemovány stromovými alejemi. Dopravní řešení je navrženo jako okružní princip. Komunikace jsou dimenzovány tak, aby odpovídaly kapacitě veřejných parkovacích ploch v území a současně zachovávaly zklidněný charakter navazujících ulic.

1.C.1 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Dotčené plochy jsou plochy veřejné zeleně (ZV) a plochy veřejných prostranství (VP)

PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- Regulační čára „stromořadí ve veřejném prostranství" – stromořadí s maximální vzdáleností jednotlivých stromů 10 m
- Překryvná značka „hlavní veřejná prostranství" upřesňuje uspořádání plochy veřejných prostranství – dokumentace pro územní rozhodnutí, případně společného územního a stavebního řízení, bude řešena autorizovaným architektem a autorizovaným krajinářským architektem
- Bodově umístěný strom v zelené ploše, nebo v ploše veřejného prostranství
- Překryvná značka „vodní prvek" – prvek modrozelené infrastruktury podléhající návrhu autorizovaného architekta, nebo autorizovaného krajinářského architekta
- Překryvná značka „poloha pro umístění hřiště" vymezuje polohy volně přístupných hřišť v plochách zeleně
- Překryvná značka „poloha pro umělecké dílo" vymezuje polohy, na kterých budou umístěna umělecká díla vzešlá ze soutěže nebo navržená umělcem ve spolupráci s autorizovaným architektem

PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ZELENĚ

- Pro všechny plochy – součástí dokumentace pro územní rozhodnutí, případně společného územního a stavebního řízení, bude řešení sadových úprav
- Pro plochy veřejné zeleně (ZV) – v každé ploše veřejné zeleně je výkresy daný doporučený počet stromů konkrétního druhu. Další podrobnost plenéru bude řešena v nadcházejících stupních projektu.
- Pro plochy veřejných prostranství – stromořadí jsou vymezena regulační čárou stromořadí ve veřejném prostranství, jednotlivé bodově umístěné stromy jsou vyznačeny samostatným symbolem. Konkrétní dimenze vzdáleností jednotlivých stromů se můžou lišit na základě finálního výběru druhů.

Úpravy plenéru

Hlavní princip návrhu plenéru je založen na vytvoření centrálních ploch, které by v budoucnu obsáhly potřebné různorodé funkce a využití v nově vytvářeném souboru staveb a posloužily by občas jako přístupový koridor diváků od centra města k sportovním objektům. „Život" mimo budovy by se zde odehrával na jednotlivých srovnaných rovinách. Ke středovému prostoru mezi domy je nasměrován provoz z přízemních podlaží. Parter by byl řešen vždy specificky s ohledem na plánované využití jednotlivých budov. Tomuto řešení je v návrhu podřízeno budoucí výškové uspořádání ploch a nezbytné terénní úpravy. Je přihlíženo nezbytně také na výškové osazení jednotlivých budov. Terén v jejich bezprostřední blízkosti by měl být zarovnáván do užitečných pochozích ploch a rovin propojených mezi sebou pomocí schodů, sedacích stupňů, ramp nebo zídek. Detaily řešení parteru budou upřesňovány dle konkretizace provozu a vybavení budov a jejich finálního architektonického řešení. Provedení celkového plenéru není závislé na realizaci v jednom čase. Je ovšem nutné zajistit kontinuitu v celkovém řešení a celistvý konečný výsledek použitím stejných principů architektonických, krajinářských i materiálových.

Terénní úpravy

Terénní úpravy a osazení budov vychází také především ze stávajícího a budoucího sklonu ulice Březnická a ulice U Zimního stadionu. Osazování jednotlivých prvků souboru ve svažitém a nakloněném terénu bude pro využitelnost volných prostranství a propojení jednotlivých objektů rozhodující. Obvod budov bude vyspádován vždy od budovy kvůli odtoku vody. Tyto plochy bude možné obvyklým způsobem využívat při řešení funkcí přízemních podlaží, včetně systému vstupů, vjezdů nebo jiného využití přízemí. Plochy takto vyrovnávané v okolí budov na jejich obvodu budou dostatečně a účelně široké, aby byly dobře využitelné. Volné plochy trávníku mimo zpevněné plochy a perimetr budov budou dorovnány dle navrhovaného sklonu okolních rovin zpevněných ploch.

Výsadby mimo konstrukci stropů a střech

Stromy budou vysazovány po obou stranách souboru budov do stromořadí na ulicích Březnická a U Zimního stadionu, a také na nově vytvořené spojce pod sportovní halou. Tato stromořadí nově pocitově vymezují řešené území. Ve stromořadí se počítá prostorově s postupným vývojem a růstem a nové stromy musí být průběžně pěstovány (např. vyvětvovány). Spon ve stromořadí bude upraven vždy s rezervou pro zvolený druh a jeho habitus, specificky v dostatečném rozpětí. Další výsadby jsou navrženy mezi jednotlivými budovami a na novém parteru.
Stromy do stromořadí nebo vybrané solitéry budou vysazovány (ČSN 83 9021) jako vzrostlé a dobře připravené výpěstky s vysoce nasazenou korunou a s velkým, nepoškozeným kořenovým balem (ČSN 46 4902, ON 46 49, ON 46 4910) do pěstebního prostoru (standardy „Úprava stanovištních poměrů dřevin", ČSN 83 9011), do tzv. bioaktivních pásů (bioaktivní zóny) a budou zajištěny proti vývratu a mechanickému poškození. Výběr druhů stromů ve stromořadí bude místně tradiční (např. lípa nebo i další druhy rostoucí dlouhodobě v podmínkách zlínské habrové doubravy, podle uvážení a prostorových možností). Pěstební prostor pro výsadbu stromů bude, hlavně pod zpevněnými plochami, vybaven pro snadnou zálivku rozvodem vody. Na povrchu, při výsadbě ve zpevněných plochách, bude pěstební jáma chráněna mříží nebo bude použita technologie umožňující zřízení zpevněné plochy do blízkosti kmene. Jednotlivé rostliny nebo jejich sestavy budou následně intenzivně udržovány (ČSN 83 9051).

Bioaktivním pásem (zónou) se zde rozumí vymezený prostor šířky minimálně 3 m, určený především pro výsadbu stromů. Bývá upraven také do potřebné hloubky pod konstrukcí zpevněných ploch nebo ve spodní části (do 1,5 m) ve volnosti. V tomto prostoru nejsou vedeny rozhodující rozvody inženýrských sítí ani kanalizace, popřípadě tato infrastruktura probíhá kolmo mimo vysazené stromy a stromům nepřekáží (zabezpečení pomocí chráničeek nebo obalením proti kořenovou fólií). Bioaktivní pás je zbaven zbytků stavebních konstrukcí a jiných objektů, které by měly nežádoucí vliv na život stromů. Bioaktivní zóna je koncipována do hloubky pro přirozené prokořenění stromů a pro přístupnost dostatečného množství užitečné vody a vzduchu v pěstebním prostoru.
Obdobně do bioaktivních zón budou vysazovány a zajištěny dřeviny na centrálních plochách. Výběr kultivarů a typů výpěstků dřevin zde bude podřízen architektuře a velikosti prostoru mezi budovami; sortiment zde může být pestřejší. Dřeviny zde mohou být součástí kombinovaných záhonů nebo vysázeny solitérně. Ostatní výsadby dřevin ve volných plochách (mimo konstrukce stropů nebo střech) budou řešeny ve skupinách nebo vysazovány solitérně do konkrétních komponovaných míst či volných ploch trávníků. Zvolené kombinace kultivarů budou přizpůsobeny ekologickým podmínkám a různorodým expozicím, které se zde vyskytují. Výsadby na travnatých plochách budou řešeny klasickým zahradnickým způsobem v technicky jednoznačně obdělávatelných celcích. Zde budou vysázeny stromy pěstované na kmen, vícekmenné stromy, velké keře nebo půdu kryjící keře, skupiny trvalek a travnatý porost.

Květiny a trávníkové plochy

Kvetoucí záhony keřů, trvalek a jiných květin jsou navrženy schematicky a jejich rozmístění i plocha jsou přizpůsobitelné jako proměnlivé sezónní oživení budoucího parteru. Z důvodu omezenosti ploch pro trávník a předpokládané pobytové funkce bude nezbytné jeho pravidelné, intenzivní sečení. Do trávníku nebudou umísťovány prvky znesnadňující jeho údržbu.

Popis vybraných prvků

Středový parter je navržen jako sestava tří ploch řešených jako nakloněné roviny v souladu s původním terénem. Plochy jsou propojeny pohodlným schodištěm o rozměrech schodišťového stupně 125 / 380 mm. Předpokládáme, že schody budou betonové, sestavené z prefabrikátů promyšleného tvaru a velikosti. Plochy v centrální části jsou omezeně (kvůli sklonu svahu přesahujícímu 8,3 %) dostupné také pro osoby s omezenou schopností pohybu nebo pro kočárky systémem příčných chodníků.
Povrch meziprostoru je vyřešen jako vhodná kombinace různých povrchů zpevněných ploch (desky, velkoformátová dlažba, kamenná drobná kostka, místy MZK nebo například zlínská dlaždice 30/30/8, používaná dříve obecně v okolí Tržnice apod.), umožňující také pojezd obsluhy a vozidel IZS. V dopravně exponovaných místech a na zastávkách MHD bude použita štípaná kamenná kostka 10/10 a podobně. Drobnou kostkou budou vyspraveny místa obtížně dlážděná velkými dlaždicemi. Parter je vybaven pro oživení ústřední části plochy vodním prvkem („živá voda") evokujícím původní výtok vody žlebem. Jeho umístění nebo konečná úprava a sjednocení jednotlivých ploch parteru bude později předmětem vypracování výtvarně-architektonického detailu.
Parter je na výkresu námětově upraven na vhodném místě sestavami květinových vyvýšených záhonů mezi menšími stromy a skupinami volného mobiliáře. Tam, kde je to účelné, jsou napevno instalovány sedací lavice. Výběr konkrétního typu a charakteru mobiliáře bude předmětem dalších stupňů projektové přípravy. Plochy pobytových trávníků, které pohled z parteru a zpět doplňují, jsou intenzivně využívány. V místech bydlení jsou umístěny drobné herní sestavy s pískovištěm, poblíž budov pro kanceláře mobiliář a podobně.

Výsadby dřevin jsou mezi budovami situovány především mimo podzemní konstrukce garáží, přibližně do tří příčných ploch, pomocí kterých je parter předělován, a pocitově se zde mohou střídat plochy osvětlené s plochami ve stínu stromů. Sortiment dřevin je zde rozmanitý svým habitem, barvou a velikostí. Volné plochy pro zeleň jsou ve styku s pobytovými plochami parteru osázeny květinami.

Výsadby na střechách a stropech podzemních garáží

Typ výsadeb bude odvozen od statické únosnosti konstrukce střech a stropů podzemních garáží. Aby mohly výsadby na konstrukcích výrazově a kvalitativně korespondovat s výsadbami ve volných plochách, musí být využitelná vrstva pěstebního substrátu větší než 1 m, výsadby vybaveny umělou závlahou a dále intenzivně udržovány. Vzrostlé stromy a velké keře budou zde upevněny a zajištěny proti vývratu. Takto budou vyřešeny plochy především na stropech garáží, v meziprostoru mezi jednotlivými budovami nebo na ploše v okolí sportovní haly. Navýšení užitečné vrstvy substrátu lze dosáhnout vymezením tzv. vyvýšených záhonů přibližně do úrovně sedací výšky.
Střechy budov budou řešeny jako tzv. zelené střechy či pobytové střechy. Volba porostu na těchto střechách je závislá na hloubce (vrstvě) pěstebního substrátu. Způsob úpravy zelených střech bude realizován dle podkladů *„Standardy pro navrhování, provádění a údržbu – vegetační souvrství zelených střech"* (SZÚZ, kolektiv autorů). Budou použity speciální střešní substráty dle vyhlášky č. 131/2014 Sb. a jejich složení bude garantováno výrobcem. Jestliže budou na některých budovách střechy využity také k pobytu návštěvníků nebo majitelů, bude nezbytné zajistit dostatečnou únosnost střechy pro potřebné souvrství, použít širší sortiment rostlin a přizpůsobit její architektonické řešení požadovaným funkcím. Vždy je nezbytné zajistit na střechy přístup obsluhy.

1.C.2 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastruktura v území sestává ze stávajících silničních komunikací v ulici U Zimního stadionu a v ulici Březnická, která již prošla rekonstrukcí. Její dokumentace byla podkladem pro navrhování územní studie a je s ní v souladu. Obě ulice budou propojeny novou zklidněnou komunikací v jižní části území mezi parkovacím domem a budovou č. 8 . Tato komunikace bude obsahovat rozšířené pásy pro parkování čtyř trolejbusů MHD a výstupní zastávku.

ÚZEMNÍ STUDIE VYMEZUJE TYTO STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY:

- Místní obslužné komunikace
- Komunikace pro pěší – chodníky
- Vjezdy do podzemních garáží
- Zastávky MHD
- Odstavná stání MHD
- Odstavná stání automobilů
- Úprava křižovatek napojení řešeného území na pozemní komunikace:
  ul. U Zimního stadionu, ul. Březnická

Obsluha území

Lokalita je primárně dopravně obsloužena ze stávajících místních obslužných komunikací v ulici U Zimního stadionu a v ulici Mostní. Od východu je vymezena průtahem silnice II. třídy v majetku Zlínského kraje. Přímá obsluha z této komunikace není umožněna.
Nově je navržena spojovací komunikace pod sportovní halou a budovou 9. Tato spojovací komunikace je navržena jako jednosměrná, ve směru od ulice Březnická k ulici U Zimního stadionu. Přístup na komunikaci není v návrhu omezen, to znamená, že pohyb po komunikaci je umožněn všem bez omezení. Odbočení do spojovací komunikace není omezeno, a to zejména s ohledem na nově vybudovanou světelnou signalizaci na křížení ulic Březnická a Mostní. Tato signalizace umožní díky signálu „Stůj" pro vozidla jedoucí z centra odbočování vozidel jedoucích od jihu.
Samotné navrhované objekty jsou přímo dopravně napojeny na ulici U Zimního stadionu sjezdy.

Dopravní režim

Dopravní režim na ulici Březnická zůstává zachován, tzn. 50 km/h, přednost na hlavní komunikaci. Dopravní režim na ulici Mostní je také beze změny, tzn. 50 km/h, přednost na hlavní komunikaci. Dopravní režim v ulici U Zimního stadionu je nově navržen jako zóna 30.
Z tohoto důvodu se dále uvažuje se zvýšeným prahem při nájezdu do lokality a současně se zvýšenou křižovatkou v místě křížení spojovací komunikace a ulice U Zimního stadionu.
Díky užití zóny 30 je možné aplikovat menší rozhledové trojúhelníky na výjezdu z objektů a v křižovatce. Dopravní režim ve spojovací ulici je navržen v celé délce jako sdílený dopravní prostor. Předpokládá se zde výrazný pohyb pěších ve všech směrech.

Hromadná doprava

Obsluha území prostřednictvím vozidel hromadné dopravy je primárně umožněna pohybem vozidel (bus, trolejbus) kolem celého území v jednosměrném systému. Klíčovou roli hraje nově navržená spojnice, jež umožňuje zejména samotný manévr otočení vozidel, současně obsahuje výstupní zastávku a dále umožňuje odstavení čtyř vozidel délky 18 m. V dalších stupních projektové dokumentace bude řešeno i detailní vedení trolejového vedení. Stávající nově vybudovaná zastávka je v kolizi s nově navrženou spojnicí, a proto návrh obsahuje její posun jižním směrem.

1.C.3 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Vedení inženýrských sítí v území není jasně organizováno – vzhledem k tomu, že jde o historicky nezastavěné plochy, jsou sítě vedeny v individuálních trasách bez celkové koordinace. Jednotliví vlastníci technické infrastruktury poskytnou informace o vedení svých sítí v území a podmínky pro jejich přeložky, úpravy a napojení na nově budované objekty.
V ulici U Zimního stadionu je navržen podzemní kolektor sítí veřejné infrastruktury, který zjednoduší jejich vedení a poskytne maximum prostoru pro zeleň. Uvažovaný koridor pro vedení kolektoru je vyznačen ve výkresové části a je z obou stran ukončen hranicí řešeného území. Kolektor povede v prostoru pod silniční komunikací a bude přístupný svislými šachtami. Vedení kolektoru je doporučené řešení. V případě klasického řešení je nezbytná vysoká míra koordinace jednotlivých sítí. A to především ve vztahu k výsadbě stromů a povrchových úprav veřejných prostranství.

VODOVOD A KANALIZACE

V řešeném území se nacházejí významné vodovodní řady a kanalizační stoky pro veřejnou potřebu (např. vodovodní přivaděč OC 500, vodovodní řady LT 200 a OC 200, kanalizační stoka BT 500 a další), včetně přípojek k jednotlivým nemovitostem.
Další stupně projektové dokumentace je nutné konzultovat v průběhu zpracování s příslušnými pracovníky VZ – např. přeložky vodovodů a kanalizací, přípojky, odvádění a likvidaci dešťových vod apod. Při návrhu sítí budou dodrženy technické požadavky na výstavbu vodovodů a kanalizací, vše v souladu s příslušnými normami a zákony, především se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích. (Více v příloze – vyjádření majitelů technické infrastruktury.)

ELEKTRICKÁ ENERGIE

V řešeném území se nachází podzemní a nadzemní vedení NN. Ke stavbě a činnosti v ochranných pásmech zařízení distribuční soustavy bude nutné zajistit písemný souhlas ve smyslu § 46 odst. 11 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, v platném znění. Je nutné přesně vytyčit distribuční sítě (trasy kabelů) v terénu, a to nejméně 14 dnů před zahájením prací v blízkosti podzemního kabelového vedení. V případě, že nebude možné trasu kabelu bezpečně určit pomocí vytyčovacího zařízení, je investor zemních prací povinen pro jednoznačné stanovení jeho polohy provést na určených místech a v nezbytném rozsahu ruční odkrytí kabelu podle pokynů zaměstnanců EGD. Zemní práce v ochranném pásmu kabelového vedení je nutné provádět výhradně klasickým ručním nářadím, bez použití jakýchkoli mechanismů, s nejvyšší opatrností, nebude-li provozovatelem zařízení stanoveno jinak. Výkopové práce v blízkosti nadzemního vedení budou prováděny tak, aby nedošlo k narušení stability podpěrných bodů a uzemňovací soustavy ani k jinému ohrožení provozu zařízení a bezpečnosti osob. Zároveň je nutné dodržovat platná ustanovení norem ČSN EN 50 110-1 a PNE 33 3302, zejména minimální dovolené vzdálenosti od vedení NN. Při provádění stavebních prací nesmí dojít k poškození ani ke znepřístupnění zařízení distribuční soustavy.

(Více v příloze – vyjádření majitelů technické infrastruktury.)

INFORMAČNÍ SÍTĚ

Na žadatelem určeném a vyznačeném zájmovém území se vyskytuje SEK společnosti CETIN a.s. Stavebník a/nebo žadatel, je-li stavebníkem, je povinen dodržet uvedené podmínky, které byly stanoveny POS, tak jak je tento označen ve Všeobecných podmínkách ochrany SEK.
(Více v příloze – vyjádření majitelů technické infrastruktury.)

V dané lokalitě se nachází technická infrastruktura (TI) společnosti T-Mobile Czech Republic a.s. (TMCZ), která je nezbytná pro provoz elektronického zařízení veřejné telekomunikační sítě. Při splnění podmínek uvedených v přílohách podle druhu kolize s TI souhlasí společnost T-Mobile Czech Republic a.s. s výstavbou v zájmovém území.
(Více v příloze – vyjádření majitelů technické infrastruktury.)

PLYNOVOD

V zájmovém území stavby se nachází tato plynárenská zařízení a plynovodní přípojky (dále jen PZ): STL a NTL plynovody a přípojky. Ochranné pásmo STL a NTL plynovodů a přípojek je v zastavěném území obce 1 m na obě strany od potrubí. Ochranné pásmo slouží k zajištění bezpečného a spolehlivého provozu plynárenského zařízení.

Stanovisko odboru EPZ – Morava Jih (STL, NTL): Na základě předložené dokumentace **souhlasíme** s územní studií *„Nová čtvrť Březnická Zlín"*. Případnou plánovanou plynofikaci zájmového území je nutné řešit samostatnou projektovou dokumentací a samostatným stanoviskem.
(Více v příloze – vyjádření majitelů technické infrastruktury.)

1.D PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

1.D.1 OCHRANA PŘÍRODNÍCH HODNOT A KRAJINNÉHO RÁZU

Samotné území není zahrnuto do žádných nadregionálních systémů ochrany přírody a krajiny. Jižním směrem od území se nachází lokální lesní biocentrum a biokoridor.

1.D.2 OCHRANA KULTURNÍCH HODNOT

Ochrana kulturních památek je dána zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Řešené území se nachází v městské památkové zóně Zlín, která byla vyhlášena v roce 1990. Zahrnuje téměř celé území Velkého Zlína, tj. historické jádro a převážnou část průmyslového zahradního města, vybudovaného z velké části firmou Baťa. Zástavba z tohoto období tvoří asi 70 % území MPZ. Jde o jeden z nejrozsáhlejších realizovaných a dochovaných souborů s typovou architekturou industriálního zahradního města v evropském kontextu. Jeho kulturně-historická, dokumentační a užitná hodnota je naprosto výjimečná. Je tedy na místě, aby se veškeré stavební aktivity odvíjely podle určitých pravidel, platných jak pro pracovníky dotčených orgánů, tak pro ostatní účastníky správních řízení, tedy i pro jednotlivé stavebníky.

Návrh respektuje konkrétní požadavky dané MPZ:

- vytváří pravidelný rastr zastavění
- respektuje přirozenou konfiguraci terénu
- doplňuje citlivě panorama zóny a hlavní dominanty v blízkých a dálkových pohledech
- dotváří charakter zóny architektonickým výrazem objektů a jejich jednotností
- dotváří charakter zahradního města volnou průchodností a bohatým užitím zeleně

1.E PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

1.E.1 ENERGETICKY EFEKTIVNÍ ČTVRŤ

Základním předpokladem pro tvorbu energeticky soběstačné a udržitelné čtvrti je volba zdroje pro topení a chlazení budov. V námi řešeném území je dostupný dálkový zdroj tepla, který je v současných politikách často preferován a dotován státem. V naší konkrétní situaci je však otázkou, zda se jedná o spolehlivý a předvídatelný princip, jelikož jej město jako původní majitel prodalo do soukromých rukou. Jako alternativu, která se nám jeví jako trvalejší a spolehlivější, navrhujeme budovy opatřit tepelnými čerpadly země–voda napojenými na pole hloubkových vrtů v kombinaci s fotovoltaickými prvky na střechách. Tento systém nabízí také možnost opatřit budovy systémy chlazených stropů, které výrazně snižují provozní náklady v letních měsících.

S výstavbou nové čtvrti před námi stojí unikátní příležitost pracovat s energetickým propojením jednotlivých budov. Vzhledem k energetickému mixu, který navrhujeme, se nabízejí dva způsoby propojení. Prvním z nich je komunitní sdílení elektrické energie, které již nachází cestu do české legislativy a je velmi pravděpodobné, že v době realizace čtvrti bude již plně integrováno do zákonů a dodavatelé energií s ním budou běžně pracovat.
Druhým způsobem propojení budov je sdílený kondenzační okruh vody pro tepelná čerpadla, který zajistí možnost kontrolovat teplotu v systému pro všechny budovy současně. Pokročilé systémy tepelných čerpadel jsou schopny v rámci jedné budovy současně topit i chladit a vyrovnávat tak teplotu v rozdílně situovaných prostorech. Pokud se tento princip aplikuje na soustavu několika budov, je možné ušetřit velké množství energie.

1.E.2 NAKLÁDÁNÍ S DEŠŤOVOU VODOU

Aktuálním tématem, které spojuje všechna česká města, je sucho a s ním spojená nutnost maximálního využití dešťové vody a prevence tvorby tepelných ostrovů. Námi navržená střešní krajina s velkým podílem zelených střech umožňuje akumulaci vody a její postupné odtékání do retenčních nádrží. V případě jejich naplnění voda přetéká do voštinových zasakovacích systémů umístěných pod povrchem. Vodu z retencí je možné využít také ke splachování WC a pro technické účely. Všechny části veřejného prostoru, včetně zpevněných ploch mezi budovami, mají schopnost propouštět vodu do podloží. Součástí práce s vodou je i její aktivní využití ve veřejném prostoru ve formě umělého potoka, kašny nebo pitek.

1.E.3 PRÁCE SE ZELENÍ

V návrhu klademe důraz na zapojení zeleně do celkové koncepce místa. Vzhledem k tomu, že stromy mají unikátní schopnost ochlazovat místní mikroklima, zabývali jsme se uvolněním prostoru pro jejich kořenový systém jak v centrální části, tak po obvodu řešeného území – na ulicích Březnická a U Zimního stadionu, kde jsou navrženy lipové aleje. Střešní krajina domů skýtá prostor pro výsadbu stromů menšího vzrůstu a keřových porostů mezi terasami.

1.F PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

1.F.1 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

- Územní studie nestanovuje žádné zvláštní podmínky nad rámec platných předpisů pro ochranu veřejného zdraví a platného krizového plánu Zlínského kraje.

1.F.2 UMÍSTĚNÍ STÁLÝCH A IMPROVIZOVANÝCH ÚKRYTŮ

- Územní studie neurčuje v řešené ploše budování stálých krytů pro potřeby civilní ochrany. Jako dočasné ukrytí budou sloužit podzemní podlaží nových objektů.

1.F.3 EVAKUOVANÉ OBYVATELSTVO A SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OBRANY

- Pro účel ubytování evakuovaných obyvatel bude využita budova parkovacího domu se sportovní halou, která bude vybavena dostatečným hygienickým zázemím a skladovacím místem v garážích.

1.F.4 ZDRAVOTNICKÉ ZABEZPEČENÍ OBYVATELSTVA

- Zdravotní zabezpečení zajišťuje Krajská nemocnice Zlín, zdravotní střediska obvodních a specializovaných lékařů.

1.F.5 NOUZOVÉ ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU

- V případě mimořádného znehodnocení zdrojů pitné vody bude zajištěno náhradní zásobování pomocí cisteren nebo balené vody.

1.F.6 PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

- Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou) a bude osazena hydranty v předepsané vzdálenosti (mezi sebou a od jednotlivých objektů).

1.G VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TÉŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM

- Všechny veřejně prospěšné stavby a opatření, které se v území budou nacházet, budou umístěny na pozemcích ve vlastnictví Statutárního města Zlín. Územní studie nevymezuje žádné pozemky pro asanaci, pro které by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

1.H VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM, V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

- Všechny veřejně prospěšné stavby a opatření, které se v území budou nacházet, budou umístěny na pozemcích ve vlastnictví Statutárního města Zlín. Územní studie nevymezuje žádné stavby ani opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

1.I VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU NAHRAZUJE

- Územní studie nenahrazuje žádná platná územní rozhodnutí

2.A DRUH A ÚČEL UMISŤOVANÝCH STAVEB

Návrh nové čtvrti počítá s polyfunkčním využitím území, které zajistí dostupné služby pro její obyvatele, ale i pro obyvatele navazující rezidenční oblasti. Druh a účel staveb vychází z nutnosti přivést do lokality nový život, pestrost využití a prostřednictvím navržené funkce různého druhu bydlení i sociální kontrolu veřejných prostranství. Severní část území bude sloužit administrativě a bydlení. Vzhledem k poloze těchto exponovaných objektů ve vztahu k centru je nezbytné uplatnit vysoký standard architektury, a to jak po koncepční, tak po konstrukční i materiálové stránce. Čtyři budovy v centrální části budou primárně obytné. V jižní části území budou umístěny budovy pro bydlení, případně studentské koleje a parkovací dům s vymezeným prostorem pro umístění víceúčelové tréninkové sportovní haly. Konkrétní funkční využití objektů v jižní části území bude finálně řešeno na základě potenciálních zájemců a potřeb města. Finální řešení musí být komunikováno s autory územní studie. Objekt 09 pracuje s funkční náplní v podobě bydlení, případně administrativní či bydlením studentským či seniorským. V případě umístění sportovní funkce (tělocvičny) lze objem domu navýšit (podmíněné využití). V celém území je nezbytné využít parter budov jako prostor pro komerci a služby s cílem maximálně zhodnotit městotvorný potenciál nové čtvrti a to v maximální komerčně fungující míře.

JSOU UMISŤOVÁNY:

- Stavby obytné – bytové domy s komerčním parterem – stavby jsou určeny k naplňování funkce bydlení, v parteru funkce obchodní a sociální, případně bytové
- Stavby občanské – stavby občanského vybavení, pro administrativu, ubytovacích zařízení, kulturní stavby – stavby jsou určeny k naplňování funkce občanské vybavenosti
- Stavby inženýrské – zejména stavby technického vybavení – stavby jsou určeny k naplňování funkce technického vybavení
- Stavby dopravní – místní komunikace – stavby jsou určeny k naplňování funkce dopravní infrastruktur

ROZDĚLENÍ STAVEB DO KLASTRŮ:

- Klastr administrativních / obytných staveb (objekty 01, 02, 03)
- Klastr bydlení (primárně objekty 03, 04, 05, 06), (variantně 07, 08, 09)
- Klastr bydlení / studentského bydlení (objekty 07, 08), (variantně 09)
- Klastr sportovně-kulturní (objekt, 10), (variantně 09)

ROZDĚLENÍ STAVEB DLE FUNKCÍ:

- objekt 01 - administrativní / obytná budova s komerčním parterem (hlavní výšková dominanta)
- objekt 02 - administrativní / obytná budova s komerčním parterem
- objekt 03 - administrativní / obytná budova s komerčním parterem
- objekt 04 - bytový dům s komerčním parterem
- objekt 05 - bytový dům s komerčním parterem
- objekt 06 - bytový dům s komerčním parterem
- objekt 07 - obytná budova / studentské ubytování s komerčním parterem
- objekt 08 - obytná budova / studentské ubytování s komerčním parterem
- objekt 09 - obytná budova / studentské ubytování s komerčním parterem / seniorské bydlení / administrativní / sport
- objekt 10 - parkovací dům s vymezeným prostorem pro tréninkovou sportovní halu

2.B PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ ŘEŠENÍ STAVEB, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ URBANISTICKÝCH A ARCHITEKTONICKÝCH PODMÍNEK PRO ZPRACOVÁNÍ PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE A PRO ZACHOVÁNÍ KRAJINNÉHO RÁZU

Pro umístění a definici charakteru staveb v řešeném území je vypracována detailní regulace, která jednotlivými regulačními principy podrobně definuje tvar a polohu jednotlivých objektů, jejich výšku, návaznosti na veřejný prostor a vztahy jednotlivých budov navzájem. Součástí regulace je i definice modulových os staveb, od kterých se odvíjí členění fasád. Ostatní stavby pracují s obdobným členěním, které je přizpůsobeno jejich funkcím a způsobu využití.
Územní studie je zpracována velmi detailně – regulační principy jsou tedy stanoveny tak, aby byl architektonicko-urbanistický návrh v co nejvyšší míře respektován budoucími stavebníky.

2.B.1 PODMÍNKY UMÍSTĚNÍ STAVEB NA POZEMKU

- Stavební bloky vymezují etapizaci záměru a sdružují skupiny budov do pěti logických celků
- Uliční čára je hranicí, která vymezuje plochu, na které je možné umisťovat budovy ve vztahu k okolním uličním prostranstvím
- Stavební čáry vymezují prostor, ve kterém musí být umístěna stavba při současném dodržení ostatních podmínek
- Čára aktivního parteru vymezuje půdorysnou stopu fasády parteru, který bude propojen s veřejným prostranstvím vizuálně i funkčně
- Čára podzemního parkingu vymezuje maximální půdorysnou stopu podzemních garáží

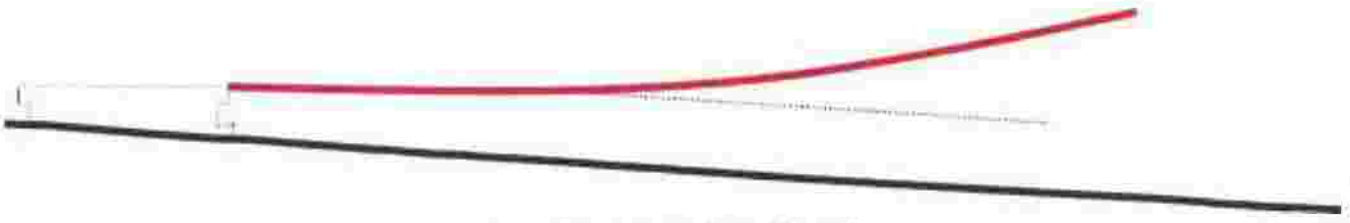
- Čára napojení na stávající zástavbu vyznačuje kontakt navrhovaných staveb se stavbou stávající sportovní haly – navrhované budovy budou s halou provozně propojeny

2.B.2 PODMÍNKY PROSTOROVÉHO ŘEŠENÍ STAVEB NA POZEMKU

- Zastavěná plocha nadzemní části objektů je závazná.
- Stavby musí splňovat základní předpoklad jednoduchého tvaru – kvádru, členěného konstrukčním modulem propisujícím se na fasádu budovy.
- Nejsou dovoleny jakékoli přečnívající konstrukce (s výjimkou budov 04,06,08) jako balkony a římsy.
- Předstupující stínící konstrukce ve formě markýz jsou dovoleny jen v úrovni parteru budov.
- Lodžie a ustoupené objemy jsou přípustné pouze v případě, že bude zachován obvodový rastr konstrukčních prvků, který tvoří základní kostru objemu.
- Výšky budov stanovují výšku atiky nejvyššího podlaží ve vztahu k systému Balt po vyrovnání – tyto výšky atik jsou závazné pro všechny umisťované budovy.
- Střešní krajina musí být navržena jako pohledová či obytná s důrazem zapojení zelených střech do komplexního řešení modrozelené infrastruktury.
- Na střeše objektů nebudou umístěny technologické prvky budovy. Výjimkou jsou fotovoltaické panely v omezené ploše dle výkresu střech. Naopak je podporováno využití pro pobytovou / sportovní funkci.
- Změna výše popsaných koncepčních regulací je podmíněná konzultací autora územní studie. Schvaluje město.



Kompoziční vztah dominant



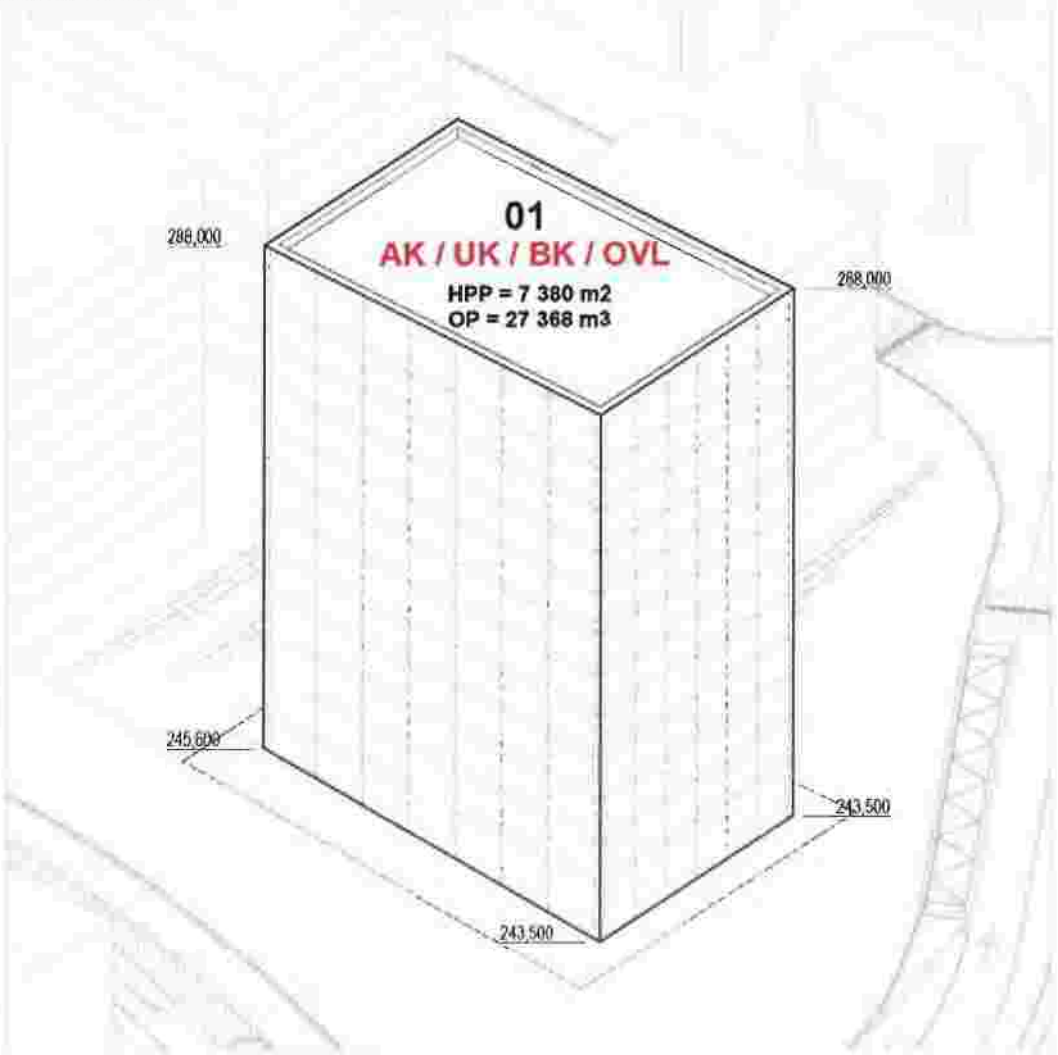
kompoziční princip domů ulice Březnická

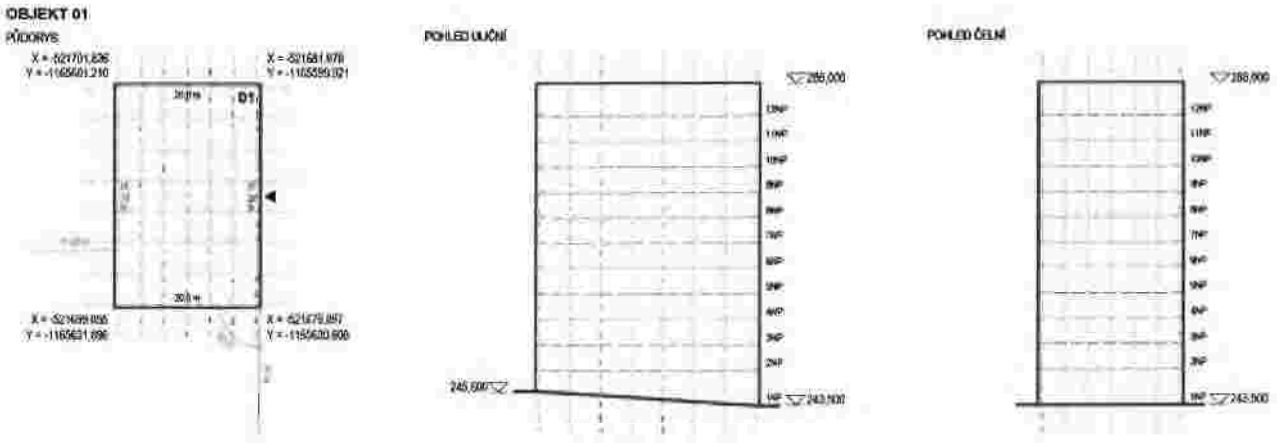


kompoziční princip domů ulice U zimního stadionu

2.B.2.01 OBJEKT 01

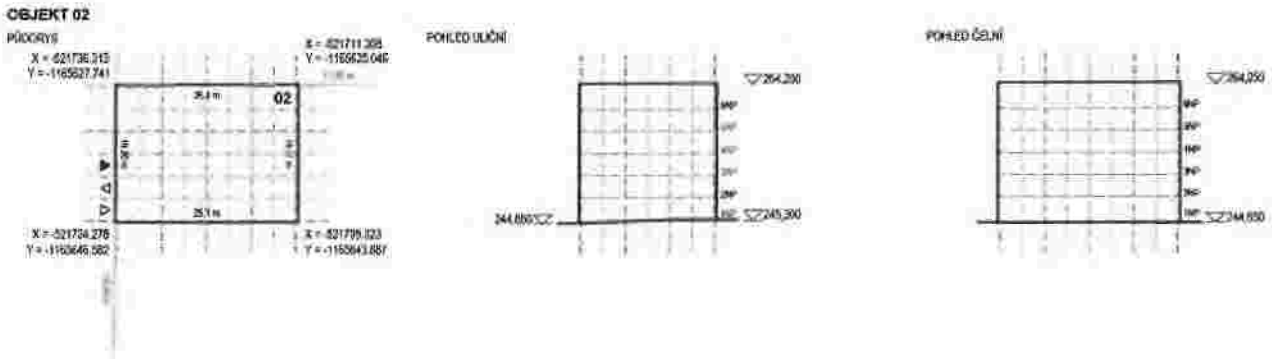
Budova představuje hlavní dominantu nové čtvrti. S ohledem na její polohu a výškové uspořádání v kontextu náměstí Práce a ostatních městských dominant je nezbytné zvolit finální podobu objektu prostřednictvím architektonické soutěže. Cílem je dosáhnout maximální architektonické kvality a přiměřeného začlenění do panoramatu města.





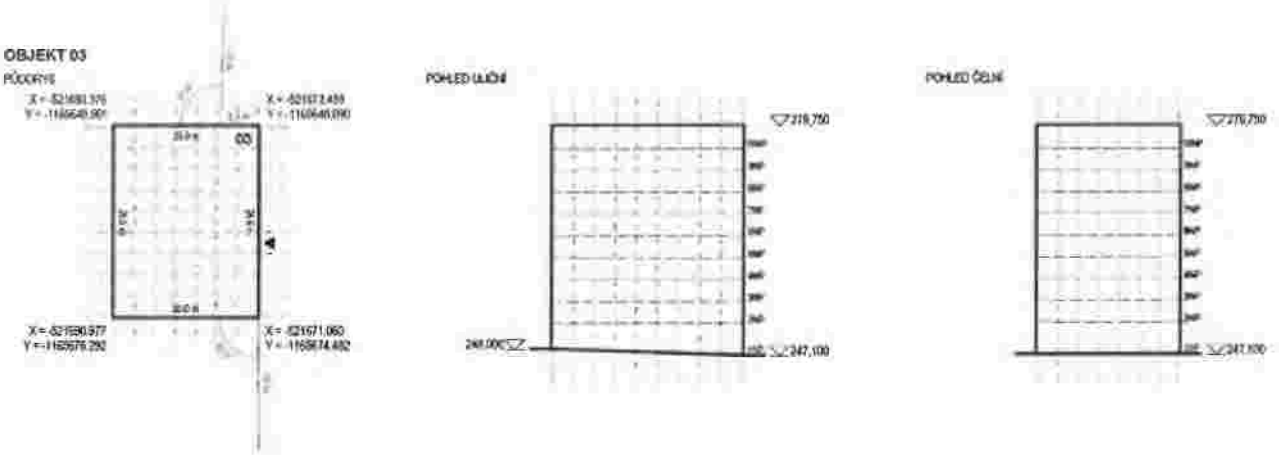
2.B.2.02 OBJEKT 02



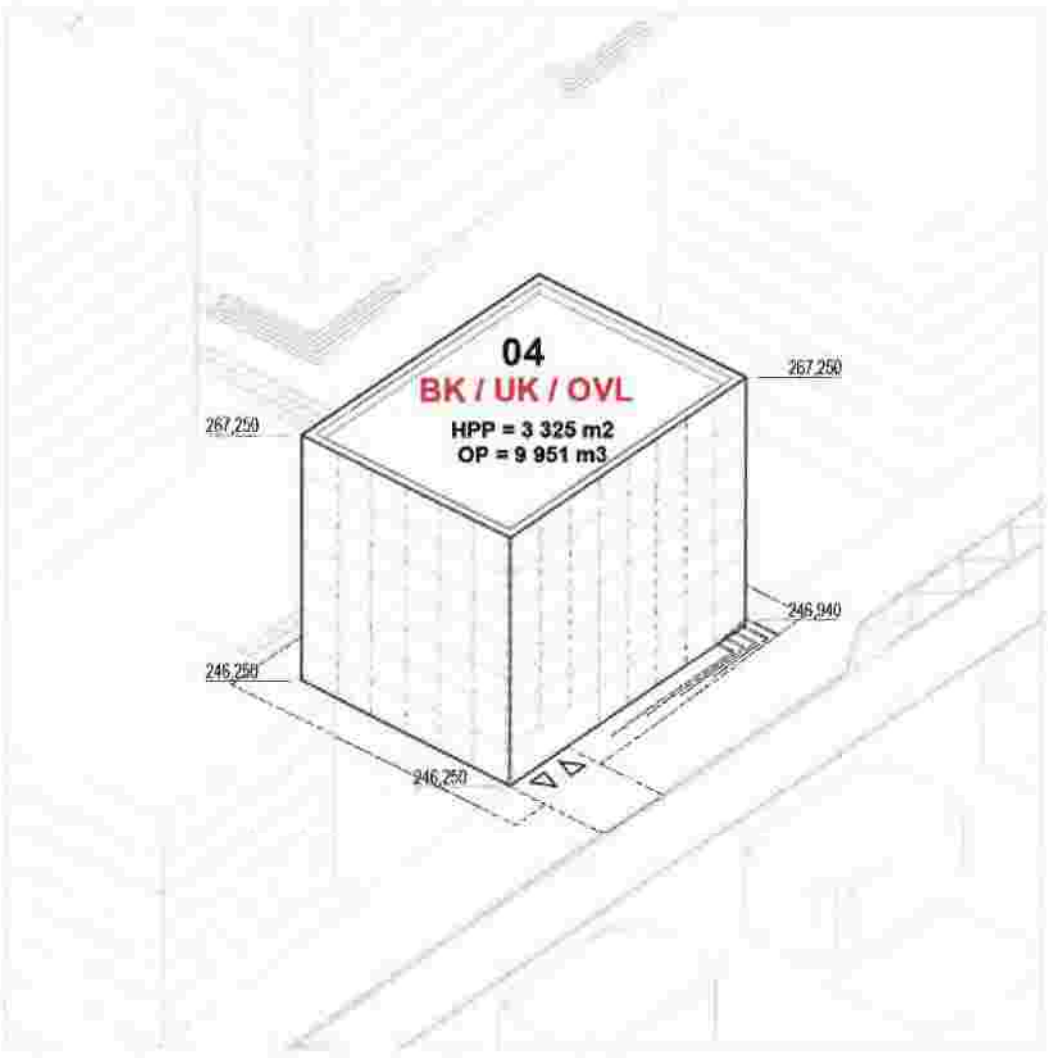


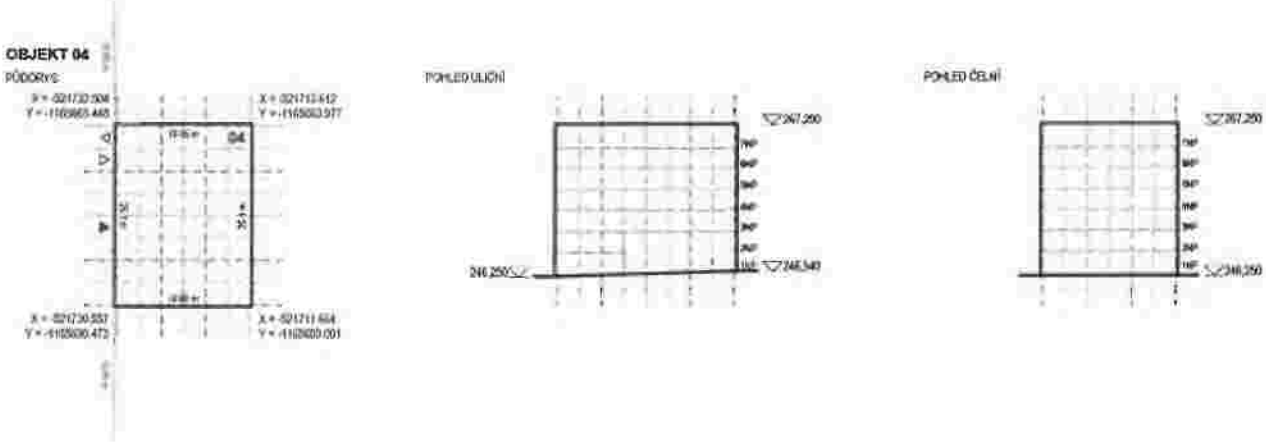
2.B.2.03 OBJEKT 03



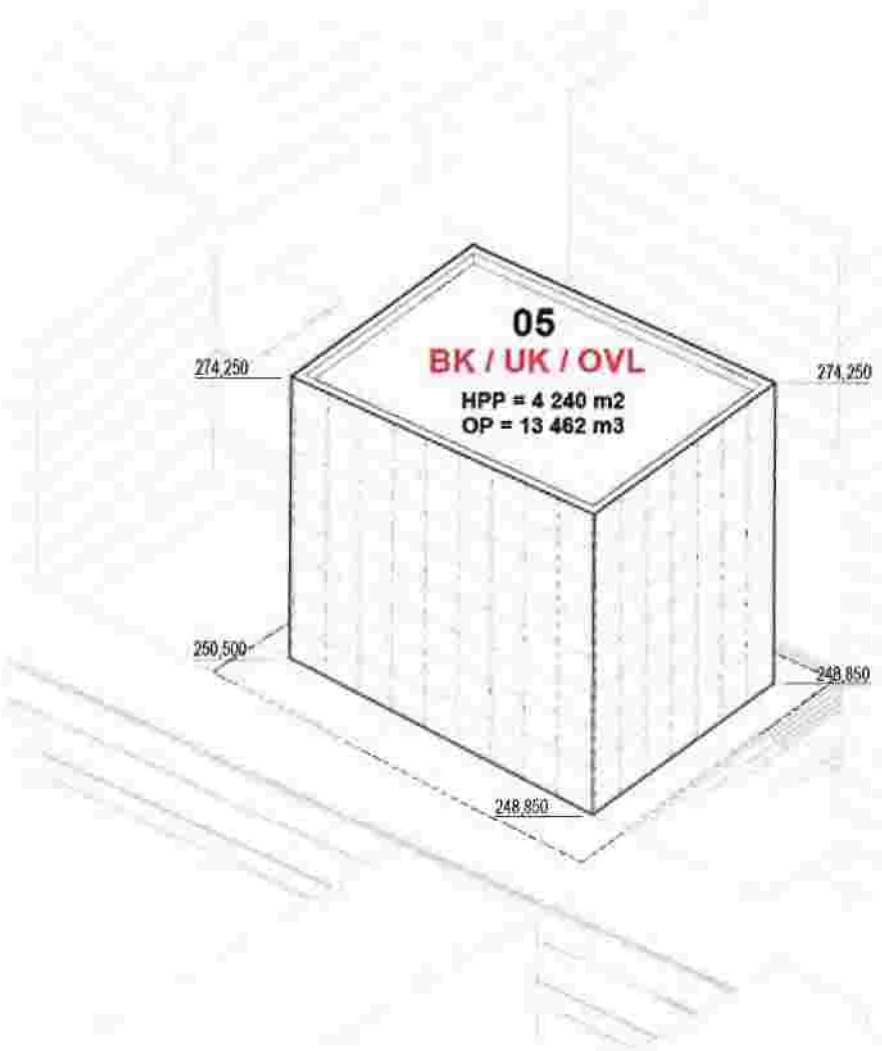


2.B.2.04 OBJEKT 04



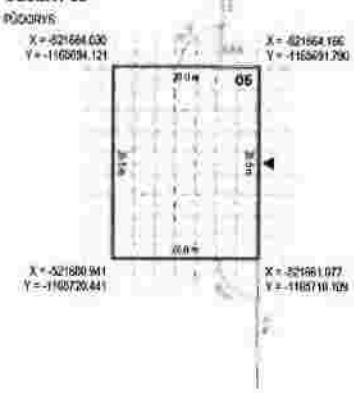


2.B.2.05 OBJEKT 05

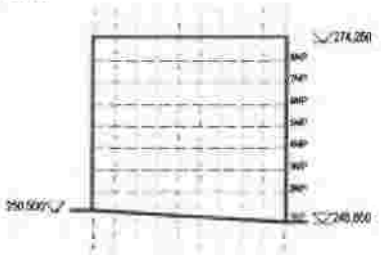


OBJEKT 06

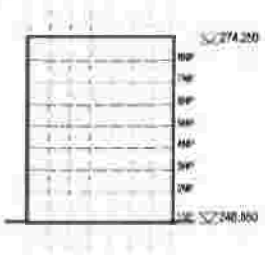
PŮDORYS



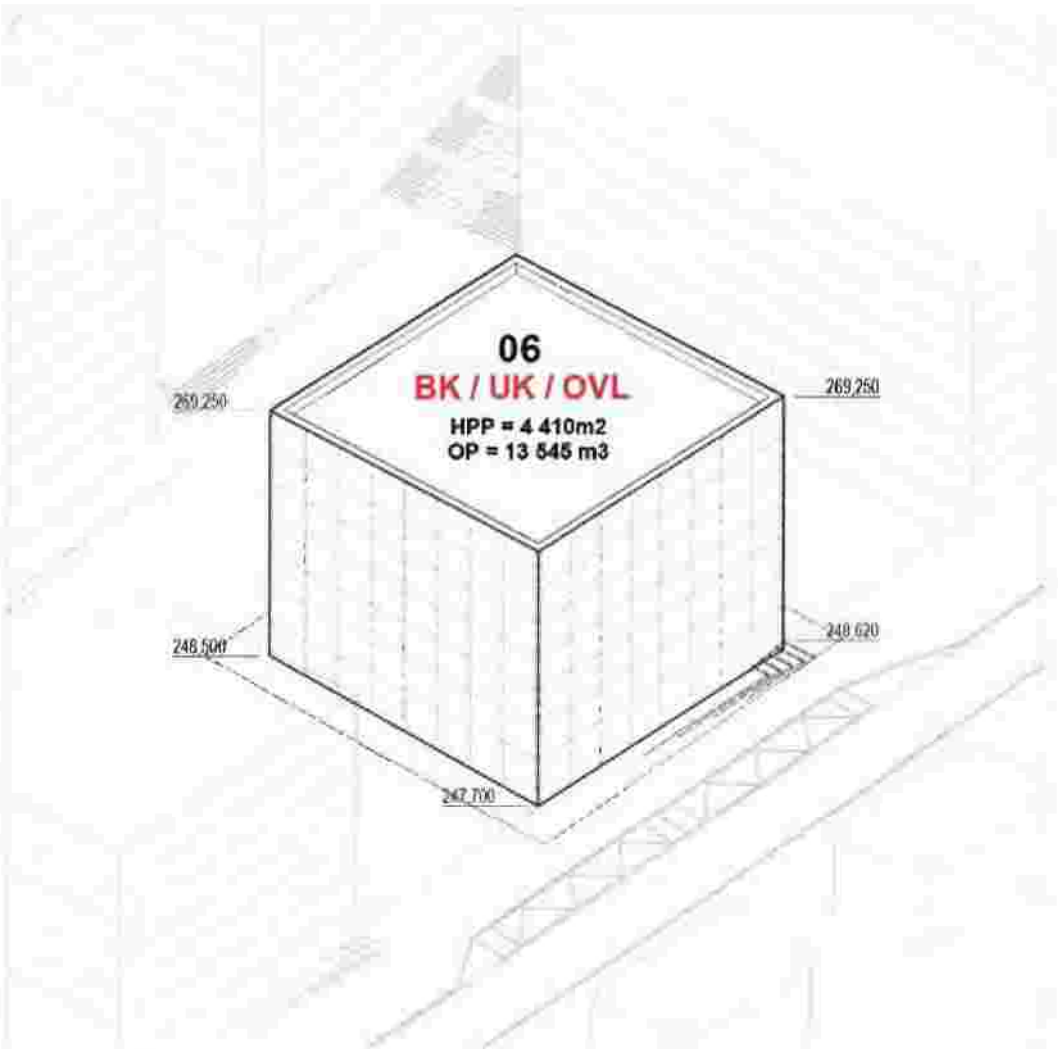
POHLED ULIČNÍ



POHLED ČELNÍ

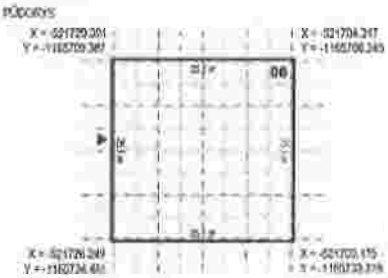


2.B.2.06 OBJEKT 06

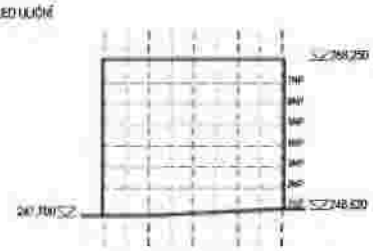


OBJEKT 06

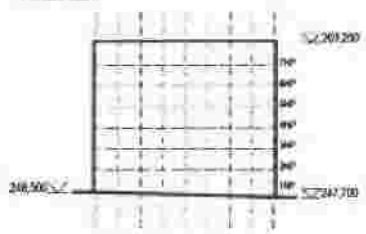
PŮDORYS



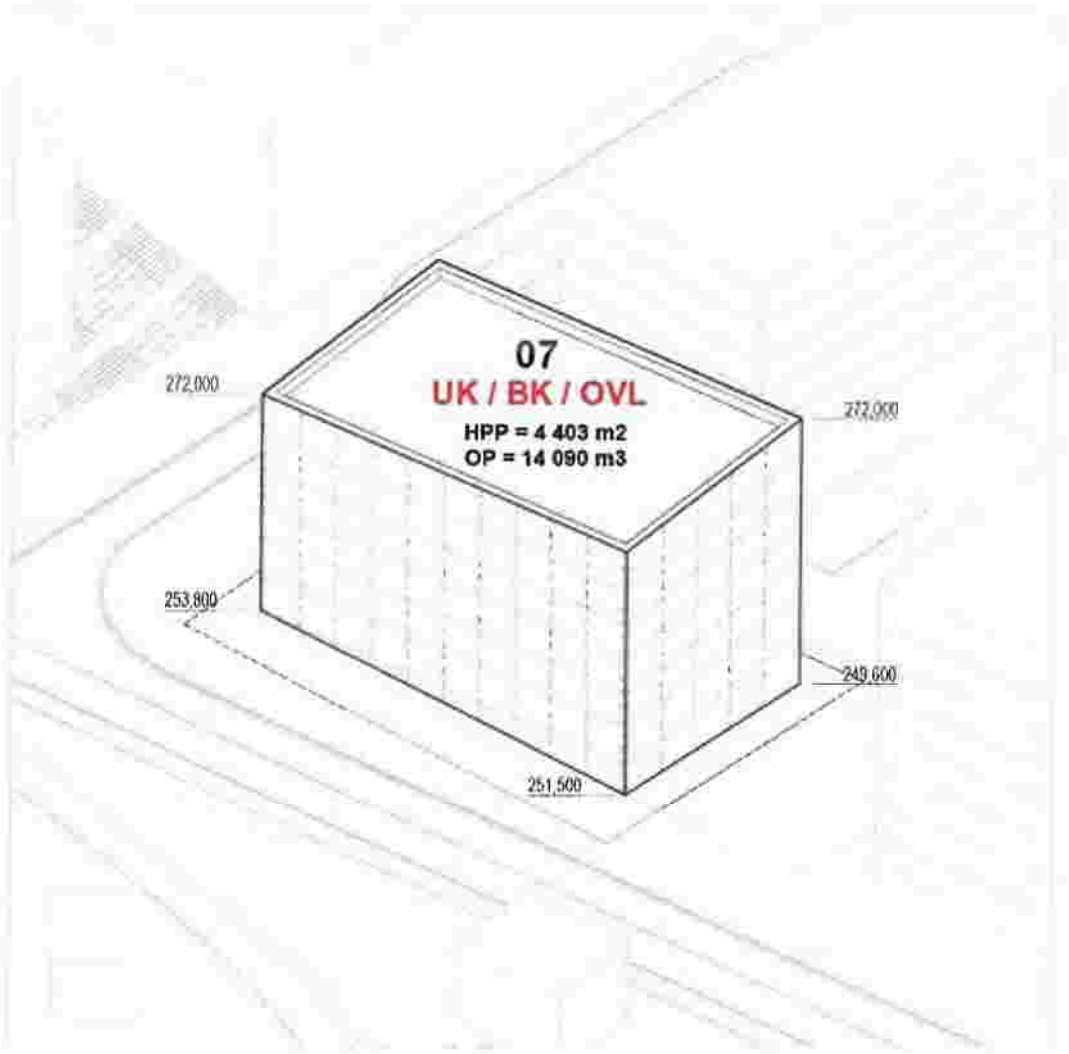
POHLED UUŽNÍ



POHLED ČELNÍ

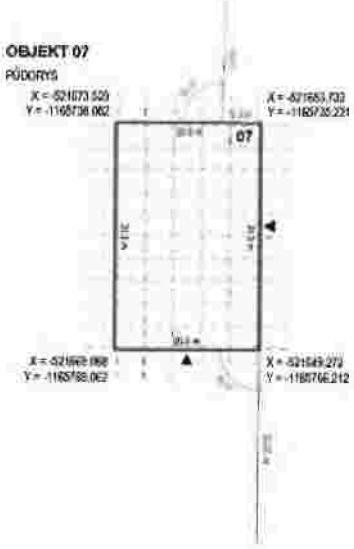


2.B.2.07 OBJEKT 07

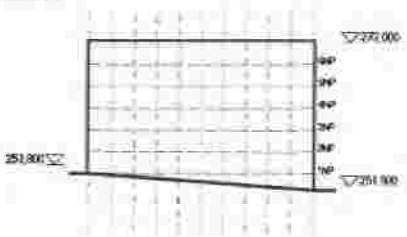


OBJEKT 07

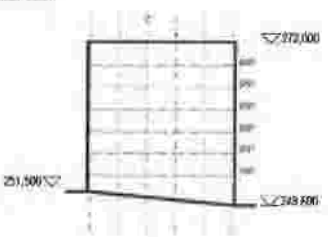
PŮDORYS



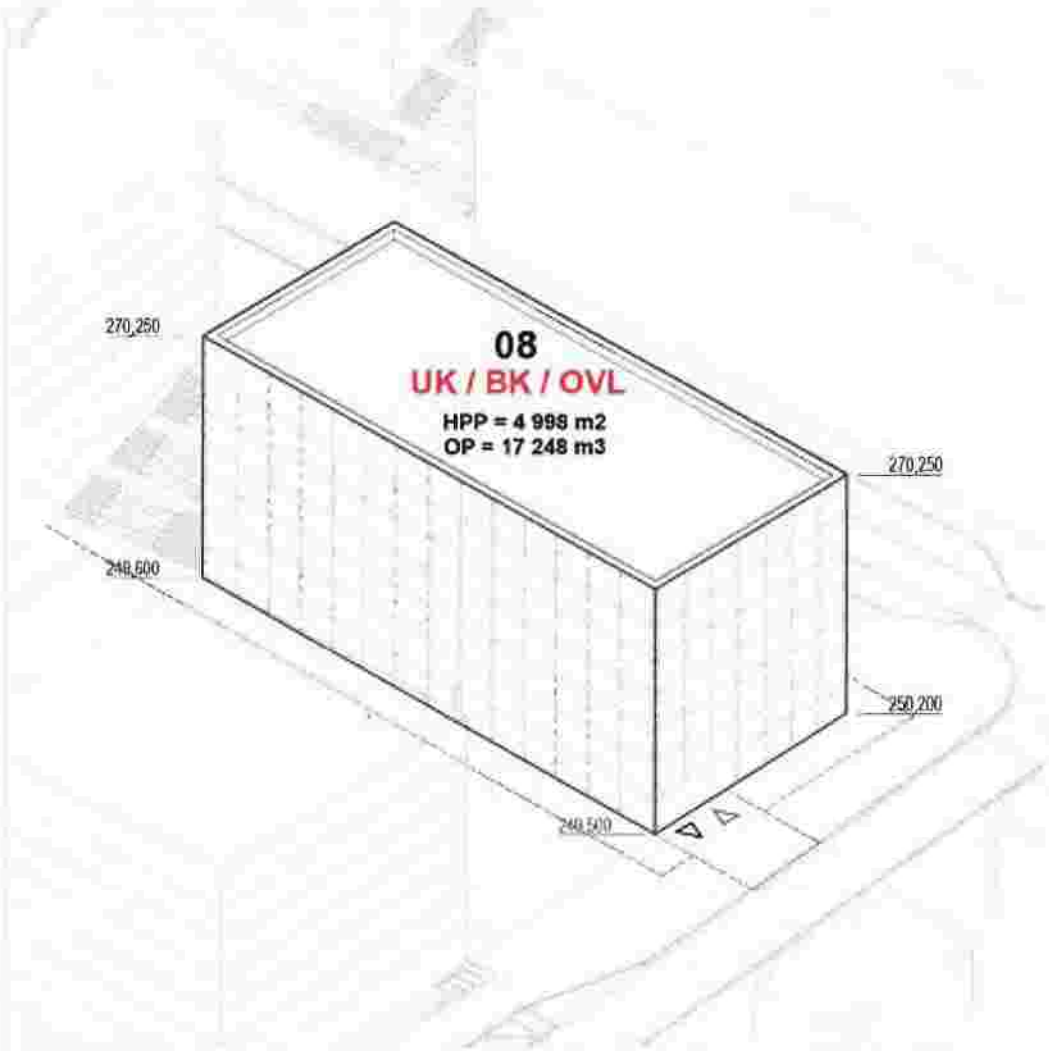
POHLED ULIČNÍ

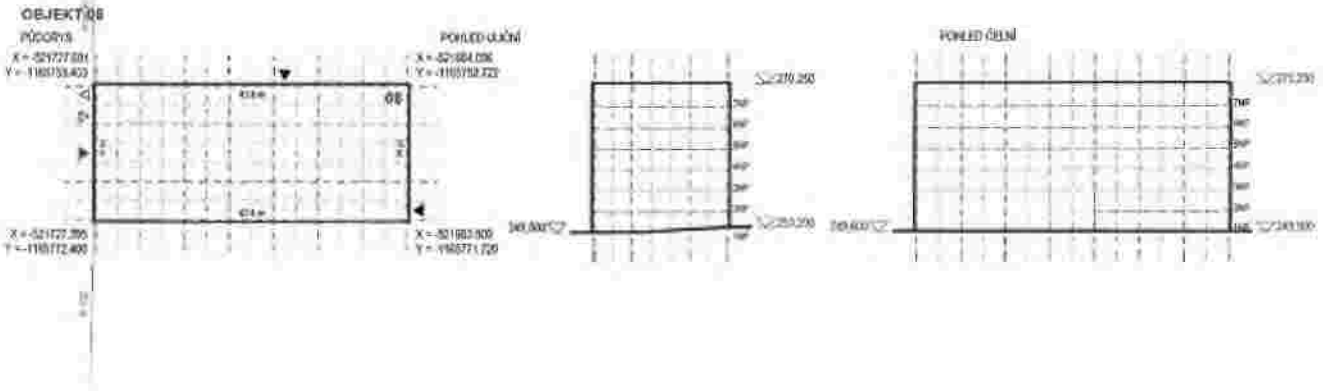


POHLED ČELNÍ

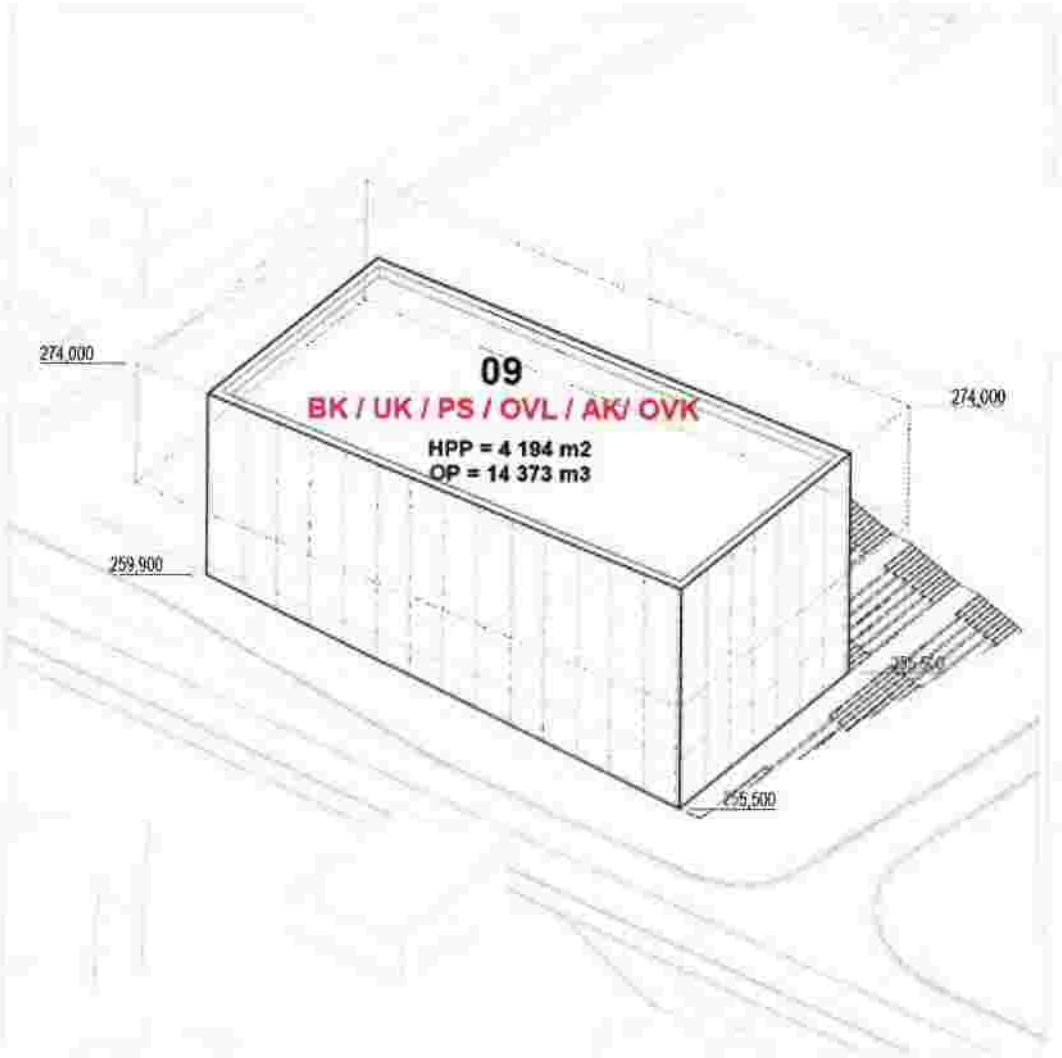


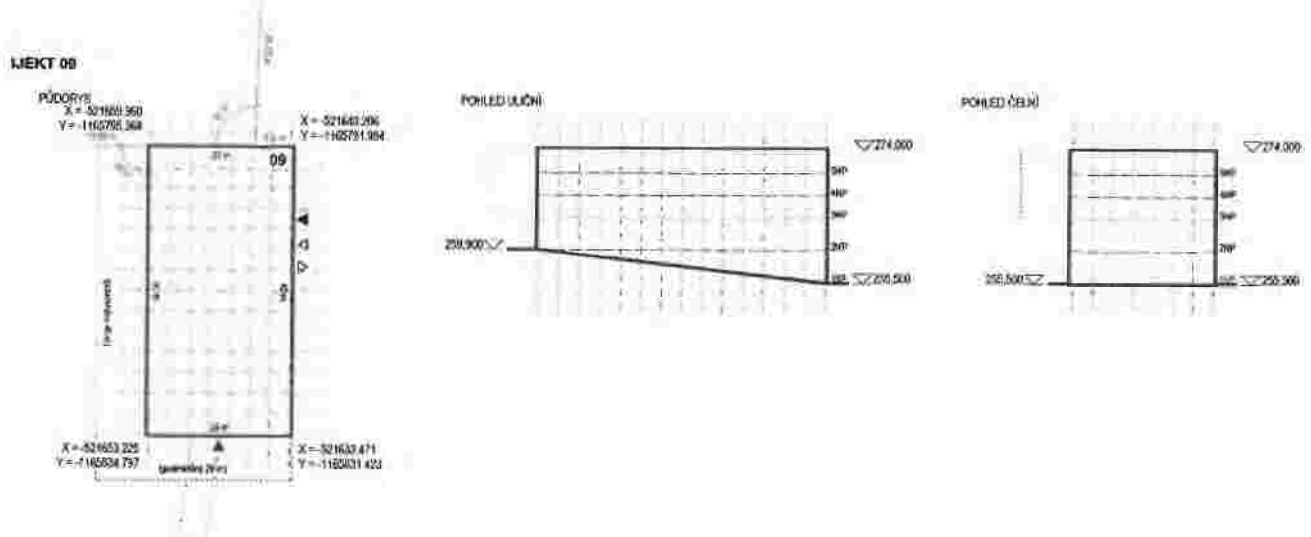
2.B.2.08 OBJEKT 08



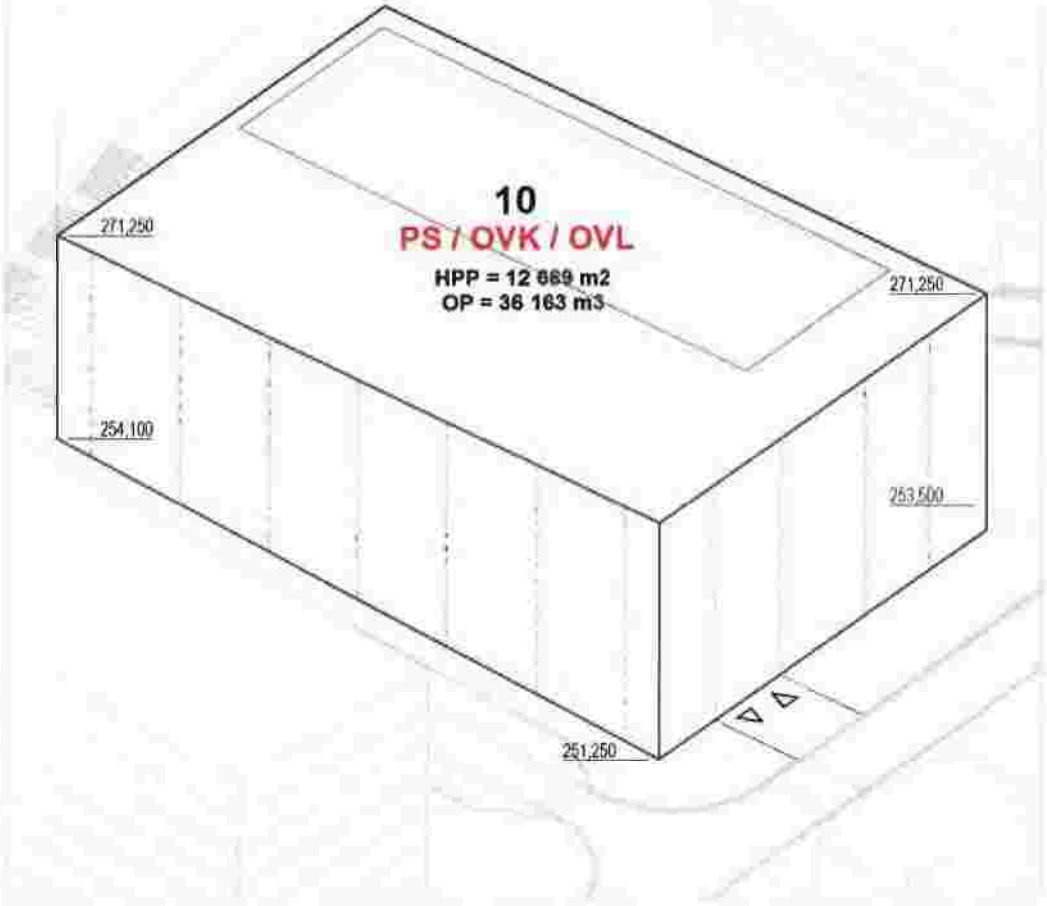


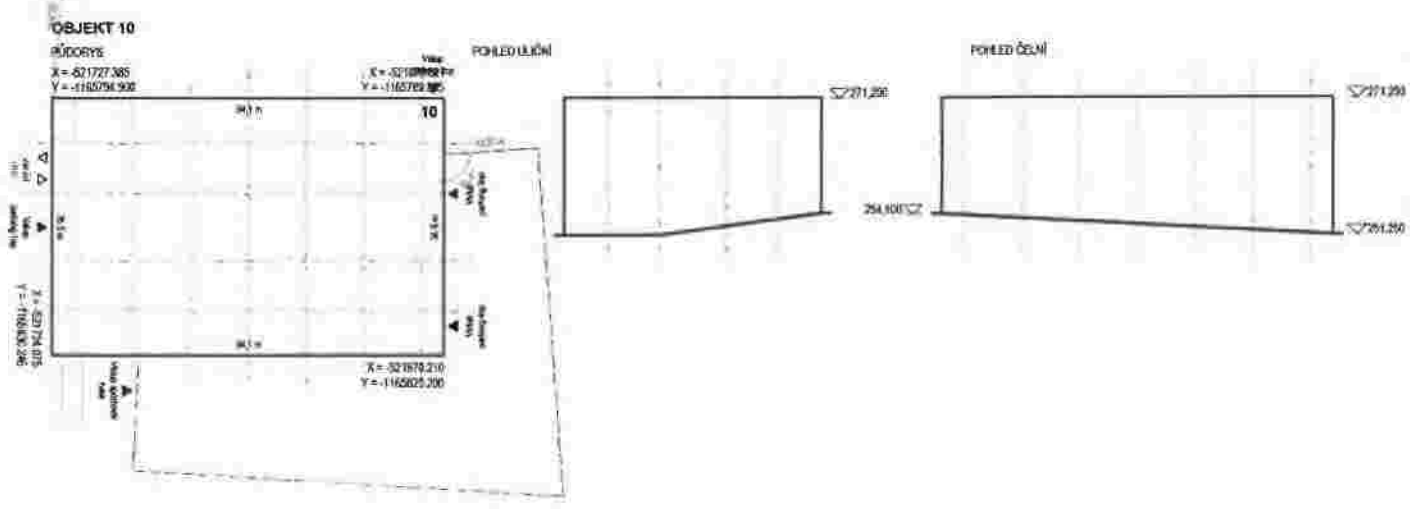
2.B.2.09 OBJEKT 09





2.B.2.10 OBJEKT 10





2.C PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ A TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

V celém území dojde v prvním kroku k racionalizaci vedení inženýrských sítí a jejich sdružení v rámci podzemního kolektoru. Součástí přípravy území pro výstavbu nových budov bude výstavba nové komunikace propojující ulice Březnická a U Zimního stadionu a úprava celkové terénní konfigurace. V takto připraveném území vzniknou plochy pro umístění jednotlivých staveb a jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

2.C.1 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

- Všechna parkovací stání pro umisťované stavby budou umístěna v podzemních garážích.
  Vjezdy do podzemních garáží budou vždy součástí objemu umisťované stavby – celá plocha šikmé pojízdné rampy bude umístěna uvnitř budovy

2.C.2 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

- Napojení jednotlivých staveb na vodovod bude realizováno přípojkami. Přípojky budou napojeny z vodovodního řadu prostřednictvím navrtávacího pasu, v místě napojení přípojky z řadu bude na přípojce osazen šoupátkový uzávěr se zemní soupravou. Každá přípojka bude ukončena vodoměrnou šachtou umístěnou na pozemku odběratele poblíž hranice objektu.

- Napojení splaškových vod od jednotlivých staveb do navrhované splaškové kanalizace bude řešeno přípojkami zaústěnými do vysazené odbočky. Na přípojce bude v rámci objektu napojovatele umístěna domovní revizní šachta.

- Všechny stavby budou opatřeny retenční nádrží, která bude dimenzována na zachycení výpočtových srážek na základě dat z ČHMÚ z celé plochy pozemku. Je navrženo zasakování dešťových vod v maximální možné míře dle hydrogeologického průzkumu, který bude součástí navazující dokumentace pro následující správní řízení dle příslušných ustanovení vyhlášky č. 501/2006 Sb., zejména § 20. Pro dodatečné zasakování mohou být využity voštinové zasakovací systémy.

- Stavby budou napojeny na elektrickou energii přípojkami z kabelové sítě NN. Nově navrhované kabelové trasy NN budou smyčkově napojeny v přípojkových a elektroměrových skříních jednotlivých odběratelů, které budou vhodně umístěny v integrovaném pilíři na fasádě domu. Z elektroměrového rozvaděče bude veden domovní rozvod elektrické energie.

2.D PODMÍNKY PRO ZMĚNU VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- Územní studie nestanovuje podmínky pro změnu využití území.

2.E PODMÍNKY PRO ZMĚNU VLIVU UŽÍVÁNÍ STAVBY NA ÚZEMÍ

- Územní studie nestanovuje podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území.

2.F PODMÍNKY PRO VYMEZENÁ OCHRANNÁ PÁSMA

- Podmínky pro ochranná pásma vodovodů a kanalizací jsou dána předpisem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích) ve znění pozdějších předpisů.
- Podmínky pro ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů a rozvodů elektrické energie jsou dána předpisem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- Podmínky pro ochranná pásma telekomunikačních vedení a zařízení jsou dána předpisem č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

2.G PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

- V řešené ploše územní studie nejsou vymezeny pozemky územního systému ekologické stability.

2.H POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

- V první etapě realizace záměru bude území připraveno pro následující výstavbu – budou realizovány přeložky stávajících sítí do kolektoru a provedeny základní terénní úpravy.

- Etapizace výstavby objektů vychází z jejich rozdělení do funkčních celků, propojených podzemními garážemi. Každý klastr budov je možné realizovat odděleně – vzhledem k tomu, že v současné době není zcela jasná budoucí vlastnická struktura, není možné určit pořadí, ve kterém budou jednotlivé klastry realizovány.

- Stavební bloky vymezují dva celky budov. Severní blok A.I bude nezávislý na okolní zástavbě. V rámci tohoto bloku jsou navrženy tři klastry budov a.

- Blok A.II bude provozně napojen na stávající sportovní halu v jižní části řešeného území. Budovy tohoto bloku tvoří kulturně-sportovní klastr s možností propojení podzemním parkingem.

2.I TECHNICKÉ PODMÍNKY POŽÁRNÍ BEZPEČNOSTI STAVEB, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, V ROZSAHU ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

- Územní studie nenahrazuje žádná územní rozhodnutí, tudíž nemění ani technické podmínky požární bezpečnosti staveb

3. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍ STUDIE A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

3.1 TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

- Textová část územní studie obsahuje 51 listů

3.2 GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍ STUDIE

- I_01_0 – ARCHITEKTONICKÁ SITUACE
- I_01_1 – ARCHITEKTONICKÉ ŘEZY A POHLEDY
- I_02 – HLAVNÍ VÝKRES
- I_03 – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
- I_04 – ETAPIZACE
- I_05 – LANDSCAPE
- I_06 – STŘECHY
- I_07 – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- II_01 – KOORDINAČNÍ SITUACE
- II_02 – ŠIRŠÍ VZTAHY
- III_01 – PODZEMNÍ PARKING
- III_02 – PŮDORYS PARTERU
- III_03 – PŮDORYS TYPICKÉHO PODLAŽÍ
- III_04 – REGULAČNÍ ŘEZY A POHLEDY

NOVÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ

ÚZEMNÍ STUDIE S REGULAČNÍMI PRVKY

AKTUALIZACE 2026

TEXTOVÁ ČÁST II – ODŮVODNĚNÍ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel

Zlínská rozvojová společnost s.r.o.,Zarámi 4077
Zlín, 760 01

Zastoupené:	**Petr Herman, jednatel**
IČO:	22425322

Zhotovitel

AXXI s.r.o.
Panská 364/7,
Brno-město, 602 00 Brno

Zastoupená:	Ing. arch. Luděk Šimoník
Zástupce ve věcech smluvních:	Ing. arch. Luděk Šimoník
Zástupce ve věcech technických:	Ing. arch. Luděk Šimoník
IČO:	11642041
DIČ:	CZ11642041

Zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, Spisová značka C 12406

Bankovní spojení:	Komerční banka, 123-4637130257/0100
Tel.:	+420 722 273 052
e-mail:	simonik@axxioffice.com
Datová schránka:	5fn62zr

Hlavní architekt návrhu:	Ing. arch. Luděk Šimoník, autorizovaný architekt ČKA 05376
Architekti návrhu:	Ing. arch. Kryštof Foltýn
Spolupráce:	Bc. Anna Kabeláčová
Landscape řešení:	Ing. Václav Babka, Ing. Et. Ing. Tomáš Babka
Dopravní řešení:	Ing. Karel Říha

Obsah

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE *2*
1.A ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU 4
1.B VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO STATUTÁRNÍM MĚSTEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE A SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM 4
1.B.1 – SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE *4*
1.B.2 – SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE ZLÍNSKÉHO KRAJE *5*
1.B.3 – SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU S ÚZEMNÍM PLÁNEM MĚSTA ZLÍNA *7*
1.C ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE S REGULAČNÍMI PRVKY 8
1.D ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ 9
1.E VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA 11
1.F ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ 11

1.A ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

Pořízení územní studie s prvky regulačního plánu – Nová čtvrť Březnická – zajišťuje Oddělení prostorového plánování Magistrátu města Zlína ve spolupráci s Kanceláří architekta města Zlína. Územní studii zpracoval architektonický ateliér AXXIOFFICE, Brno, v roce 2025. Je vyhotovena v rozsahu zadání daného smlouvou o dílo dle ustanovení § 2586 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Smlouva zavazuje zhotovitele k dodání územní studie, která bude obsahovat prvky regulačního plánu a bude zpracována ve struktuře dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., přílohy č. 11.

Územní studie navazuje na architektonickou soutěž pod záštitou České komory architektů – Nová čtvrť Březnická, Zlín, kterou vyhrál autorský kolektiv Luďek Šimoník, Kryštof Foltýn a Karel Havliš. Studie byla v průběhu zpracování několikrát konzultována formou výrobních výborů a konzultací s městskými architekty, odborem územního plánování, památkovou péčí, zastupiteli města včetně primátora a se zástupci městských organizací.

Návrh územní studie byl zaslán k vyjádření vlastníkům veřejné infrastruktury. Jejich stanoviska jsou přílohou dokumentace a nevyplývá z nich potřeba změn dokumentace.

1.B VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO STATUTÁRNÍM MĚSTEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE A SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Řešené území se nachází v blízkosti spojnice dvou důležitých komunikací – ulice Březnická propojuje centrální část Zlína s jižně položenou Březnicí a Kudlovem. Severně od území prochází celým Zlínem lineární třída Tomáše Bati, která rozděluje město na severní a jižní část a zároveň tvoří hlavní tranzitní koridor. Svou polohou v těsné blízkosti centra města a současně v dosahu těchto významných tras představuje lokalita Březnická velmi důležitou část města s vysokým ekonomickým a sociálním potenciálem. Jižně od území se nachází rozsáhlý Zlínský les, který může budoucím obyvatelům nabídnout prostor pro relaxaci a rekreaci.

1.B.1 – SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní studie s prvky regulačního plánu respektuje požadavky vyplývající z republikových priorit, zejména chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění závazném od 1.9. 2023 a se Zásadami územního rozvoje Zlínského kraje v aktualizaci č.4 vydanými Zastupitelstvem Zlínského kraje usnesením č. 0277/Z09/22 ze dne 28.2.2022.

Ve vztahu k politice územního rozvoje ČR se územní studie s prvky regulačního plánu dotýká:

OB9 Rozvojová oblast Zlín

Vymezení: Území obcí z ORP Holešov (jen obce v jihovýchodní části), Otrokovice (bez obcí v západní části), Vizovice (jen obce v západní části), Zlín, Uherské Hradiště (jen obce v severovýchodní části).

Důvody vymezení: Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Zlína při spolupůsobení vedlejších center, zejména Otrokovic a Holešova. Jedná se o silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž značná část má republikový význam; podporujícím faktorem rozvoje je poloha (Otrokovice) na II. TŽK a uvažovaná propojení Zlína prostřednictvím dálnice D49 s dálnicí D1 u Hulína a Otrokovic prostřednictvím dálnice D55 z Hulína do Břeclavi.

Navržená struktura budov má potenciál zvýšit koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností v návaznosti na centrum města Zlína.

OS12 Rozvojová osa Zlín–hranice ČR/Slovensko (–Púchov)

Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. koridor připravované dálnice D49 a silnici I/49.

Důvody vymezení: Území ovlivněné připravovanou dálnicí D49 Hulín–Zlín–Vizovice a silnicí I/49 Vizovice–Horní Lideč–hranice ČR/Slovensko (–Púchov).

Zlínský kraj má za úkol při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Územní studie s prvky regulačního plánu Nová čtvrť Březnická je v souladu s těmito požadavky na územní plánování – rozvíjí a dotváří veřejnou infrastrukturu města a doplňuje lokalitu o velmi potřebnou funkci bydlení. Zvyšuje tak šanci pro integraci aktivit mezinárodního a republikového významu.

1.B.2 – SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE ZLÍNSKÉHO KRAJE

Zásady územního rozvoje Zlínského kraje stanovují priority pro územní plánování. Územní studie Nová čtvrť Březnická je s ní v souladu, zejména v následujících bodech.

(1) Podporovat prostředky a nástroji územního plánování udržitelný rozvoj území Zlínského kraje. Vytvářet na celém území kraje vhodné územní podmínky pro dosažení vyvážného vztahu mezi nároky na zajištění

příznivého životního prostředí, stabilního hospodářského rozvoje a kvalitní sociální soudržnosti obyvatel kraje. Dbát na podporu udržitelného rozvoje území kraje při utváření krajských oborových koncepcí a strategií, při rozhodování o změnách ve využití území a při územně plánovací činnosti obcí.

Studie vytváří předpoklad pro udržitelný rozvoj území – navrhované technologické a materiálové řešení staveb, které budou vybaveny systémy sdílení energie v rámci souboru je ve smyslu udržitelnosti velmi progresivní.

(4) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury kraje. Posilovat republikový význam krajského města Zlín a urbanizovaného území Zlínské aglomerace zvláště v návaznosti na rozvojové potenciály koridoru Pomoraví a koridoru Povážií na straně Slovenska. Posilovat zároveň integrovaný rozvoj ostatních významných center osídlení kraje, zvláště středisek plnících funkci obce s rozšířenou působností. Vytvářet funkční podmínky pro zesílení kooperativních vztahů mezi městy a venkovem kraje, s cílem zvýšit atraktivitu a konkurenceschopnost venkovského prostoru a omezovat negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Navrhovaná zástavba integruje množství městotvorných funkcí, které jistě posílí republikový význam města Zlín. Po dlouhé době, kdy ve Zlíně nebyl postaven žádný větší bytový dům a počet bytů stagnuje, půjde o výrazné zahuštění intravilánu, které je v rámci omezování negativních důsledků suburbanizace příkladné.

(6) Podporovat péči o typické a výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují vztah obyvatelstva kraje ke zvolenému životnímu prostoru. Dbát přitom zvláště na zachování a citlivé doplnění tradičního vnějšího i vnitřního výrazu sídel, s cílem nenarušovat historicky cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické dominanty nevhodnou zástavbou, vyloučit nekoncepční formy využívání zastavitelného území a zamezit urbánní fragmentaci přilehlé krajiny.

Soubor staveb je navržen s cítem pro zachování principů meziválečné Zlínské architektury, která je velmi unikátní a má kulturně-historický přesah. Návrh pracuje jak s členěním fasád jednotlivých domů, materiály a konstrukční jednoduchostí, tak s hmotovým uspořádáním zástavby, která reaguje na okolní strukturu města.

(7) Dbát při podpoře stabilizace a rozvoje hospodářských funkcí na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách především na významné sociální vlivy plynoucí z úrovně zabezpečení kvality života obyvatel a obytného prostředí, s cílem podpořit zajištění sídel potřebnou infrastrukturou, vybaveností a obsluhou, prosadit příznivá urbanistická a architektonická řešení a zajistit dostatečná zastoupení veřejné zeleně a zachování prostupnosti krajiny.

Územní studie pracuje se zastavěním dosud nevyužívané plochy v těsném kontaktu s centrem města – doplňuje tak sídlo potřebnou infrastrukturou, vybaveností a obsluhou. Soubor staveb je navržen s důrazem na prostupnost územím, které nebude tvořit žádnou bariéru.

(77) Kulturními hodnotami území Zlínského kraje se rozumí následující významné prvky kulturního dědictví kraje: Památkový fond kraje (památka UNESCO Areál zámku Kroměříž, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace a městské a vesnické památkové zóny podle přehledů ÚAP kraje);

Lokalita Březnická se nachází v těsném sousedství městské památkové zóny Zlín. Při navrhování regulačních principů souboru staveb byl kladen důraz na respekt k památkově chráněné části města, které je specifické svým konstruktivistickým výrazem.

(79) Civilizačními hodnotami území Zlínského kraje se rozumí následující významné prvky civilizačního dědictví kraje - Originální urbanismus, architektonická a technická díla (historická i novodobá, sakrální i světská, ulicová zástavba venkovských sídel, výjimečný průmyslový urbanismus a architektura Baťových závodů Zlín, Otrokovice a Napajedla, výjimečný Zlínský konstruktivismus, četná díla význačných domácích i zahraničních architektů, originální Baťův plavební kanál, krajově typická lidová architektura).

Urbanistické řešení nové čtvrti respektuje tradiční zlínský princip solitérních staveb. Zároveň však vytváří soubor, který se dá považovat za kompaktní. Návrh tak rozvíjí tradiční urbanistickou strukturu a doplňuje ji o soudobou vrstvu, která odpovídá současným nárokům, zahušťuje město a vytváří lokální subcentrum města.

1.B.3 – SOULAD ÚZEMNÍ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU S ÚZEMNÍM PLÁNEM MĚSTA ZLÍNA

Územní studie s prvky regulačního plánu je v souladu se zněním územního plánu města Zlína v úplném znění po vydání změny č.5 (08/2023). Následující body ÚP se týkají řešeného území:

B)2.1. Ochrana kulturních a přírodních hodnot – Řešené území se vyznačuje vysokou kvalitou architektury a urbanistických struktur, pro zachování hodnot zlínské architektury a identity města a krajiny jsou v ÚP (kromě souborů a objektů legislativně chráněných) vymezeny hodnoty kulturní a přírodní. Územní rozsah je vymezen ve schématu – Ochrana a rozvoj hodnot území. Hlavní podmínky ochrany a rozvoje hodnot:
• respektovat urbanistické hodnoty struktury lineárního města ovlivněné výraznými liniemi přírodními i civilizačními členící město na charakteristické části města
• respektovat vymezené hodnoty území, veškeré děje, činnosti a zařízení musí zachovat kvalitu hodnot kulturních (urbanistických, architektonických) a přírodních, nesmí zde být umístěny stavby, které by znehodnotily svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem, účinky provozu a použitými materiály hodnoty území, jejich prostředí a estetické působení v prostoru sídel a krajiny
• řešení ploch veřejných prostranství, zeleně a dopravní infrastruktury bude odpovídat významu a charakteru místa
• ochrana hodnot spočívá v čistotě baťovského urbanismu a zachování tradičního stylu staveb města Zlína

Nová čtvrť Březnická je navržena v posledním nezastavěném pásu v centrální části lineárního města. Bude svébytnou strukturou, která přispěje k propojení obytné části Letná a veřejného prostoru náměstí Práce. Stavby v žádném případě nebudou svým architektonickým ztvárněním, objemovými parametry, vzhledem ani účinky provozu negativně ovlivňovat okolní prostředí. Navržený veřejný prostor odpovídá významu a charakteru místa.

J) území s identifikačním číslem 529 US6 Zlín je jednou z ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Podmínky pro pořízení ÚS jsou:

- řešit podrobné využití plochy včetně umístění zeleně
- řešit dopravní obsluhu uvnitř plochy
- stanovit podrobnější podmínky prostorového uspořádání
- řešit parkování a dopravní napojení
- respektovat podmínky ochrany území zásadního významu pro charakter města

Všechny tyto podmínky jsou v územní studii Nová čtvrť Březnická splněny.

1.C ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE S REGULAČNÍMI PRVKY

Zadání územní studie vycházelo z předešlé architektonicko-urbanistické soutěže a následných doporučení soutěžní poroty. Na zadání se dále podíleli zástupci odboru městského plánování, městských organizací i zástupci soukromého sektoru.
V průběhu práce na územní studii byly splněny všechny připomínky a nároky zúčastněných stran.
Tento dokument zahrnuje další požadavky ze strany města vzešlé z procesu plánování nové čtvrtě a jejího funkčního využití. V rámci aktualizace došlo k navýšení objektů, byly zapracovány požadavky na umístění ubytování pro studenty, včetně ověření nezbytných kapacit. Dále změnu využití budov 09 a 10 v jižní části centra. Byly zapracovány požadavky na podzemní parkování a v neposlední řadě celková úprava plenéru.

Studie 2024

- Byl upraven objem kulturní stavby (objekt č.10) tak, aby splnil plošné parametry podlaží nutné k naplnění funkce muzea veteránů.
- Rozsah parkovacích ploch byl výrazně navýšen – v případě tréninkové sportovní haly kombinované s parkovacím domem i s využitím nadzemních ploch.
- Parametry cvičné sportovní haly byly upraveny tak, aby bylo možné umístit certifikované multifunkční vnitřní sportoviště.
- V rámci objemu cvičné sportovní haly je vymezen prostor jako kompenzace za zrušení stavby na parcele č. st. 7134
- Součástí území je objekt pro ubytování studentů UTB s kapacitou min. 200 lůžek.
- Výškové řešení budov je ve studii upraveno, vysvětleno a všemi zúčastněnými stranami odsouhlaseno.
- Systém zeleně a veřejných prostranství byl dopracován ve spolupráci s renomovanými zahradními architekty a projednán na výrobních výborech.
- Pro potřeby sousední čtvrti Letné byl vymezen v jednom z objektů prostor o rozsahu min. 250 m2, určený pro veřejné nekomerční občanské vybavení.

Aktualizace Studie 2025

- Prověření možného navýšení objektů.
- Úprava plenéru.
- Požadavek na úpravu klastru budov v jižní části.
- Racionalizace a objemové prověření parkovacího domu a sportovní haly (objekt 10)
- Objemové prověření budovy 09 s cílem umožnit výstavbu bytového domu s městským parterem či jiné funkce městotvorné funkce.
- Prověření dopravního řešení.
- Prověření parkovacích kapacit

1.D ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

1. Urbanistický a koncepční rámec

Demografický vývoj v rámci kraje i samotného města poukazuje na úbytek obyvatel a celkové stárnutí populace, které k rozvoji města přispívá velmi negativně. Z hlediska ekologického, sociálního, kulturního a samozřejmě ekonomického je návrh založen na rozumném zahušťování centra města a kvalitním rozmístění funkcí, které nabízí samostatně fungující městskou část s rozmanitou sociální strukturou. V nové městské čtvrti je kladen velký důraz na adekvátní mix zahrnující sociální, městské i studentské bydlení – jak ve formě nájemní, tak vlastnické. V kombinaci s městotvornými prvky a dalším mixem pracovních i kulturních aktivit vzniká plnohodnotná a prosperující městská struktura, která obohacuje celé okolí. Urbanistická studie je koncipována jako komplexní dokument zasazující návrh nové čtvrti do struktury města s úctou k historickému významu baťovského odkazu. Koncept návrhu pracuje s obecnými principy urbanismu, stejně jako s detaily v podobě atmosféry jednotlivých míst veřejného prostoru i architektury domů.

2. Urbanismus a prostorová struktura

Specifika zlínského urbanismu jsou nedílnou součástí návrhu. Celoměstský kontext udává návrhu nové čtvrti jasný směr a definuje její atmosféru. Koncept zeleného lineárního města, kompoziční osy a samostatně stojící domy ve svažitém terénu, které reagují na lokální kontext, jsou základními kompozičními charakteristikami, jež se propisují do koncepčního chápání urbanismu čtvrti Březnická.
Návrh nové struktury zkompaktňuje a jasně definuje baťovské centrum města. Urbanisticky dotváří náměstí Práce jak polohově, tak i výškově, a současně zakomponovává rozvolněnou zástavbu sportovních staveb definovanou terénní morfologií. Vytváří se tak jeden charakteristický homogenní urbánní celek. Pestrost prostorů je zásadní pro doplnění mozaiky veřejných prostranství Zlína. Vedle velkorysého Gahurova prospektu nebo náměstí Práce vzniká sekvence rozmanitých míst odlišného charakteru.

3. Historický a architektonický kontext

Město Zlín je ojedinělým příkladem odvážného a nekompromisního přístupu k tvorbě měst. V souvislosti s prudkým rozvojem Baťova výrobního areálu v meziválečném období bylo třeba vytvořit prostor pro práci, bydlení a společenskou interakci čtyřiceti tisíc obyvatel.
V duchu filozofie „pracujeme spolu, bydlíme každý sám" vznikla organická, postupně se zahušťující struktura rodinných domů v zeleni. Centrum Zlína se pak za přispění nejlepších architektů z republiky i ze světa transformovalo na laboratoř moderní architektury. Vysoká kvalita přinesla úspěch městu i závodu a Zlín se stal vzorem i pro další Baťovy areály po celém světě. Návrh ucelené moderní městské čtvrti ve Zlíně 21. století je výzvou navázat na odkaz meziválečné architektury a vytvořit místo, které bude příkladem hodným následování.

4. Princip kompaktního města

Základním urbanistickým principem moderní výstavby ve Zlíně je kompaktnost. Hustota staveb v areálu Svitu a v obytných čtvrtích pro jeho zaměstnance je dána jak ekonomickými, tak i morfologickými důvody. V současné době se většina českých měst potýká s fenoménem sídelní kaše – živelného rozrůstání měst do krajiny a úbytkem orné půdy. Návrh čtvrti Březnická na tento trend reaguje a navazuje na příklady ze zlínské minulosti. Vytváří strukturu, která podporuje princip zahušťování centra města a současně zachovává vyvážený vztah k okolní krajině.
S kompaktností souvisejí kratší vzdálenosti mezi jednotlivými budovami a snadnější technologické i provozní propojení objektů.

5. Energetika a udržitelnost

Předpokladem pro tvorbu energeticky soběstačné a udržitelné čtvrti je volba zdroje pro vytápění a chlazení budov. V řešeném území je dostupný dálkový zdroj tepla, který je v současné době státem podporován. Otázkou však zůstává jeho spolehlivost a předvídatelnost, jelikož ho město jako původní vlastník prodalo do soukromých rukou.
Jako alternativu, která se jeví jako trvalejší a spolehlivější, návrh počítá s instalací tepelných čerpadel země–voda napojených na pole hloubkových vrtů. V kombinaci s fotovoltaickými prvky na střechách, fasádách nebo stínících prvcích budov se jedná o ověřený systém získávání tepla, chladu i elektrické energie udržitelným způsobem.
Koordinovaná výstavba čtvrti umožňuje i vzájemné energetické propojení jednotlivých objektů. Navrhovány jsou dva systémy: komunitní sdílení elektrické energie a sdílený kondenzační okruh vody pro tepelná čerpadla. Pokročilé systémy tepelných čerpadel mohou současně topit i chladit a vyrovnávat teplotu v rozdílně situovaných prostorech, čímž snižují spotřebu energie i provozní náklady.

6. Architektura a materiálové řešení

Zlínská architektura je materiálově střídmá – železobetonové skelety výrobních, administrativních a kulturních budov jsou vyplněny pálenou cihlou a doplněny racionálně dělenými okenními výplněmi. Střídmost a pravdivost ikonických zlínských staveb je inspirací pro definici materiálové palety nové čtvrti, která

využívá přírodní a recyklovatelné materiály. Rastrový princip vnitřního i vnějšího členění budov otevírá možnost využití dřeva jako nosného konstrukčního prvku. Důraz je kladen na dlouhodobou udržitelnost, recyklaci stavebních prvků a jejich opětovné využití na konci životnosti staveb.

7. Zeleň, voda a mikroklima

Jedním z hlavních témat návrhu je hospodaření s vodou a prevence tvorby tepelných ostrovů. Střešní krajina s velkým podílem zelených střech umožňuje akumulaci vody a její postupné odtékání do retenčních nádrží. V případě jejich naplnění voda přetéká do voštinových zasakovacích systémů pod povrchem. Retenční voda může být dále využita ke splachování WC nebo pro technické účely. Všechny části veřejného prostoru, včetně zpevněných ploch mezi budovami, umožňuji vsakování dešťové vody. Součástí řešení je i aktivní využití vody ve veřejném prostoru – ve formě umělého potoka, kašny nebo pítek.
Zeleň je chápána jako nedílná součást mikroklimatického systému. Stromy, které mají schopnost ochlazovat okolí, jsou navrženy jak v centrálních částech, tak podél ulic Březnická a U zimního stadionu, kde jsou plánovány nové aleje. Střešní krajina domů nabízí prostor pro výsadbu stromů menšího vzrůstu a keřových porostů mezi terasami.

8. Technická infrastruktura

V rámci řešeného území je navrženo zjednodušení vedení inženýrských sítí a jejich soustředění do podzemního kolektoru vedeného pod komunikací v ulici U zimního stadionu. Tento princip zajišťuje snadnou revizi, jednoduché připojení jednotlivých budov a maximální využití prostoru pro zeleň a veřejný prostor

1.E VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Řešené území se nachází v intravilánu města, v území, které slouží jako dočasné obratiště vozidel MHD a parkoviště. Výstavbou nedojde k záboru zemědělského půdního fondu ani pozemků určených k plnění funkce lesa.

1.F ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ STUDIE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Územní studie s prvky regulačního plánu nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.



AXXIOFFICE

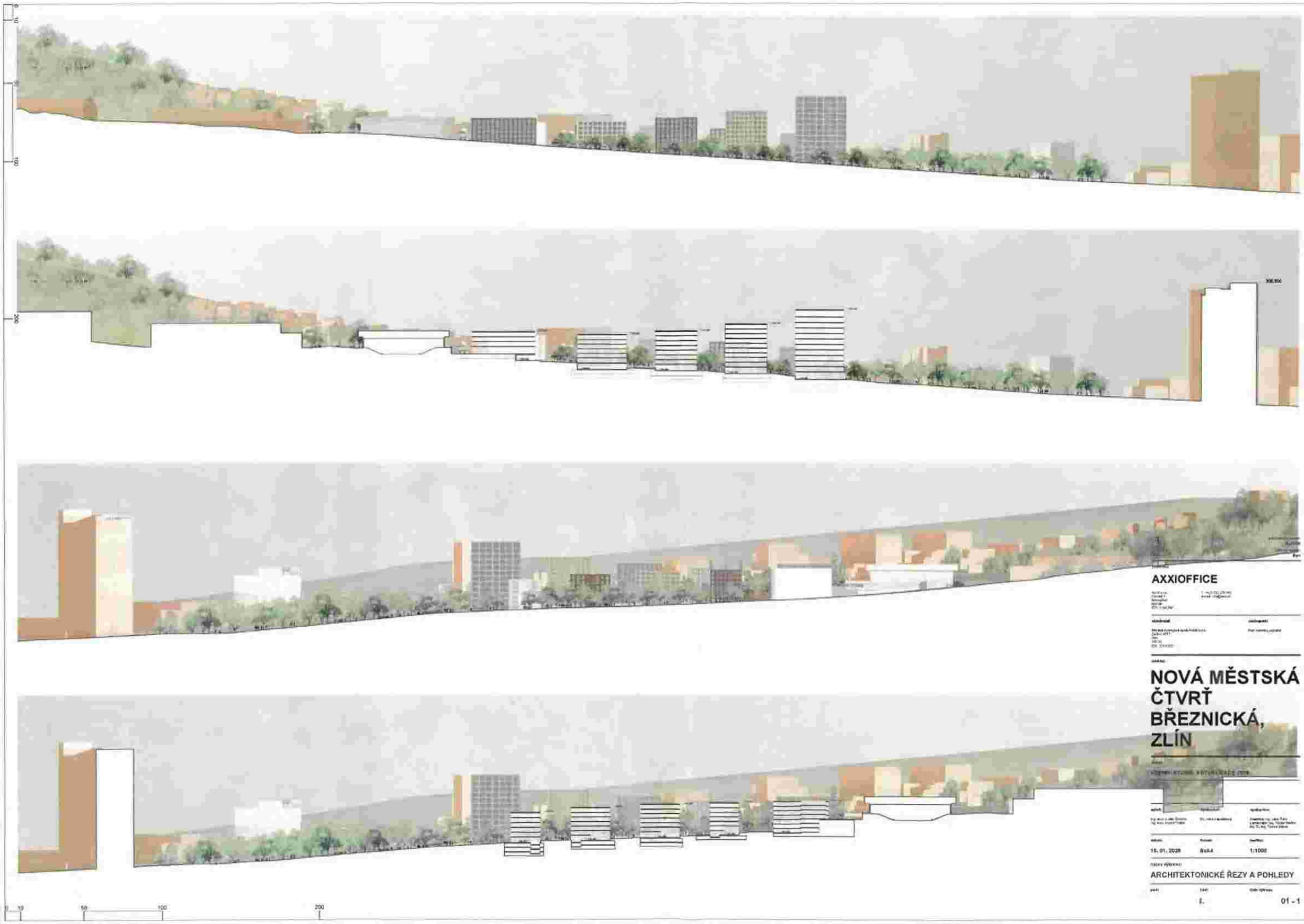
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026

15. 01. 2026 | 8xA4 | 1:500

ARCHITEKTONICKÁ SITUACE

I. | 01 - 0



AXXIOFFICE

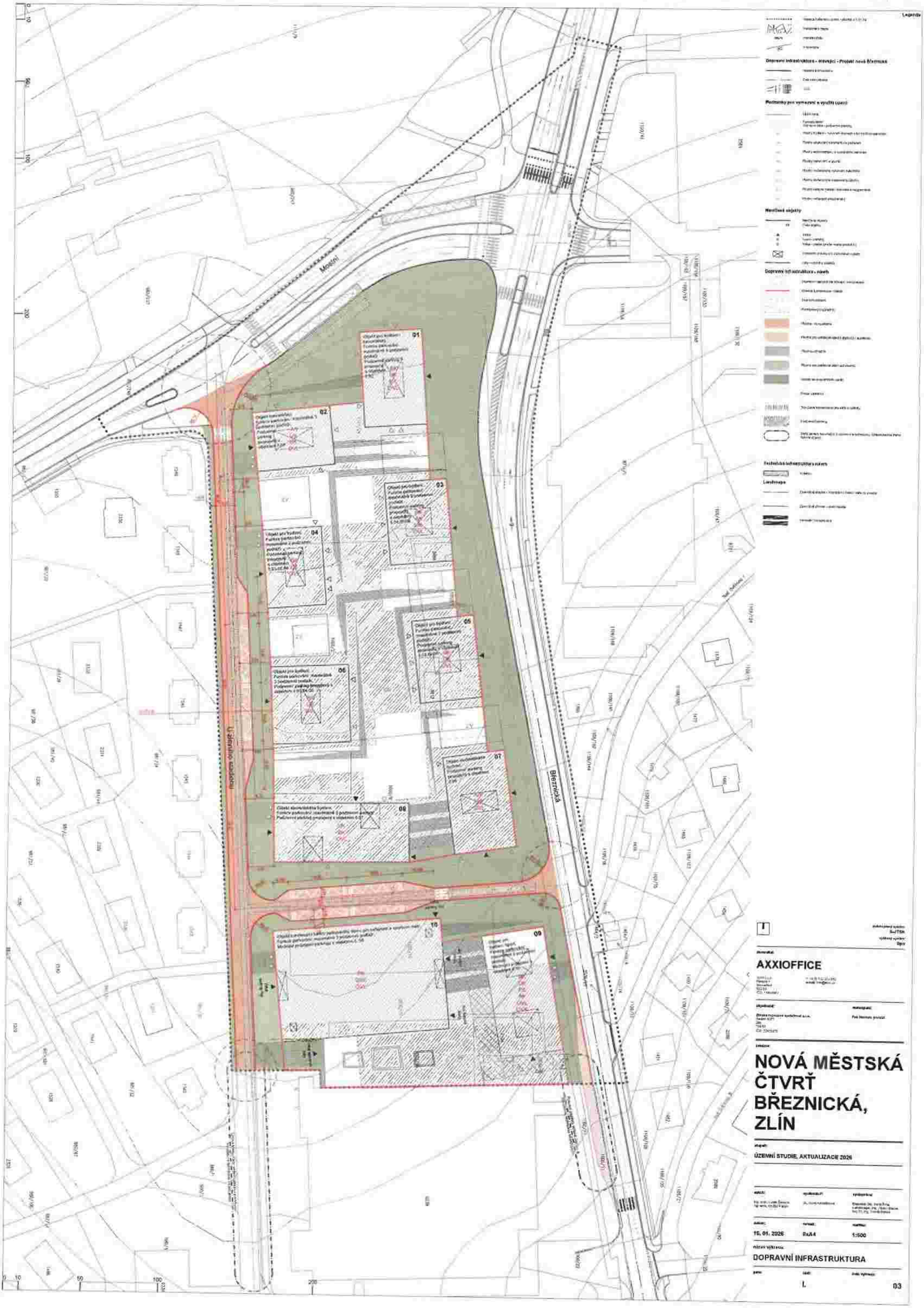
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

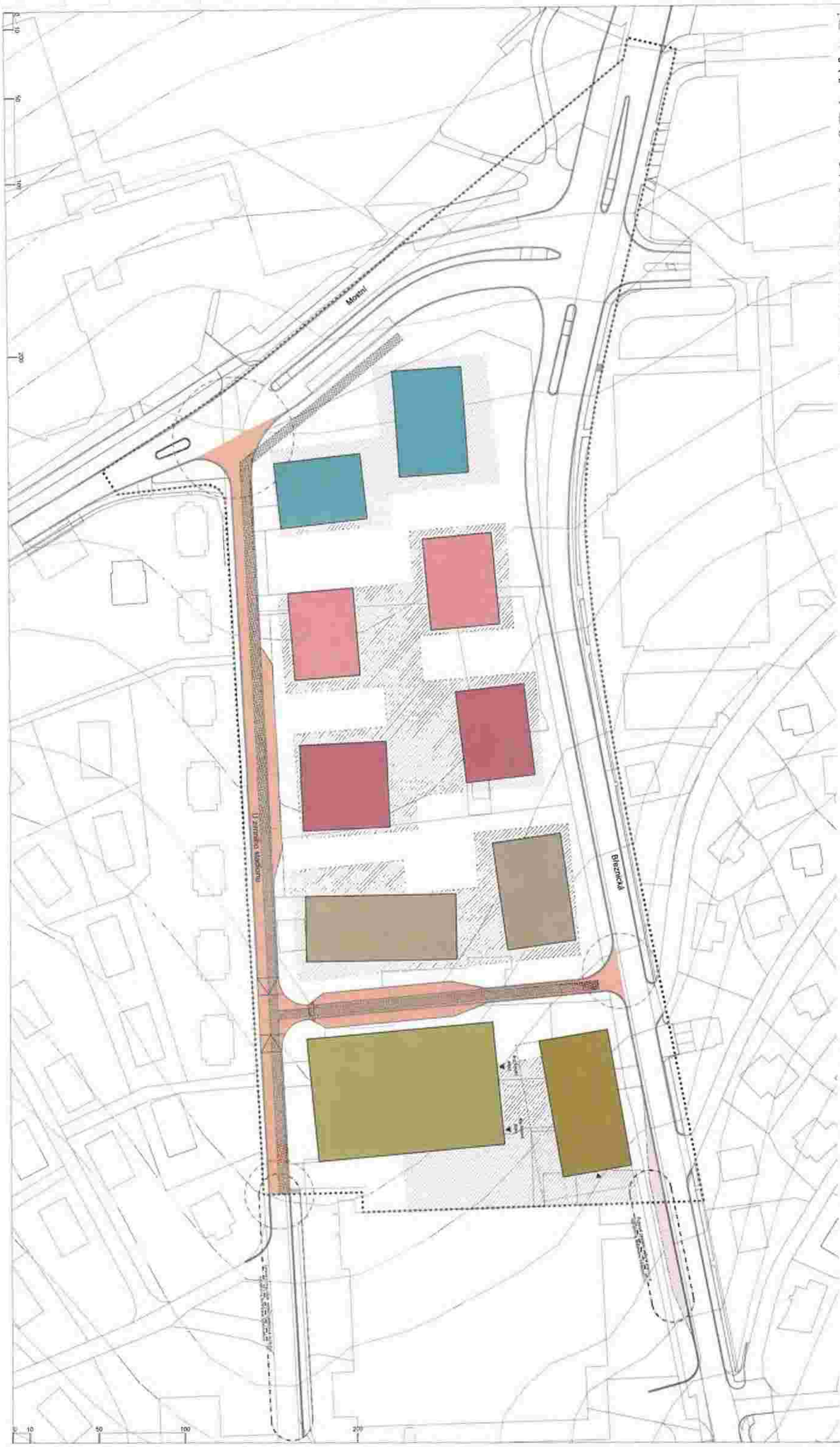
15. 01. 2026 | 8xA4 | 1:1000

ARCHITEKTONICKÉ ŘEZY A POHLEDY

I. 01 - 1


Legenda
Dopravní infrastruktura - stávající - Projekt nová Březnická
Podmínky pro vymezení a využití území
Navržené objekty
Dopravní infrastruktura - návrh
Landscape
Mostní
U zimního stadionu
Březnická
A.I
A.II
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
AXXIOFFICE
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN
ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026
18. 01. 2026
1:500
HLAVNÍ VÝKRES
I.
02


Legenda
Dopravní infrastruktura - stávající - Projekt nová Březnická
Podmínky pro vymezení a využití území
Nestavební objekty
Dopravní infrastruktura - návrh
Technická infrastruktura návrh
Krajinná zeleň
Mostní
Březnická
U Jižního nádraží
Tok Dřevnice
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
AXXIOFFICE
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN
ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026
15. 01. 2026
1:500
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA
I.
03



Legenda

Dopravní infrastruktura - stávající - Projekt nová Březnická

Dopravní infrastruktura - návrh

Navržené objekty

Etapizace

AXXIOFFICE

NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026

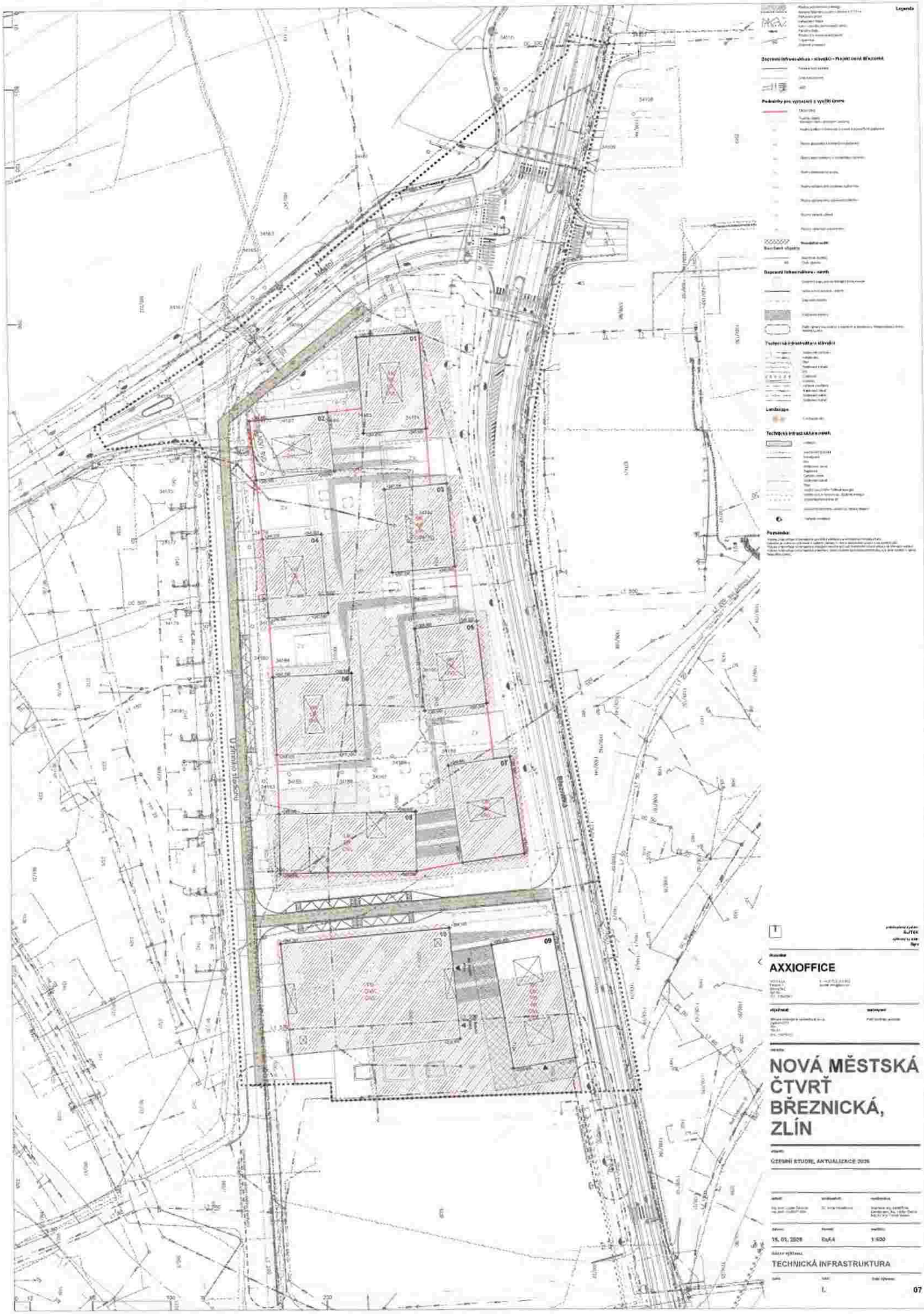
15. 01. 2026 | 8xA4 | 1:500

ETAPIZACE

I. | 04


Mostní
U zimního stadionu
Březnická
Nám. Svobody
Legenda
Dopravní infrastruktura - silniční - Projekt nová Březnická
Podmínky pro vymezení a využití území
Navržené objekty
Dopravní infrastruktura - návrh
Landscape
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
AXXIOFFICE
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN
ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026
15. 01. 2026
1:500
LANDSCAPE
I.
05


Mostní
U zimního stadionu
Březnická
Legenda
Nové/nové objekty
Landscape
Střešní krajina
AXXIOFFICE
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN
ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026
15. 01. 2026
1:500
VÝKRES STŘEŠNÍ KRAJINY
I.
06


Legenda
Dopravní infrastruktura - silniční - Projekt nová křižovatka
Podmínky pro vymezení a využití území
Stavební objekty
Dopravní infrastruktura - návrh
Technická infrastruktura silniční
Zeleň
Poznámka:
T
AXXIOFFICE
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN
ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026
15. 01. 2026
1:500
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
I.
07

A.I

A.II

Legenda

Dopravní infrastruktura - stávající a Projekt nová Březnická

Podmínky pro vymezení a využití území

Navržené objekty

Dopravní infrastruktura - silniční

Zeleň

Technická infrastruktura a inženýrské sítě

Technická infrastruktura návrh

Poznámka:

AXXIOFFICE

NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026

15. 01. 2026 | 6xA4 | 1:500

KOORDINAČNÍ VÝKRES

II. | 01



AXXIOFFICE

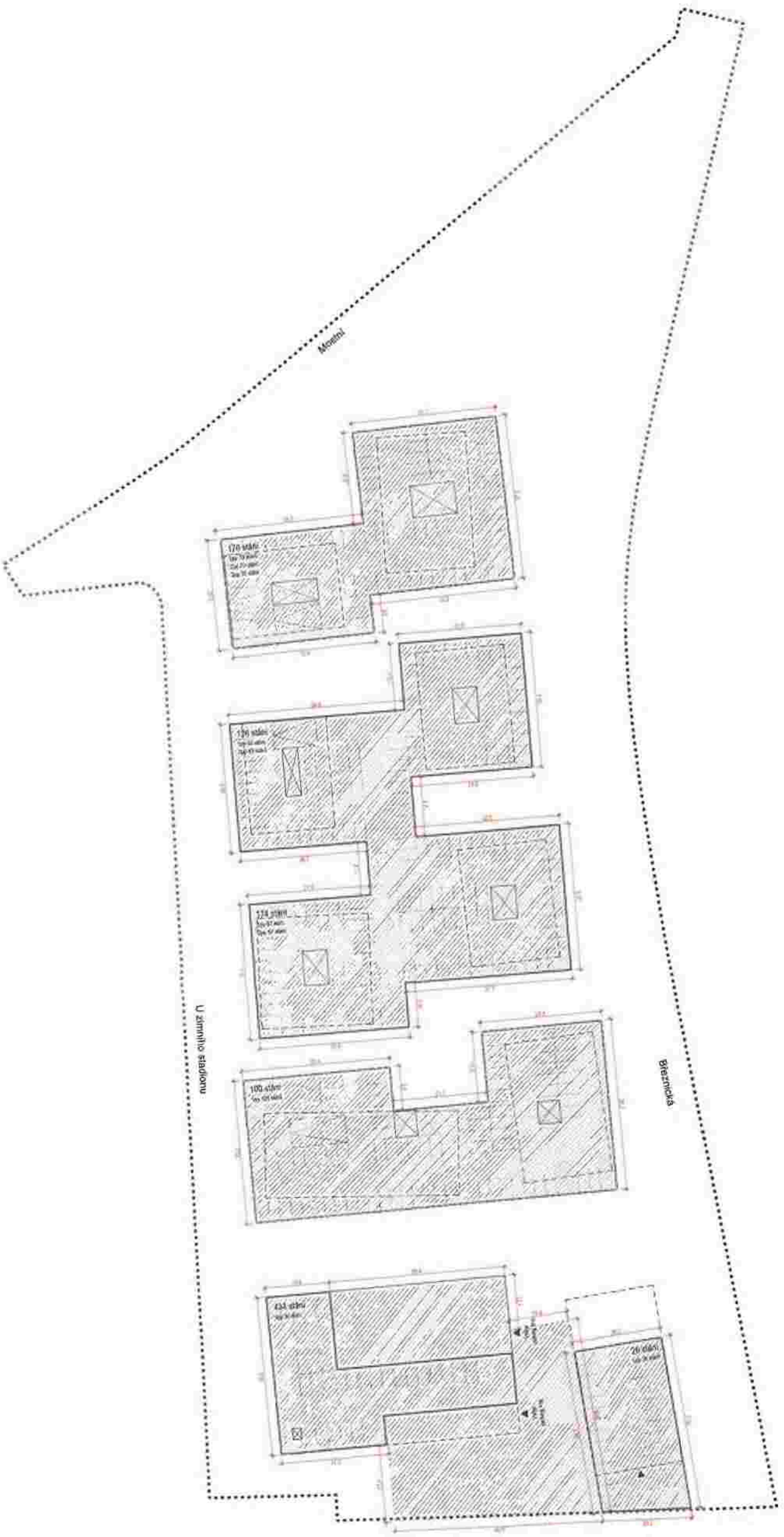
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026

15. 01. 2026 | 8xA4 | 1:2500

ŠIRŠÍ VZTAHY

II. | 02



0 10 50 100 200

AXXIOFFICE

NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026

16. 01. 2026 | 8xA4 | 1:500

PODZEMNÍ PARKING

III. | 01



AXXIOFFICE

NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026

15. 01. 2026 | 6xA4 | 1:500

PŮDORYS PARTERU

III. | 02



AXXIOFFICE

NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

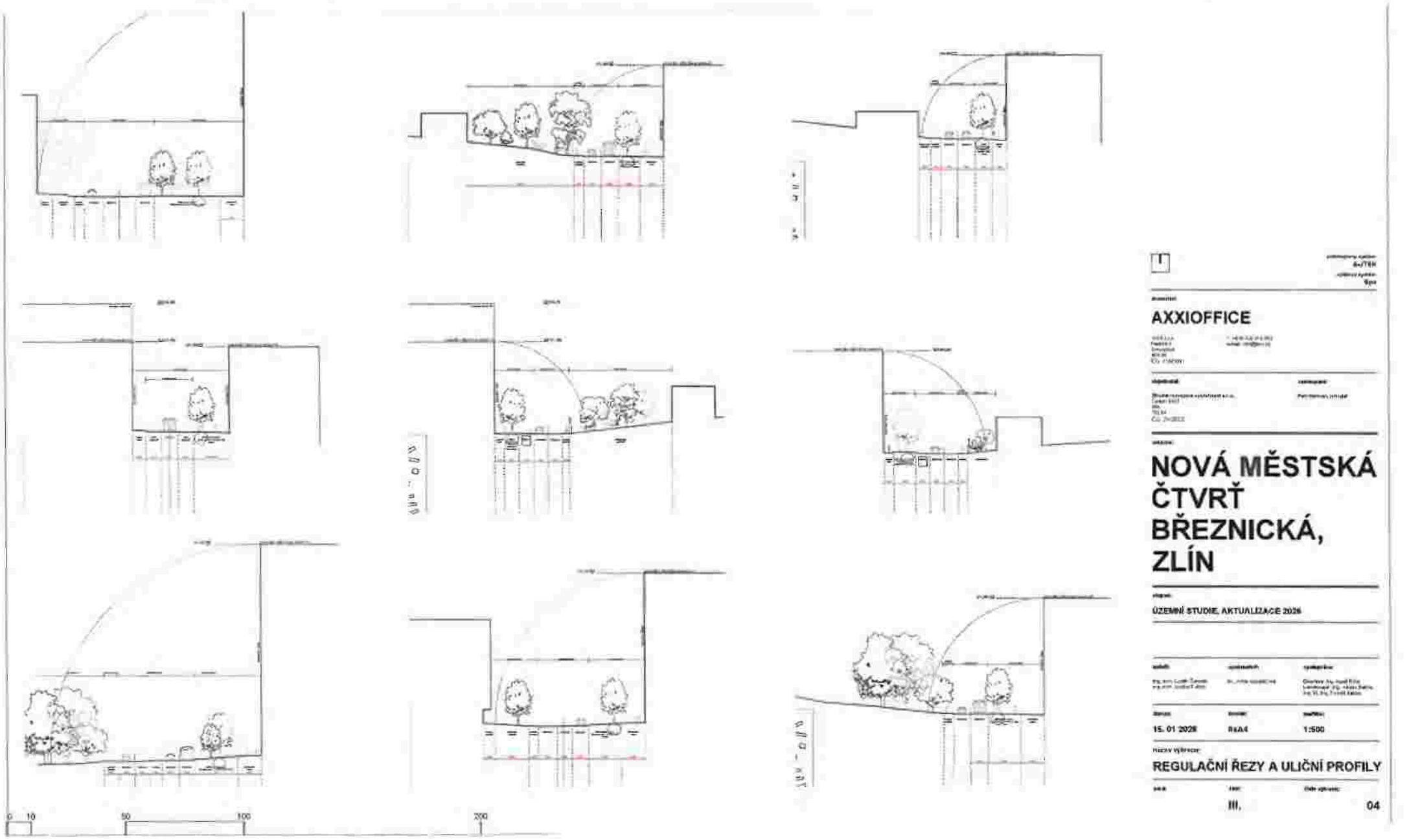
ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026

15. 01. 2026 | 8xA4 | 1:500

VÝKRES TYPICKÉHO PODLAŽÍ

III. | 03





AXXIOFFICE

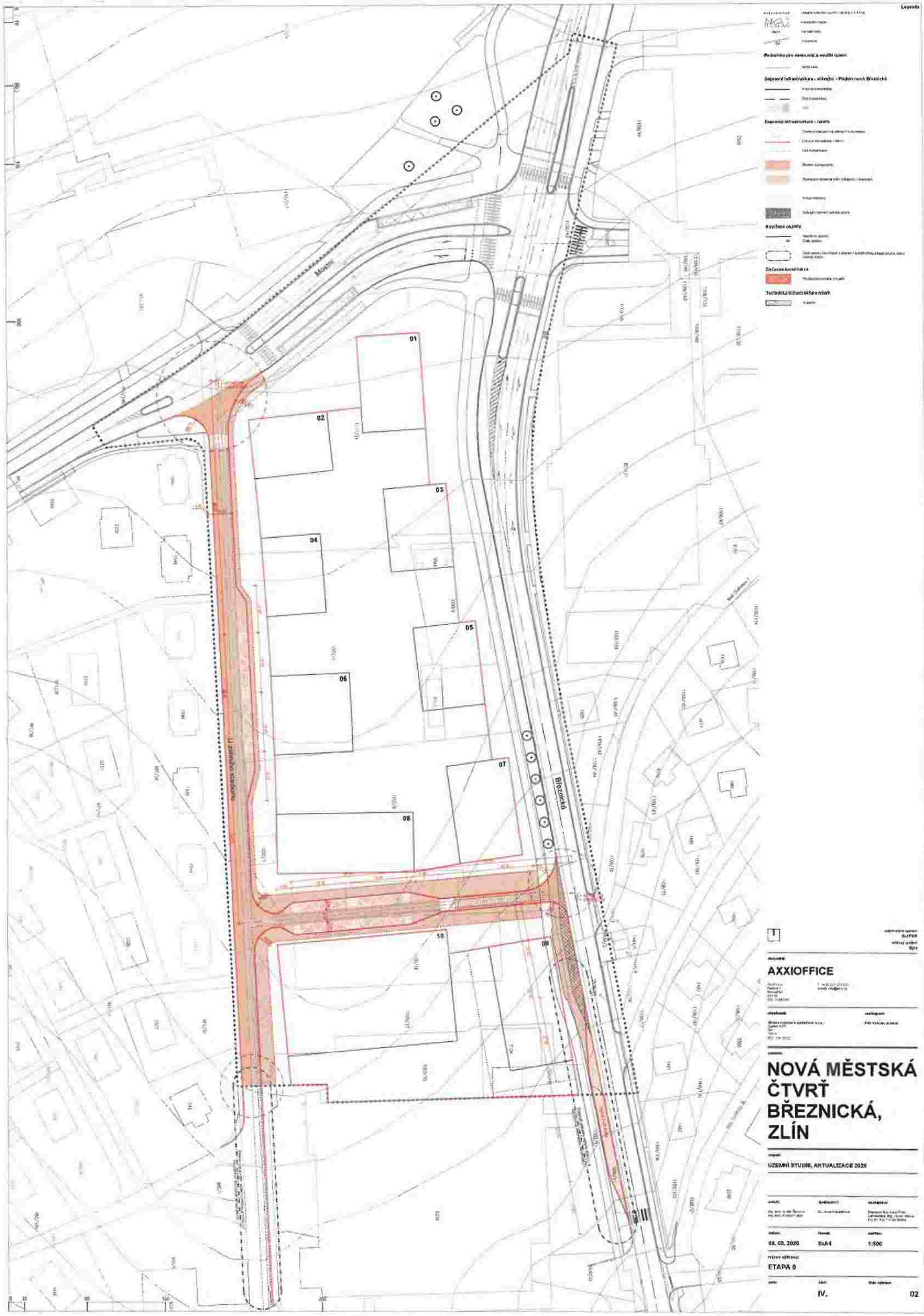
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026

15. 01 2026 | A4/A4 | 1:500

REGULAČNÍ ŘEZY A ULIČNÍ PROFILY

III. | 04



T

AXXIOFFICE

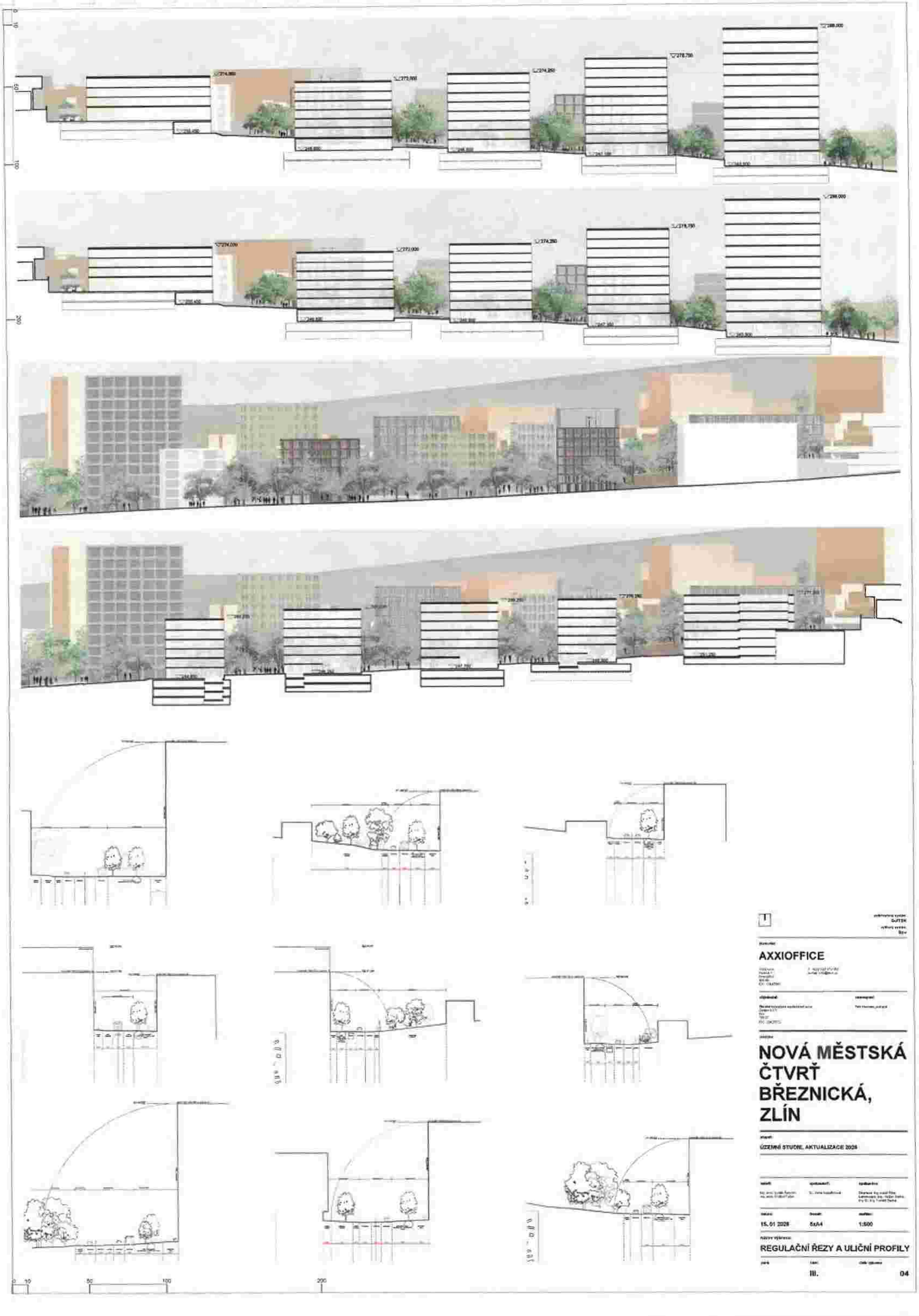
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026

08. 02. 2026 | 8xA4 | 1:500

ETAPA 0

IV. | 02



0 10 50 100 200

T

zpracovatel:
AXXIOFFICE

[illegible]

objednatel:

[illegible]

investor:

[illegible]

akce:

NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

stupeň:

ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026

autor:	spolupracovali:	spolupráce:
[illegible]	[illegible]	[illegible]

datum:	formát:	měřítko:
15. 01 2026	6xA4	1:500

název výkresu:

REGULAČNÍ ŘEZY A ULIČNÍ PROFILY

pare	část:	číslo výkresu:
	III.	04



AXXIOFFICE

NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2026

08. 05. 2026 | 6xA4 | 1:500

DĚLENÍ ÚZEMÍ - NEZÁVISLÉ STAVEBNÍ CELKY

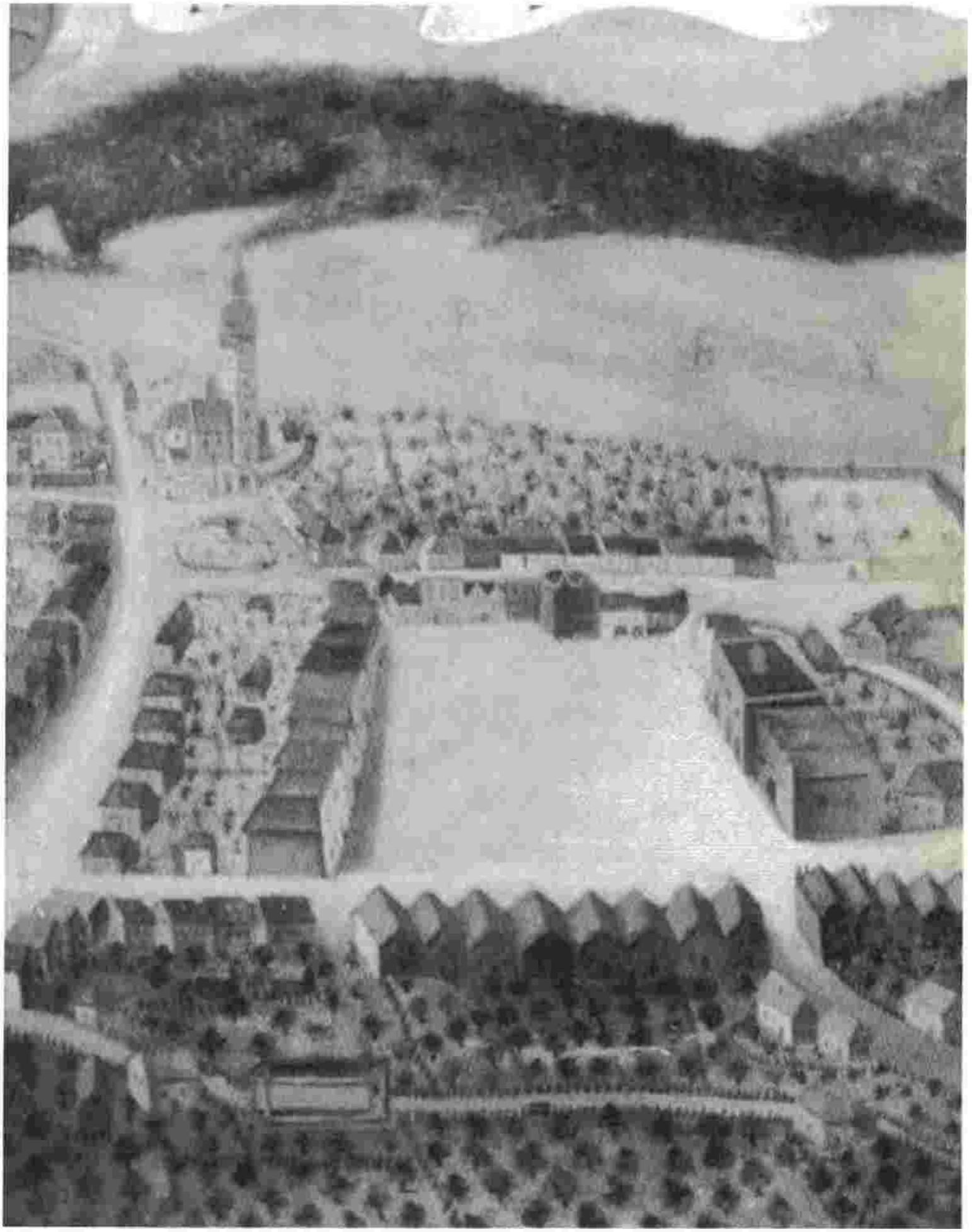
IV. 01

Nová městská čtvrť Březnická Zlín

01/2026

Územní studie, aktualizace
2026

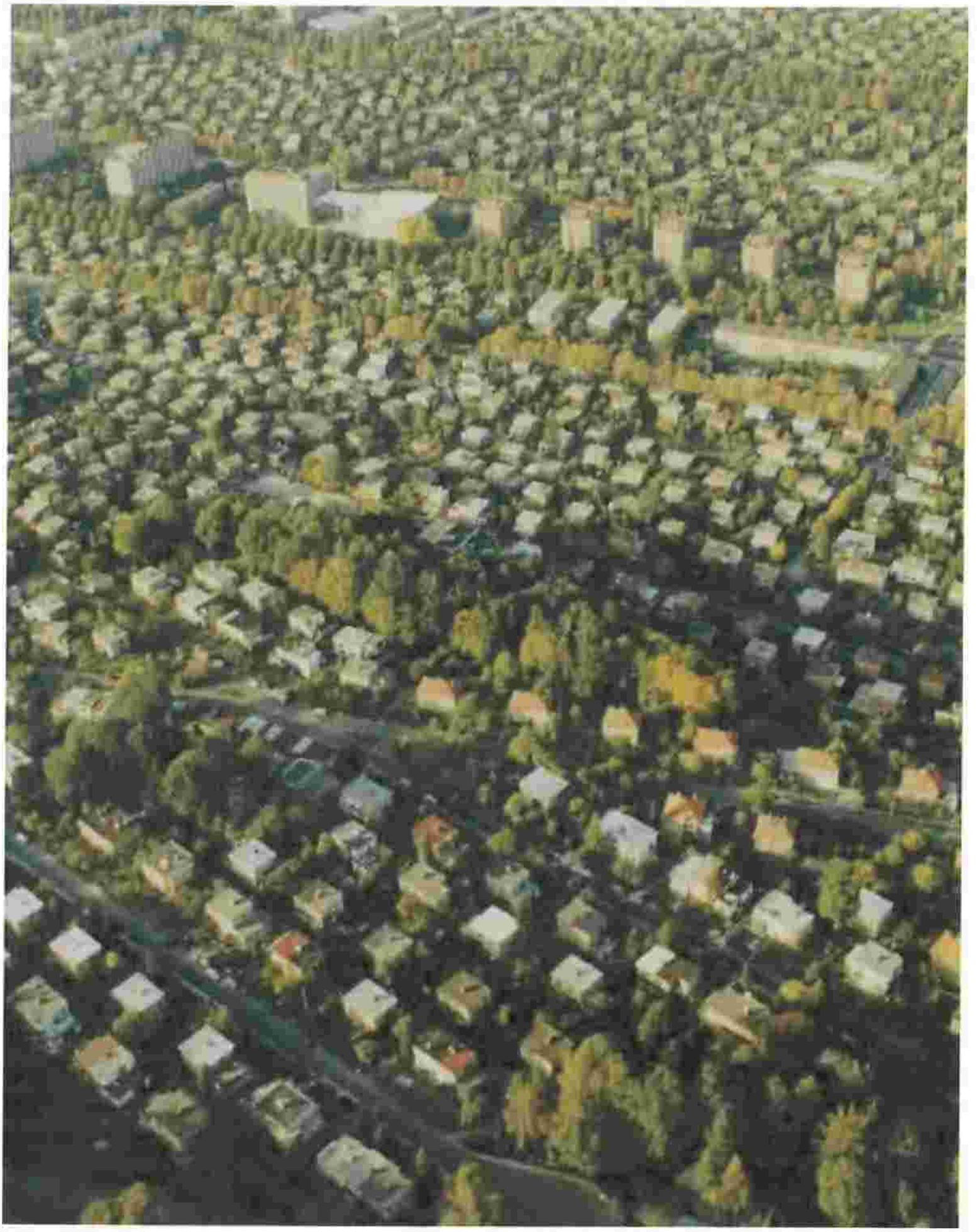
axxioffice



Urbanistická studie je koncipována jako komplexní dokument zasazující návrh nové čtvrti do struktury města s úctou k historickému významu Baťovského odkazu. Koncept návrhu pracuje s obecnými principy urbanismu, stejně jako s detaily v podobě atmosféry jednotlivých míst veřejného prostoru i architektury domů.

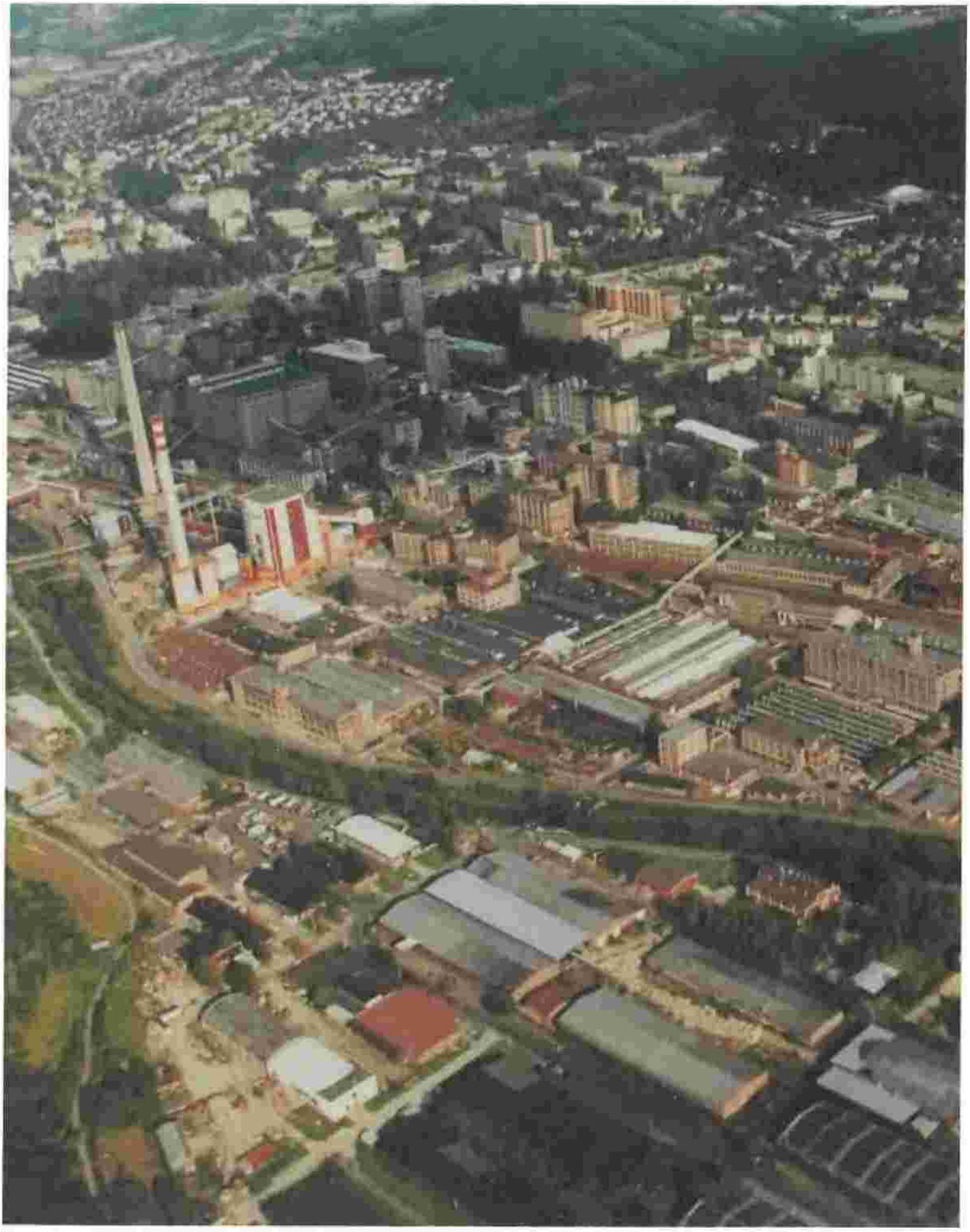
V rámci kontextu českého i světového je město Zlín výjimečné. Především Baťovská éra se velkou měrou podílela na vytvoření nezaměnitelného průmyslového, ale i architektonicko-urbanistického fenoménu, jehož hodnoty při navrhování respektujeme a rozvíjíme. Přidáním nové vrstvy navazujeme na stávající, doplňujeme o potřebné a vytváříme podmínky pro rychle se měnící budoucí svět.

Územní studie, vycházející z vítězného projektu, rozvíjí základní myšlenky soutěžního návrhu, reaguje na aktuální potřeby města a předkládá vizi komplexního řešení urbanistického celku, která má ambici stát se inspirací pro další urbanisticko architektonický rozvoj.



obsah

01	Úvod	Identifikační údaje	7
		Seznam vstupních podkladů	9
02	Nová čtvrť v historickém kontextu urbanistického rozvoje města a dobová atmosféra		13-31
03	Širší vztahy a kontext	Zlínský kraj	35-49
		Údolí řeky Dřevnice	
		Město	
		Dopravní napojení	
		Terénní reliéf v okolí řešené lokality	
		Soulad s územním plánem	
		Řešená lokalita - širší vztahy	
		Vlastnické vztahy	
		Technická infrastruktura	
		Veřejná vybavenost	
		Doprava a parkování	
		Památková ochrana	
		Charakter krajiny a zástavby	
04	Reflexe demografického vývoje, charakteru centra a hustoty zástavby	Obyvatelé	51-69
		Bydlení	
		Budovy	
		Hustota zástavní typických částí centra	
		Prostor mezi domy	
		Zpevněné plochy veřejného prostoru	
		Doprava a parkování na povrchu	
		Parky a zeleň	
05	Koncept urbanismu	Zlínská identita	71-107
		Rozmanitý městský veřejný prostor	
		Terén a výškové členění budov	
		Pestrá čtvrť	
06	Prostory		111-137
07	Odpovědná Čtvrť pro 21. století, Principy smart city		138-159
08	Výkresová část architektonické výkresy	Schwarzplan 1:50000	161-171
		Schwarzplan 1:5000	
		Masterplan	
		Architektonické řezy	
		Architektonické pohledy	
09	Výkresová část regulační výkresy	Širší vztahy	173-211
		Hlavní výkres	
		Dopravní infrastruktura	
		Etapizace	
		Landscape	
		Střechy	
		Technická infrastruktura	
		Koordinační výkres	
		Typický půdorys podzemního parkingu	
		Typický půdorys parteru	
		Typický půdorys 2np	
		Řezy	
		Pohledy	
		Uliční profily	
		Regulace objektů	
10	Rozdělení klastrů, typické půdorysy, kapacity a funkční využití objektů	01, 02, 03 Klastr administrativních budov	212-233
		04, 06 Městské bydlení	
		05, 07 Soukromé bydlení	
		08 Studentské bydlení	
		09 Muzeum automobilů	
		10 Sportovní hala a parking	
11	Fotografie modelu		233-251

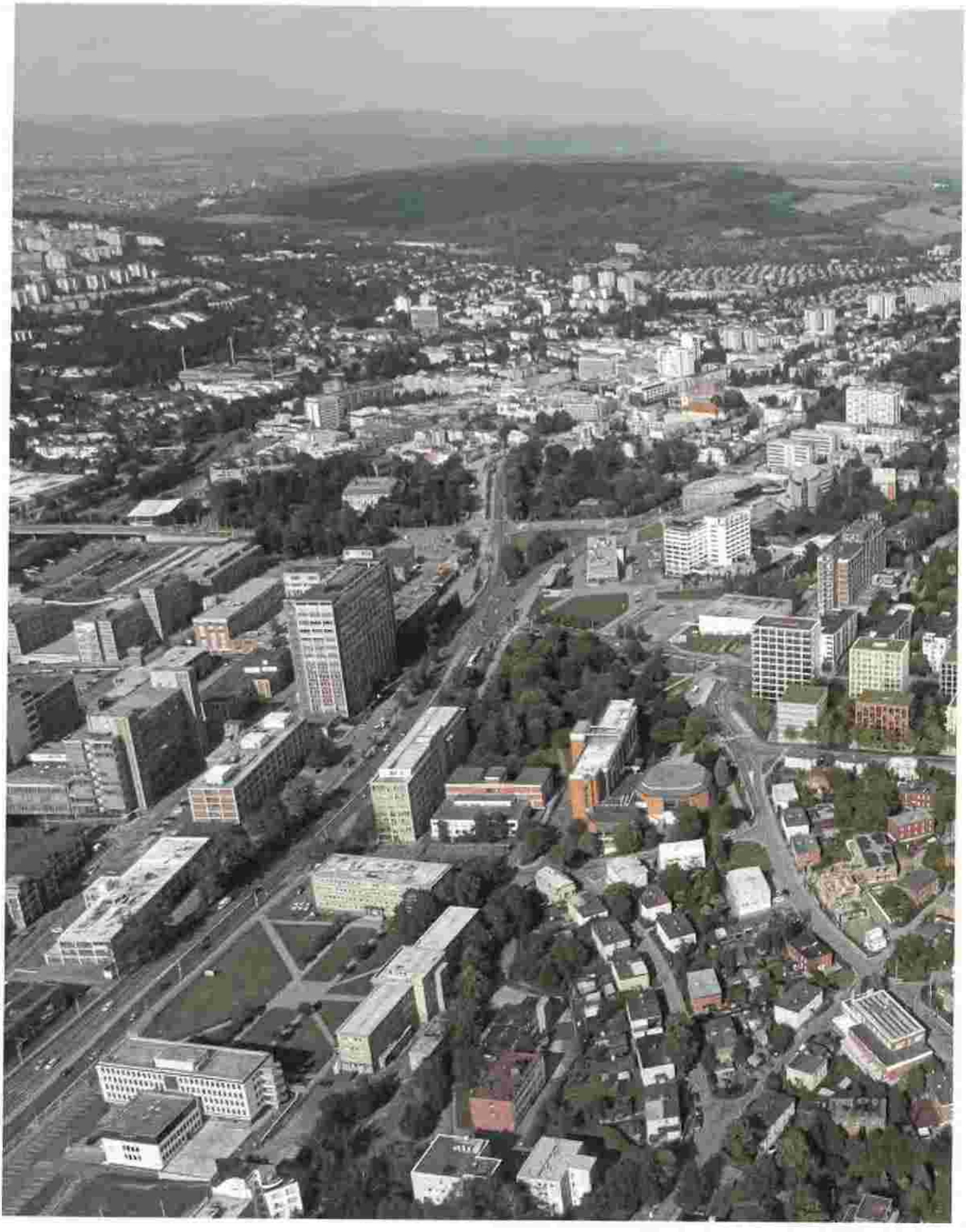


Identifikační údaje

název:	Březnická, Zlín - nová městská čtvrť
stupeň:	Územní studie
místo:	Zlín, Česká republika
datum odevzdání:	15.1. 2026
objednatel:	Zlínská rozvojová společnost s.r.o., Zarámí 4077 Zlín, 760 01 Zastoupené: Petr Herman, jednatel IČO: 22425322
zhotovitel:	AXXI s.r.o. Panská 384/7, Brno-město, 602 00 Brno zastoupená: Ing. arch. Luděk Šimoník zástupce ve věcech smluvních: Ing. arch. Luděk Šimoník zástupce ve věcech technických: Ing. arch. Luděk Šimoník IČO: 11642041 DIČ: CZ11642041 Zapsán v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, Spisová značka C 12408 Bankovní spojení: Komerční banka, 123-4637130257/0100 tel.: 722273052, e-mail: simonik@axxi.cz, datová schránka: 5fn62zr
hlavní architekt návrhu:	Ing. arch. Luděk Šimoník, autorizovaný architekt ČKA 05376
architekti návrhu:	Ing. arch. Jan Stolek, Ing. arch. Kryštof Foltýn, Ing. arch Ingrid Spáčilová
spolupráce:	doc. Ing. arch. Karel Havlíš, Anna Kabeláčová, Ing. Ivo Stolek
landscape:	Ing. Václav Babka, Ing. Et Ing. arch. Tomáš Babka
dopravní řešení :	Ing. Karel Říha

Seznam vstupních podkladů

Podklady ze soutěžního zadání:	Stavební program Soutěžní podmínky P.01 Stavební program P.02 Digitální podklad P.03 Ortofotomapa P.04 Povinný snímek P.05 Fotodokumentace P.06 Vzor soutěžního panelu P.07 Tabulka bilancí P.08 Soupis podnětů na Výzvu v srdci Zlína P.09 Situace křižovatky Mostní x Březnická P.10 Ostatní
Vyhodnocení soutěže:	Vítězný návrh
Podklady poskytnuté objednatelem:	Protokol o průběhu soutěže Oznámení rozhodnutí o výběru BŘEZNICKÁ, ZLÍN – NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ
Veřejně dostupné podklady:	Příloha smlouvy č.1: Pokyny k dopracování soutěžního návrhu pro následné zpracování územní studie nad rámec původního zadání Příloha smlouvy č.2: Obsah a harmonogram územní studie Projekt Křižovatka ul. Mostní - ul. Březnická, Zlín Původní dokumentace: objekt_Rehabilitační středisko Územní plán města Zlín ÚAP
Další podklady:	Zápisy z jednání Připomínky k hrubopisu Územní studie 2024





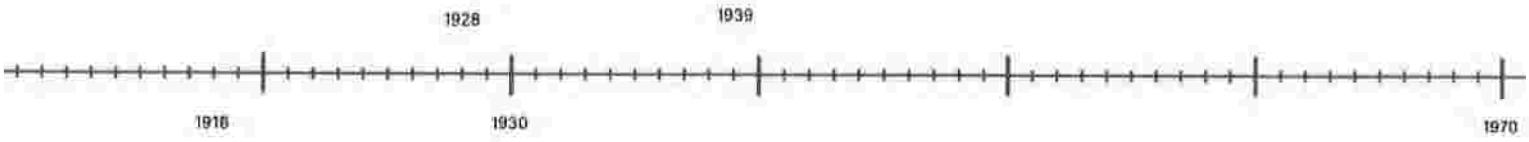
Nová čtvrť v historickém kontextu urbanistického rozvoje města a dobová atmosféra



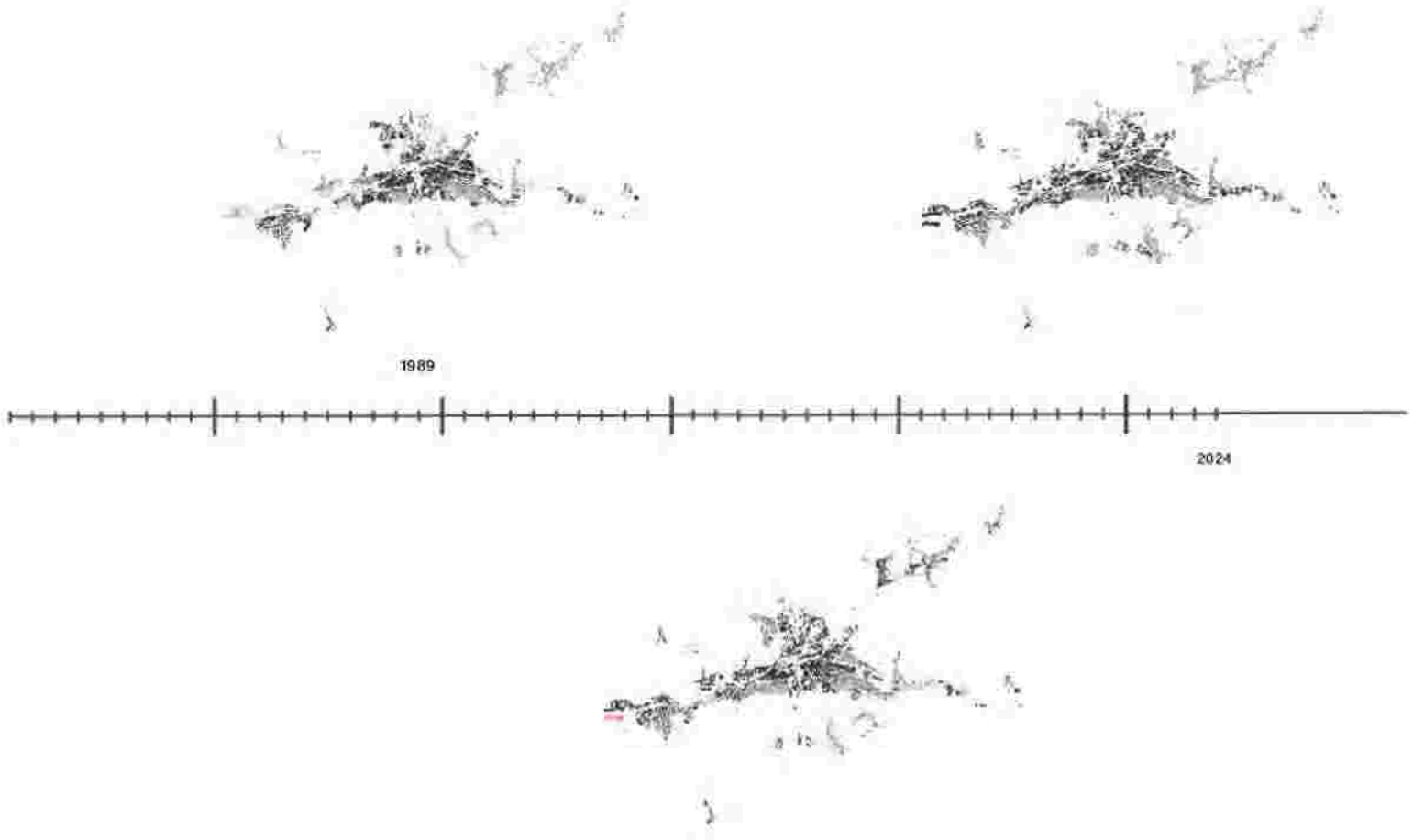
Vzhledem k relativně krátké historii moderního Zlína a jeho z dnešního pohledu až nepředstavitelné rychlosti výstavby pro nás bylo nezbytné zasazení návrhu do celkového kontextu urbanisticko-architektonického vývoje.

Duch města a jeho nepopiratelný futuristický odkaz je výsadou, která se v posledních padesáti letech vytrácela rozmělněním stavební činnosti a individuální výstavbou více či méně respektující jeho principy.

Město budoucnosti, které baťovská vize zhmotnila do unikátní reality, doplňujeme o urbanistický a jasně definovatelný celek městské čtvrti, která navazuje na tento odkaz. A stejně jako Baťovský přístup i my implementujeme nové architektonické a technologické principy, které tento odkaz přetváří do reality a udávají směr budoucího vývoje.


1928
1939
1916
1930
1970

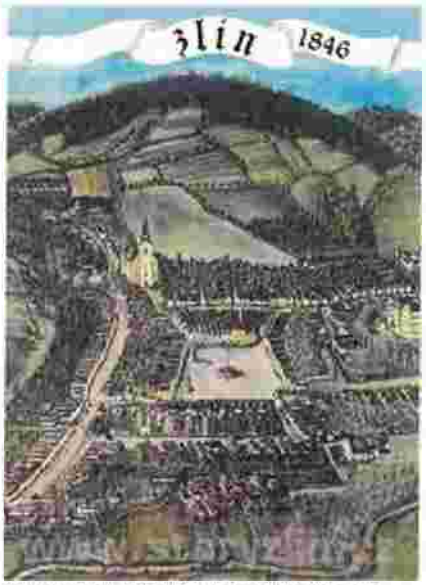
Urbanistický vývoj 1918-2024



1746-1890 Předbaťovský Zlín



1746



1846 Historická ilustrace Náměstí míru a okolní urbanistické struktury



1890 Historická urbanistická struktura Zlína

1906 První Baťovská továrna





1910 - 1911



1909



1911 Vila Tomáše Bati



1910 - první nocleháma

1912 - prvních 8 podnikových domků pro zaměstnance
- nově budovaná ulice nádražní

1913 - první zlínská elektrárna
- obytné domy na Padělkách
- obytné stavby Čepkov-Podbabí/ stagnace obytné výstavby

1915 - kožešužna
- čtyřdomky s mansardovou střechou

1916 - dvě dělnické ubytovny
- velká budova skladu

1918 - velká čtyřpatrová budova pro výrobu



Řešená lokalita v kontextu urbanistického rozvoje města
1918

1918-1925



1918



1918 - 10 jednopodlažních vilek
„Hradčany"
- dva bloky řadových dělnických domků „Včelíny"
- polosrubé dřevěné dvojdomky „Podlesí"
- Kotěrův návrh dělnické kolonie na Létně

1920 - výstavba rodinných domků Lešetín

1921 - Ostrovna
- Sokolovna

1923 - Okresní soud

1924 - Radnice, F. L. Gahura
- regulační plán Zlína, Gahura

1925 - 200 dělnických čtyřdomků
- 6 úřednických domků
- domky „Nad Ovčírnou"
- Obytná kolonie „Farářova louka" F.L. Gahura
- „zebřičivská" zástavba na východ od centra (Hluboká, Hornomlýnská, Květková, Lešetín) a obytné domy na Okarnerce

1926 - 1930





1927 - tržnice, A. Jambor
- systém železobetonového skeletu, čtvercové sloupy, modul 6,15 x 6,15 pomocí posuvného bednění
- školní areál, Gahura, Lorenc (do 1935)
- areál Baťovy nemocnice, F. L. Gahura (do 1936)



1928 - Masarykova škola, F. L. Gahura



1929





Řešená lokalita v kontextu urbanistického rozvoje města
1928



1929 dům 65 na Náměstí Míru, F. L. Gahura



1929



1929



1930-1934



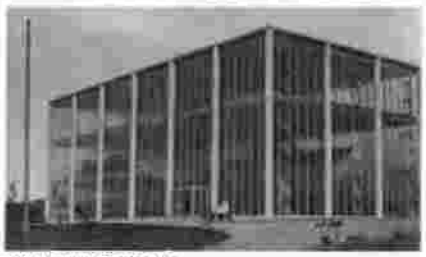
1930



1930



1930 - Baťovy internáty, F. L. Gahura



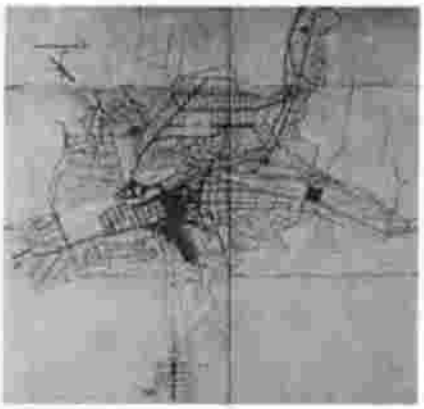
1933 Památník Tomáše Bati



Náměstí práce



1934



F.L. Gahura, Regulační plán centra

1935-1937

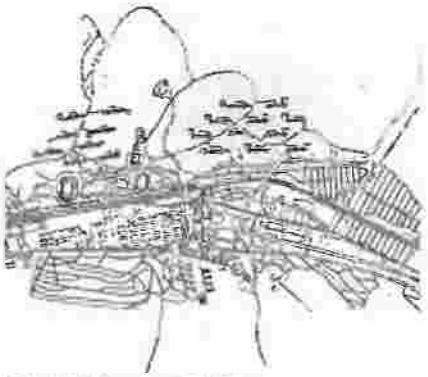


1935





1935



Corbusier: Návrh regulace Velkého Zlína.



ZÁJEM o architekturu moderního průmyslového města projevil i slavný architekt Le Corbusier. Při své návštěvě Zlína se setkal s T. L. Gaburou (vlevo). Už v r. 1935 zde našel realizované mnohé z myšlenek, které uplatňoval v Chartě Athénské.
Foto archiv Ed. Ptáčka

1935



1936





1937





1937 Stavba Budovy 21



Řešená lokalita v kontextu urbanistického rozvoje města
1939

Nerealizované urbanistické koncepty



Gočár: návrh dostavby náměstí Práce ve Zlíně, 1940, model



B. Fuchs: návrh dostavby náměstí práce ve Zlíně, 1940, model

1940-1950



1940





1940 - Tvarůžkův dům

1941 - elektrické domy, M. Lorenc

1945 - kolektivní dům, J. Voženíček

1946 - obytné domy Zálešná, V. Karfík, V. Kubečka
- obytné domy Obeciny, V. Karfík, V. Kubečka
- výrobní budovy č. 14 a 15, J. Voženíček

1947 - chodbové „Morýsovy" domy, M. Drofa
- věžové obytné domy, M. Drofa

1949 - centrální sklad obuvi č. 14, V. Kubečka

1950 - zimní lázně, V. Karfík, J. Holeček, L. Ambrožek





2. Světová válka



1950

1951 - 1968







1951 - IV. a X. základní škola, M. Drofa
1953 - Zikmundova vila, Z. Plesník
– Hanzelkova vila, Z. Plesník
1954 - panelový dům G4C, H. Adamec, B. Kula
1959 - Líbkova vila
Z. Plesník
1961 - požární zbrojnice Zlín, Š. Zelina
– městské divadlo, M. Řepa, F. Ruzhon (do 1967)
1962 - fotografie Zlín, Z. Plesník
1963 - experimentální obytný dům Drofa, M. Drofa
1964 - zimní stadion, J. Kráke, Š. Zelina
1965 - výškové obytné domy, A. Zikmund
1968 - centroprojekt, Z. Plesník, K. Krčmář, I. Přikryl, O. Stavinger





Řešená lokalita v kontextu urbanistického rozvoje města
1970

1970-1988





1970 Obytný soubor Jižní svahy, Š. Zelina, J. Gregorčík, (první etapa)



nadjezd - Gahurova ulice, 1988

1971-1988



1980 Derby centrum



1982 Obchodní domy na Dlouhé ulici



1982 Česká pojišťovna

1972 - dopravní podnik Zlín, Z. Plesník
1977 - sportovní hala Novesta, M. Totušek
1979 - krematorium, I. Čančík
1980 - derby centrum, Š. Zelina
1982 - obchodní domy na dlouhé ulici, Š. Zelina
- Česká pojišťovna, I. Bergmann
- lesní kavárna, I. Bergmann
1985 - plavecký bazén 50 m, I. Kotásek
- ekologický rodinný dům v Ostrožské, Š. Hrazdíra
1987 - Barumprojekt, K. Kyčmář



1985 Plavecký bazén



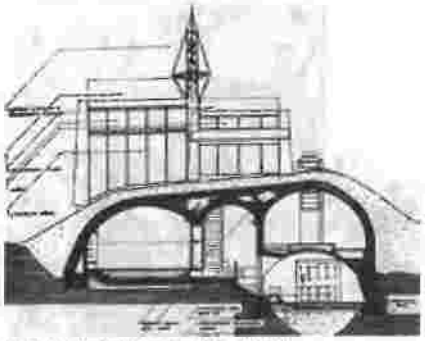
1987 Barumprojekt



1989 Obytný soubor Jižní svahy 2. etapa



1987 Soubor výrobních budov č. 32 a 33 Svit



1985 - 1989 Ekologický rodinný dům v Ostravě



Řešená lokalita v kontextu urbanistického rozvoje města
1969

1989 - 2000



1996 Teplárna



1998 Dům penežnictví, P. Hanulík, J. Jílek

1990 - administrativní budova Příluky, Z. Písařík

1994 - technologická fakulta, L. Pástrnek
- střední zdravotnická škola a penzion, I. Bergmann, S. Nečka
- centrum firmy Impromat, P. Hanulík

1995 - ekoferm, Z. Chládek
- rodinná vila - Malenovice, R. Turna

1996 - teplárna, D. Jungwirthová
- budova firmy Alois Berka, D. Nová
- privátní oční klinika, P. Hanulík

1997 - sportovní areál a parkoviště, J. Zálešák
- obchodní dům Oboz, P. Stibora, P. Šiška

1998 - areál Zlínské gumárenské společnosti, I. Hošek
- pavilon Oškerova zahradnictví, J. Jílek
- bytový dům na Vršavě, I. Kubečka, P. Stibora
- areál Zlínské gumárenské společnosti, I. Hošek

1999 - Kooperativa, J. Zálešák
- polyfunkční dům, P. Šiška

2001 - 2007



2003 Kostel a středisko mládeže Zlín, jižní svahy



2004 Leges Haus, Ing. Petr Tutsch



2007 Polyfunkční dům Zlín

2001 - obytný soubor Jižní Svahy, architektonická kancelář Zlín

2002 - městská sportovní hala s ubytovnou, J. Zábořák
- rodinný dům Zlín - Mokrá

2003 - kostel a středisko mládeže Zlín - jižní svahy, J. Kovář
- nová hvězdárna Zlín - Lesní čtvrť, I. Havlíček

2004 - polyfunkční dům na náměstí Míru ve Zlíně, K. Havlíš, S. Šťáhoček
- Leges Haus, P. Tutsch
- polyfunkční dům - Fügnerovo nábřeží, P. Hanulík
- rodinný dům na Nivách
- Centrum Malenovice

2005 - Nákupní centrum Čepkov

2006 - podnikatelské inovační centrum 23, budova, P. Mudřík, P. Míček
- ZOO Lešná - Yucatan, F. Petr
- gymnázium Lesní čtvrť, A. Písařík
- bytový dům Paseky, P. Mudřík

2007 - polyfunkční dům Zlín, ulice Bartošova Vodní, Formica Zlín
- Bytový komplex Zlín, ulice Březnická, formica Zlín
- bydlení u Centrálního parku Zlín I. etapa, ateliér 91

2008 - 2010



2004 Univerzita Tomáše Bati, Jižní Svahy



2008 Obchodní a zábavní centrum Zlaté Jablko



2010 Administrativní budova KŘ Lesy České republiky

2008 - obchodně - servisní centrum Zlín
- univerzitní centrum, E. Jiřičná
- obchodní a zábavní centrum Zlaté Jablko, S. Šťáhoček, I. Bergmann, P. Mudřík
- krajské středisko zdravotnické záchranné služby ve Zlíně
- krajská nemocnice T. Bati, a.s. Zlín onkologické centrum
- dům s chráněnými byty Malenovice
- Rodinný dům Přštné, P. Chládek
- rodinný dům Mladcová, formica

2009 - bytový dům - Jižní svahy, Křiby, J. Jílek
- bytový dům - Jižní svahy, Nad Nivami, formica
- rodinný dům Lazy, P. Míček
- rodinný dům Lazy 2, P. Míček
- rodinný dům Lazy 2, P. Mudřík
- rodinný dům Lazy 2, L. Chovanec, L. Rýzner

2010 - administrativní budova KŘ Lesy České republiky, M. Navrátil, K. Černín
- kongresové centrum Zlín, E. Jiřičná
- bytový dům - Jižní svahy, Nad Nivami, formica
- rodinný dům Zlín - Kudlov, EA architekti

2011 - 2023



2013 Laboratorní centrum Fakulty technologické UTB



2013 Revitalizace Gahurova prospektu



2016 Centrum strategických služeb NWT



2017 Polyfunkční dům Kvítková



2020 Lazy House



2017 Vzdělávací komplex UTB

2011 - hemilezecká hala, Zlín, R. Němec

2012 - univerzitní vědeckotechnický park, jižní svahy, H. Zemánková
- rekonstrukce Gahurova prospektu, ellement architects

2013 - MŠ Baťův institut - rekonstrukce, I. Sontajtner
- laboratorní centrum Fakulty technologické UTB Zlín, V. Vrána

2015 - centrum polymerních systémů, project building
- centrum strategických služeb NWT, L. Semela
- revitalizace bytových domů Bartošovo čtvrť, Benešovo nábřeží, Ulice Kvítková, Pařízky, Třída Tomáše Bati, Louky, Podhoří, Ulice u zimního stadionu, jižní svahy, Malenovice, Ulice Svárovská - vřesové domy, Vršava, Kúty, Mokrá, Ulice Štefánikova, Ulice Zarámí

2017 - vzdělávací komplex UTB, E. Jiřičná, P. Vágner
- polyfunkční dům Kvítková, P. Chládek, B. Jochcová
- bytový dům Kvítková, P. Chládek, B. Jochcová

2018 - radniční dům TV Zlín, Fandament architects
- DOOOM Barrandov, I. Bergmann, O. Lukeš

2019 - obnova památníku T.B., transat architekti
- DOOOM Ájfon, I. Bergmann, O. Lukeš
- vila Lužkovice, Plšenčík Semerčík architekti

2020 - lazyhouse, P. Janda
- rodinný dům, NOVÝ architekti



Řešená lokalita v kontextu urbanistického rozvoje města 2000-2023







Nová městská čtvrť po 35 letech!




Valašské Meziříčí
Rožnov pod Radhoštěm
Bystřice pod Hostýnem
Vsetín
Holešov
Kroměříž
Zlín
Vizovice
Otrokovice
Valašské Klobouky
Luhačovice
Uherské Hradiště
Uherský Brod

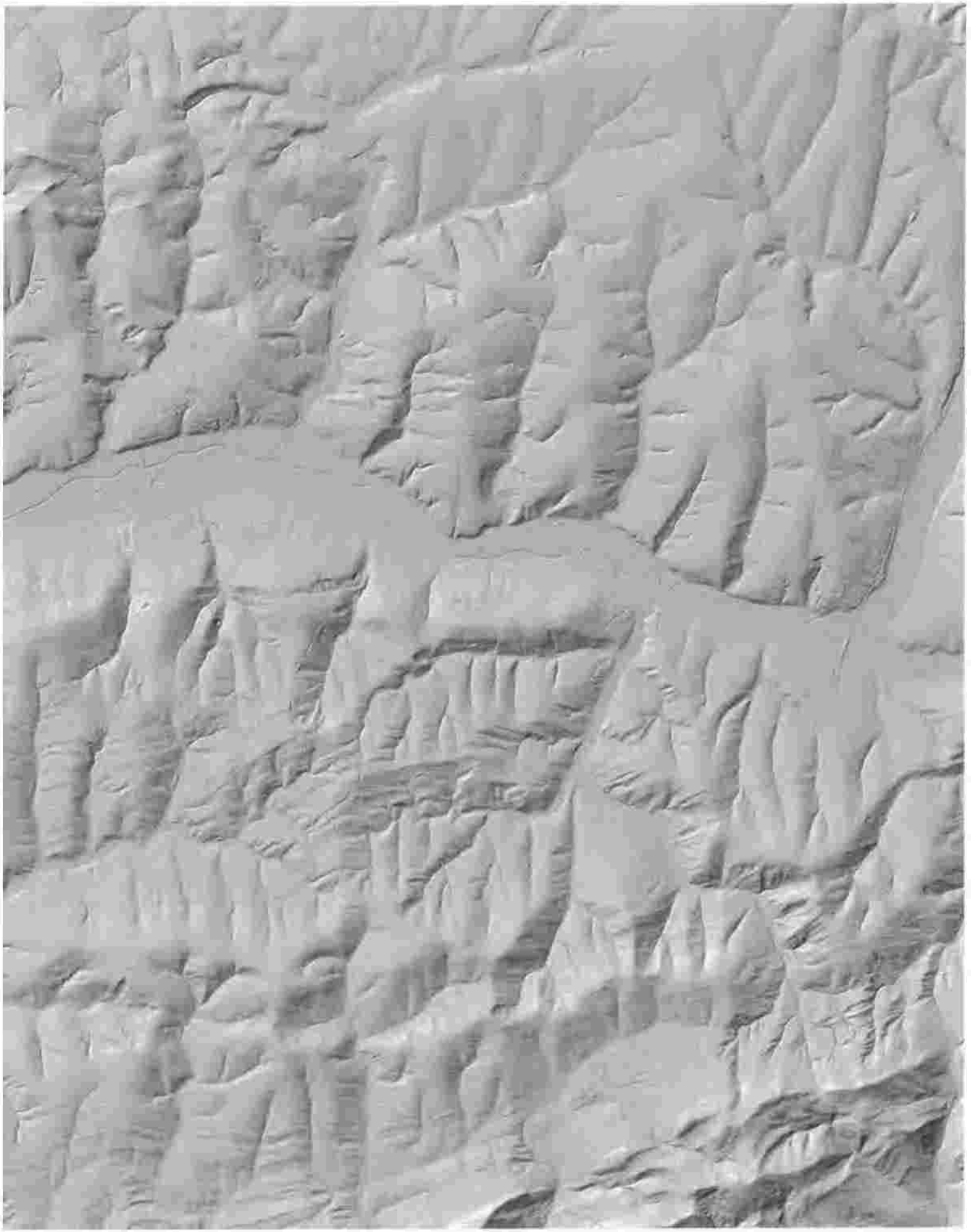
Širší vztahy a kontext

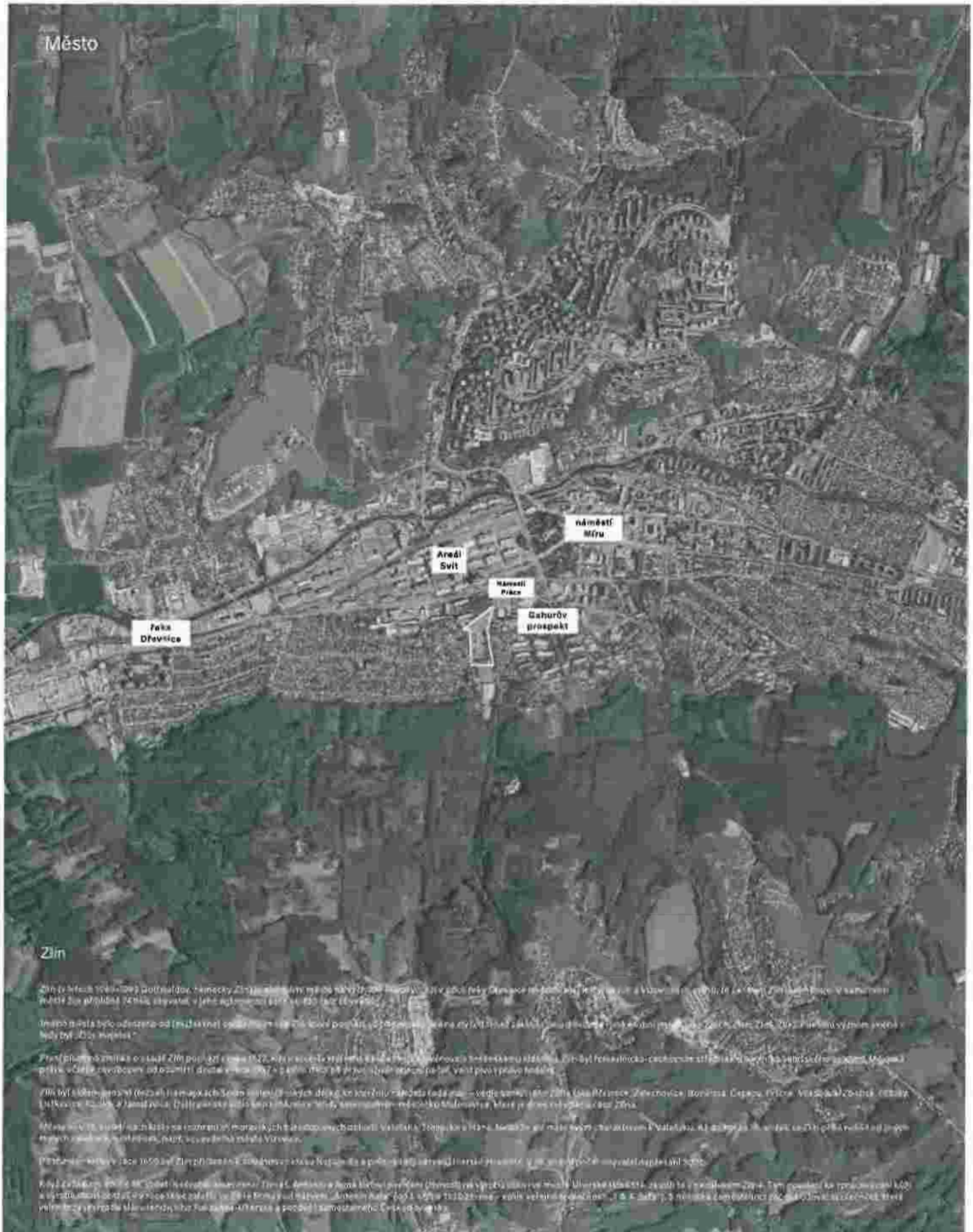
Zlínský kraj
Údolí řeky Dřevnice
Město
Dopravní napojení
Terénní reliéf v okolí řešené lokality
Soulad s územním plánem
Řešená lokalita – širší vztahy
Vlastnické vztahy
Technická infrastruktura
Veřejná vybavenost
Doprava a parkování
Památková ochrana
Charakter krajiny a zástavby



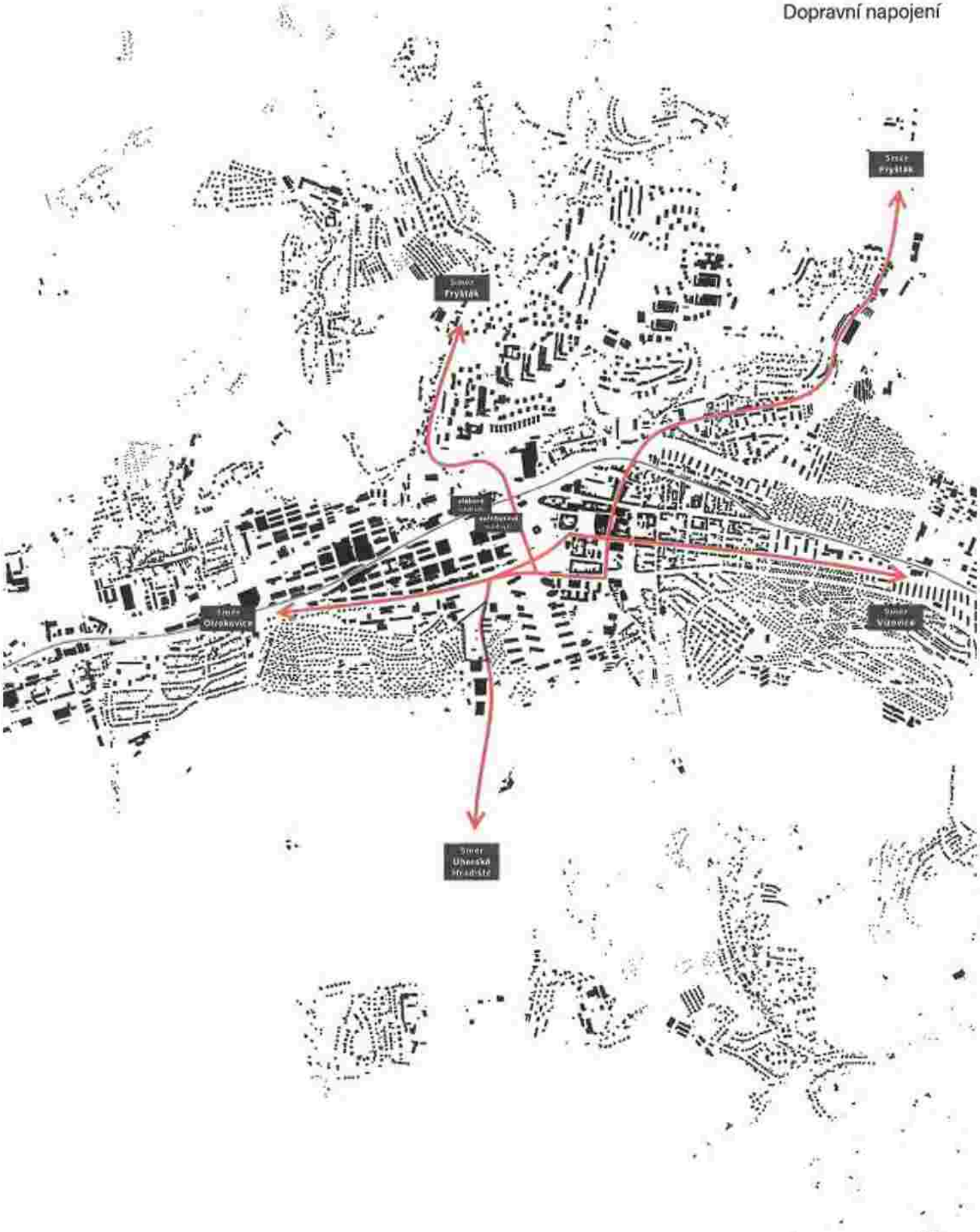
Údolí řeky Dřevnice

Unikátní topografie území definovala svojská rozvoj města a dlouhém údolí řeky dvěma koncentrací úseky. Průlky řeky průmyslu za Bařovskými kopci a jihozápadních svažitých vyhrnuly na čímž fabrikami moderního urbanismu a starého města. Paralelně s řekou Dřevnicí byla vybudována dopravní kapacitní a připojuje všechny jeho části.



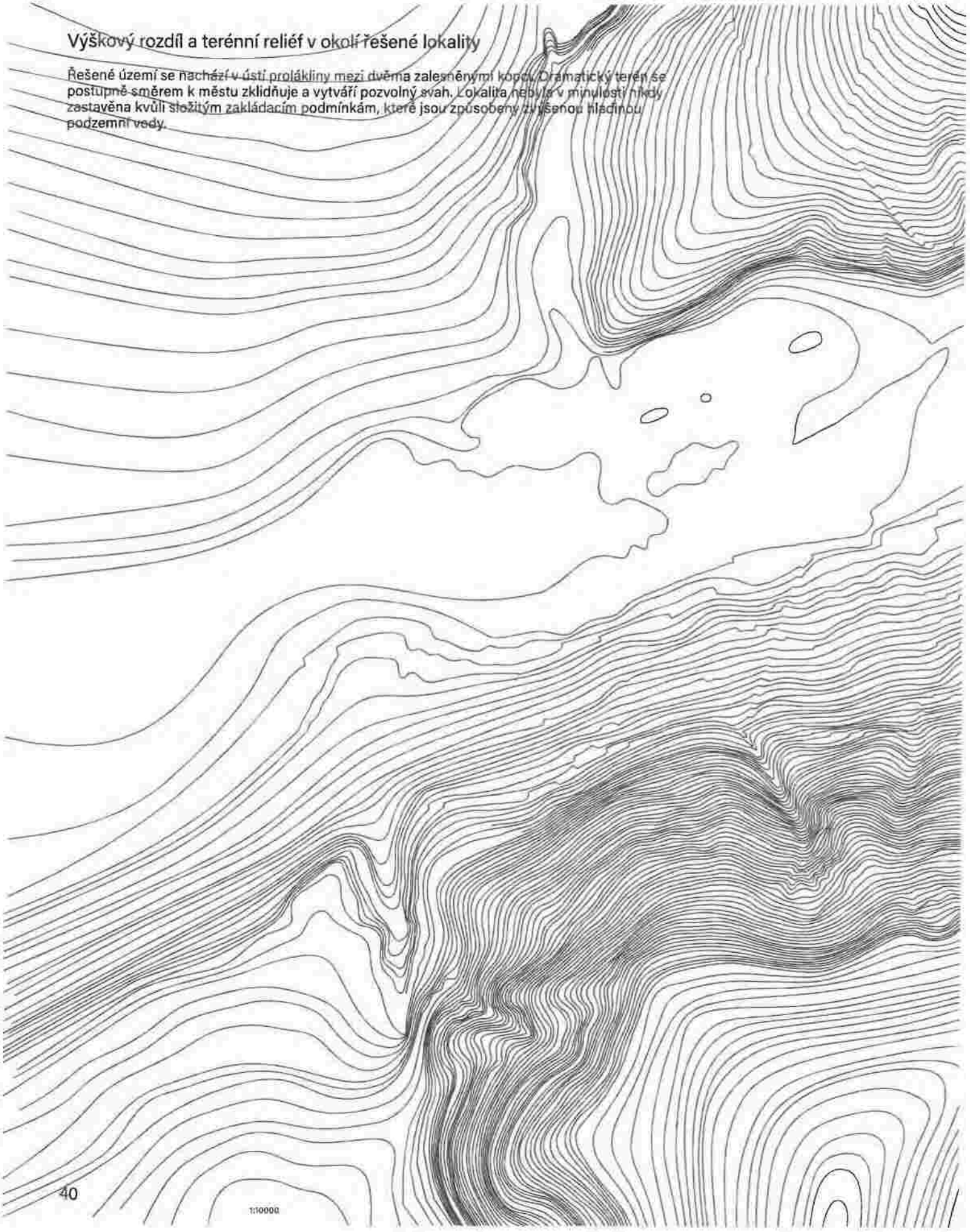

Město
náměstí Míru
Areál Svit
Náměstí Práce
Gahurův prospekt
Řeka Dřevnice
Zlín

1:25000

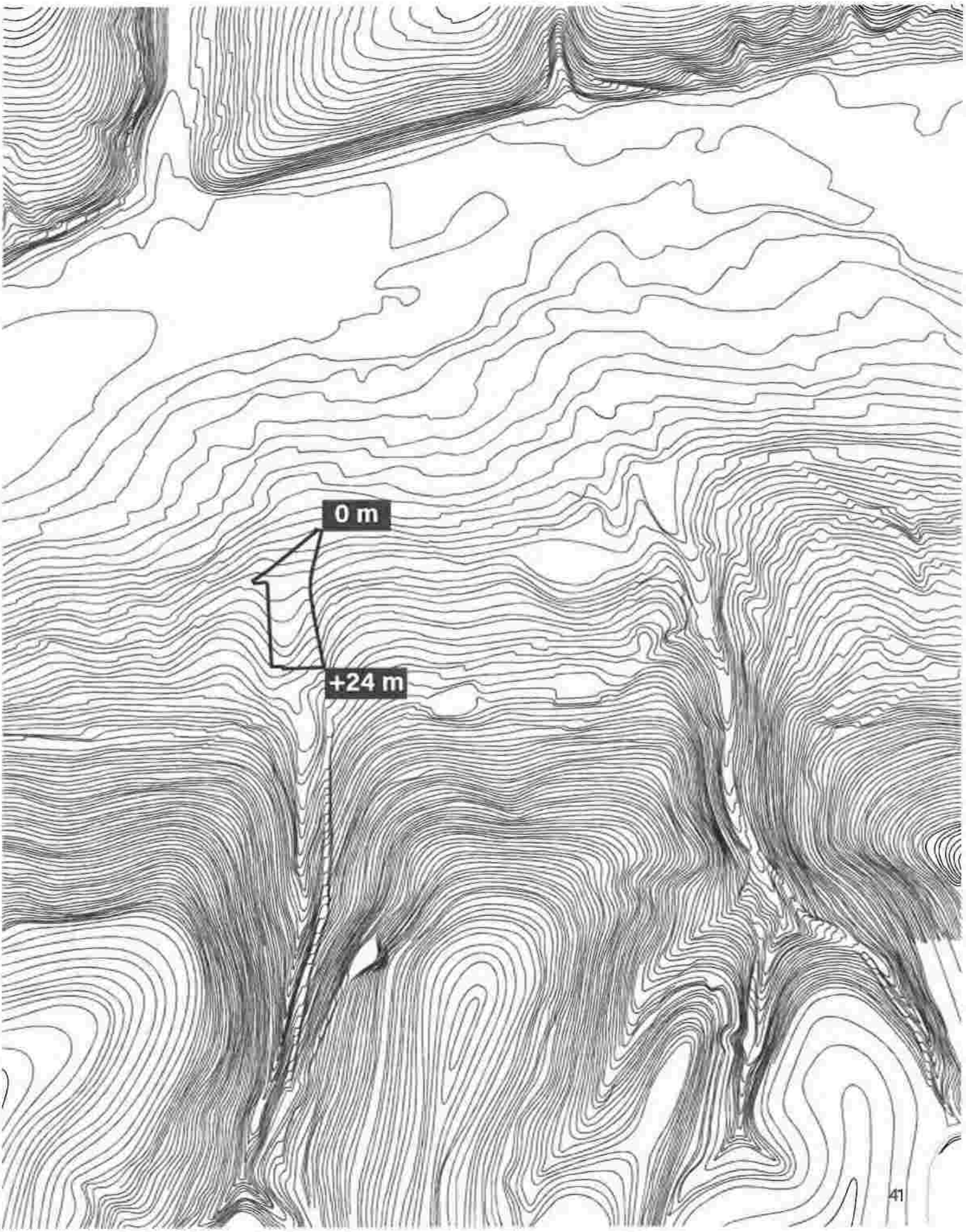

Směr Frýdlant
Směr Frýdlant
Směr Otrokovice
Směr Vizovice
Směr Uherské Hradiště

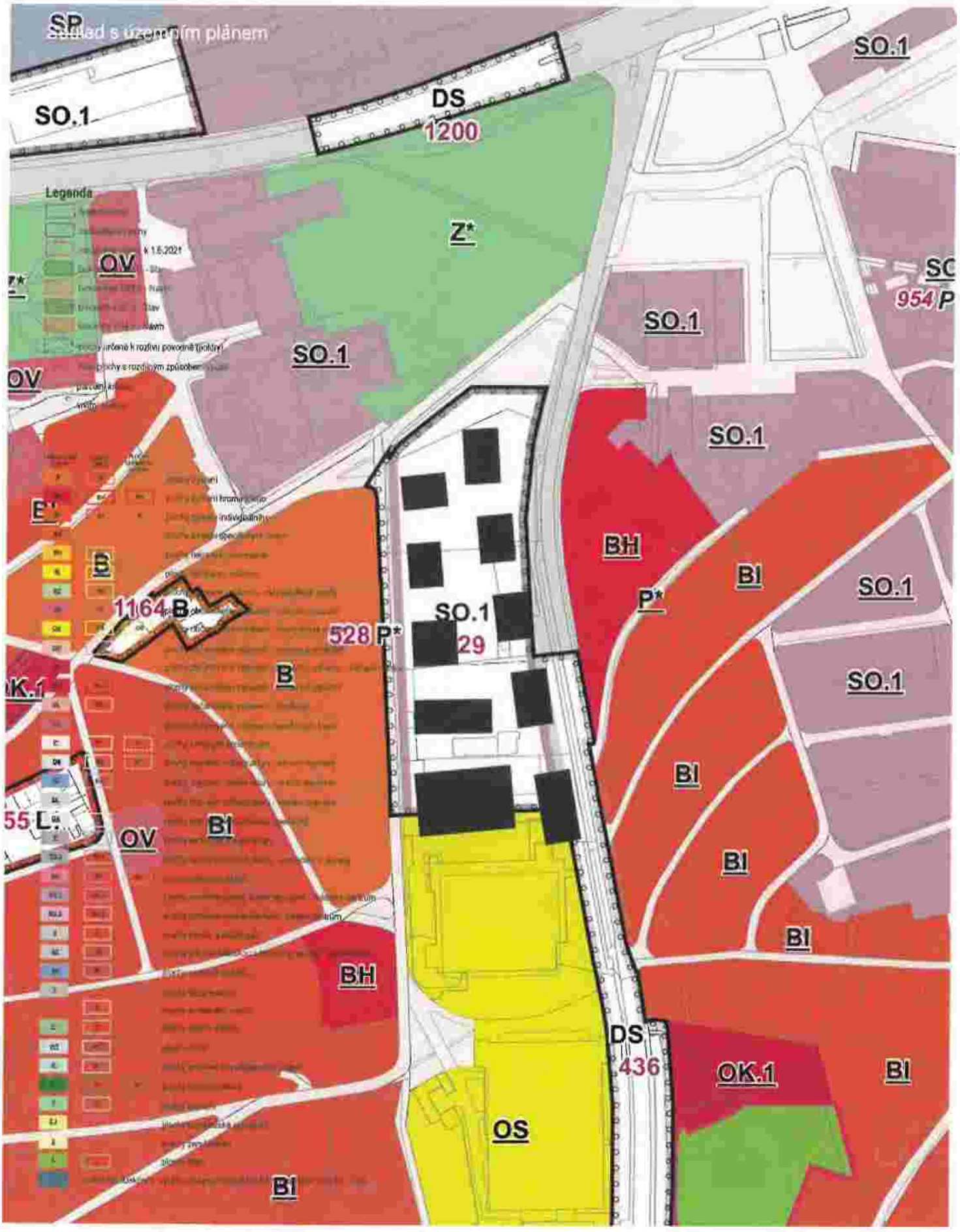
Výškový rozdíl a terénní reliéf v okolí řešené lokality

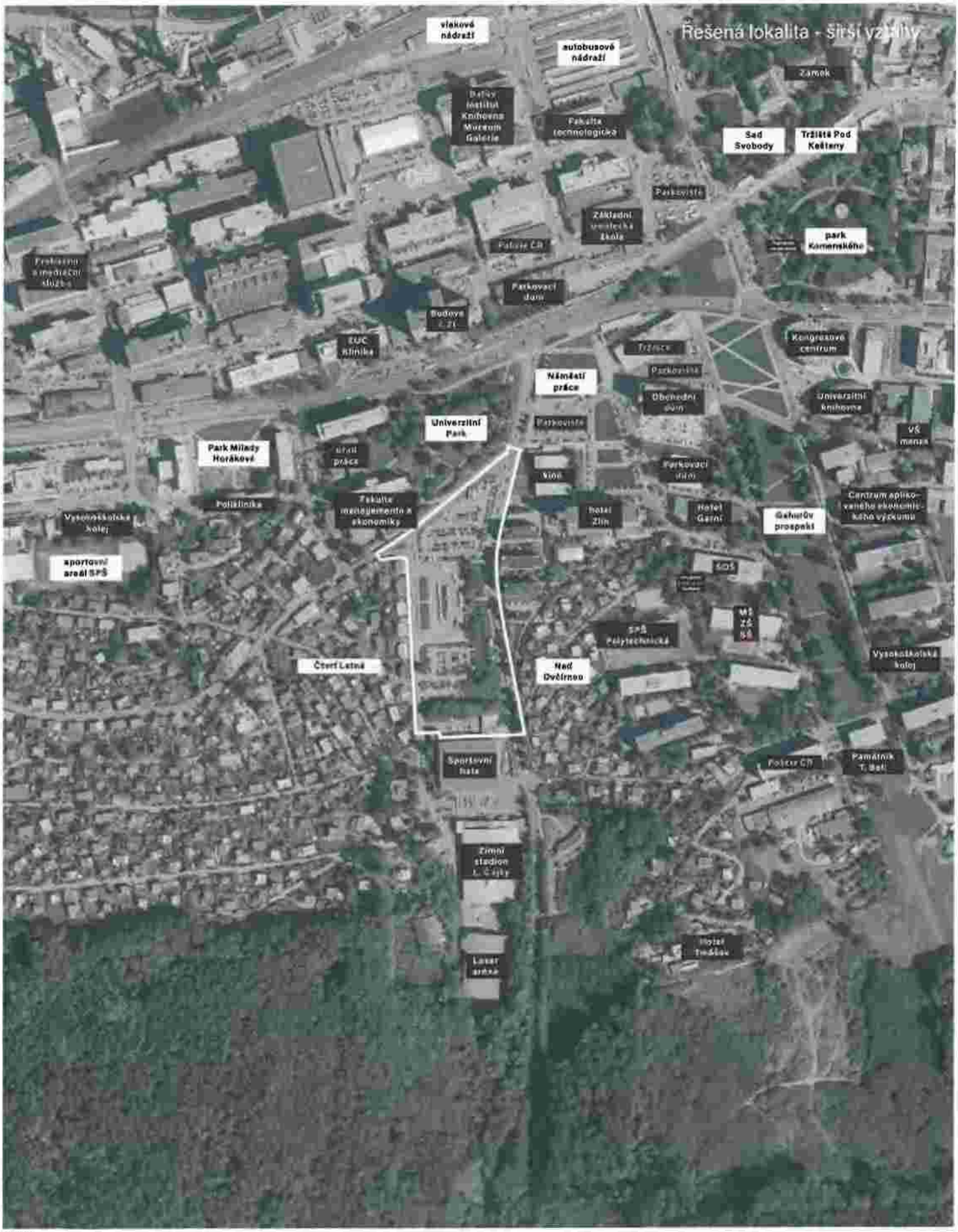
Řešené území se nachází v ústí prolákliny mezi dvěma zalesněnými kopci. Dramatický terén se postupně směrem k městu zklidňuje a vytváří pozvolný svah. Lokalita nebyla v minulosti nikdy zastavěna kvůli složitým zakládacím podmínkám, které jsou způsobeny zvýšenou hladinou podzemní vody.



1:10000


0 m
+24 m


Soulad s územním plánem
SP
SO.1
DS
1200
SO.1
Legenda
Z*
OV
SO.1
954 P
SO.1
SO.1
BH
BI
P*
SO.1
SO.1
SO.1
11164 B
528 P*
29
B
OK.1
BI
OV
BI
BI
BI
BH
DS
436
OK.1
BI
OS
BI


Řešená lokalita - širší vztahy
vlakové nádraží
autobusové nádraží
Zámek
Sad Svobody
Tržiště Pod Kežlany
Fakulta technologická
Parkoviště
park Komenského
Základní umělecká škola
Palackého
Parkovací dům
Budova č.21
UJC klinika
Kongresové centrum
Tržnice
Náměstí práce
Obchodní dům
Univerzitní knihovna
Univerzitní Park
VŠ menza
Park Milady Horákové
Kino
Parkovací dům
Poliklinika
Fakulta managementu a ekonomiky
Hotel Zlín
Hotel Garni
Gahurův prospekt
Centrum aplikovaného ekonomického výzkumu
Vysokoškolská kolej
sportovní areál SPŠ
SPŠ Polytechnická
Čtvrť Letná
Nad Dvořiskem
Vysokoškolská kolej
Sportovní hala
Památník T. Bati
Zimní stadion
Lanová dráha
Hotel Trnávka

5000

Vlastnické vztahy - stávající



1:2500

Zlínský kraj
město Zlín
Ředitelství silnic ZK
Univerzita Tomáše Bati
Úřad práce, ČSSZ
Lesy ČR
Sportovní kluby Zlín

právnické osoby
fyzické osoby

Převážná část pozemků v rámci řešeného území je v majetku města. Parcely v návaznosti na sportovní halu patří Sportovním klubům Zlín. Komunikace Březnická spadá pod Ředitelství silnic Zlínského kraje. Parcely v majetku města budou v rámci řešeného území zceleny tak, aby byla umožněna výstavba nové čtvrti.

Technická infrastruktura - stávající

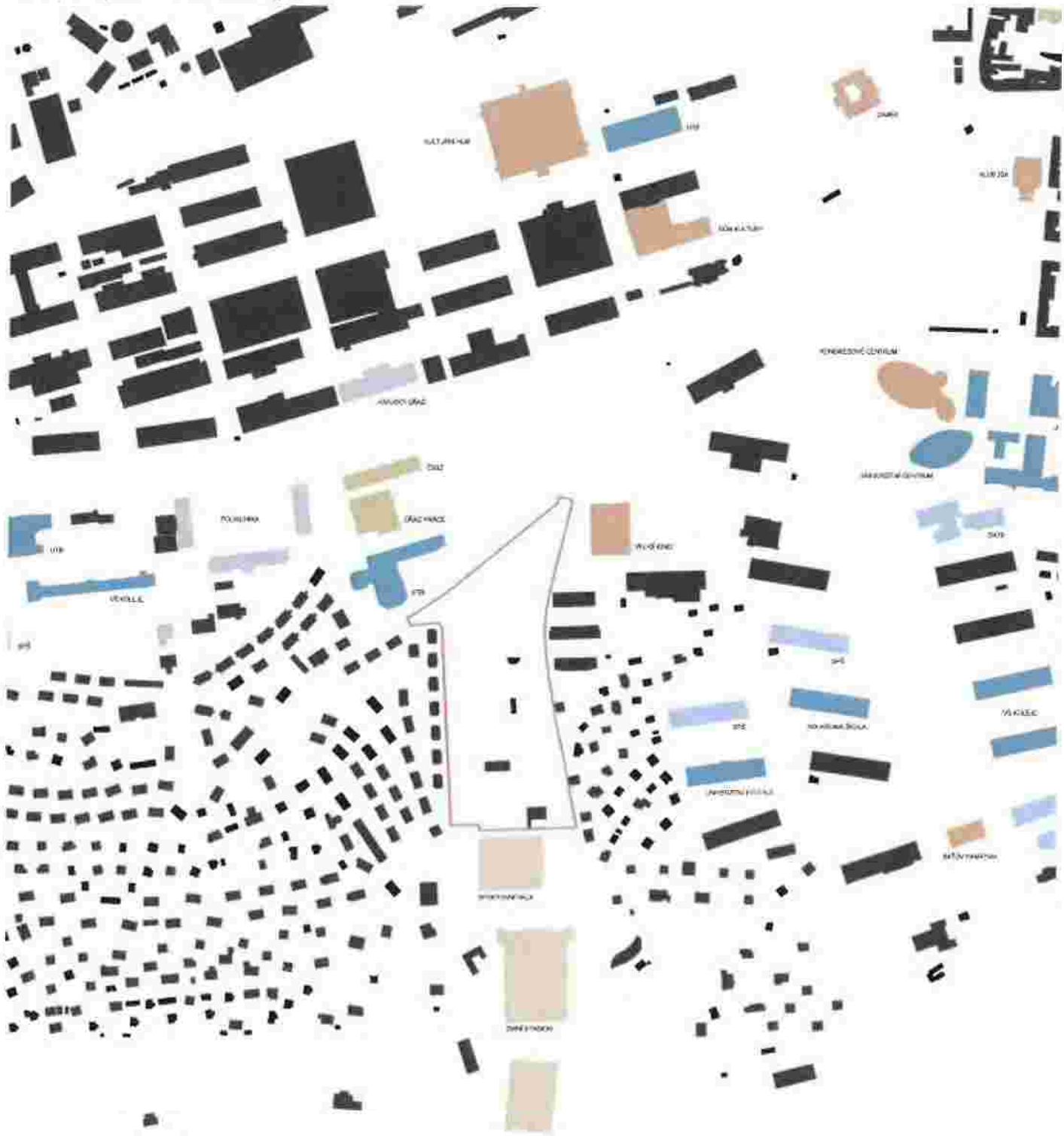


1:2500

- zásobování vodou
- elektronická komunikace
- odvodnění
- zásobování elektrickou energií
- zásobování teplem
- zásobování plynem
- kolektory

Vedení inženýrských sítí v území není jasně organizováno – vzhledem k tomu, že jde o historicky nezastavěné plochy, jsou sítě vedeny v individuálních trasách bez celkové koordinace. Jednotliví vlastníci technické infrastruktury poskytnou informace o vedení svých sítí v území a stanoví podmínky pro jejich přeložky, úpravy a napojení nově navrhovaných objektů.

Veřejná vybavenost - stávající

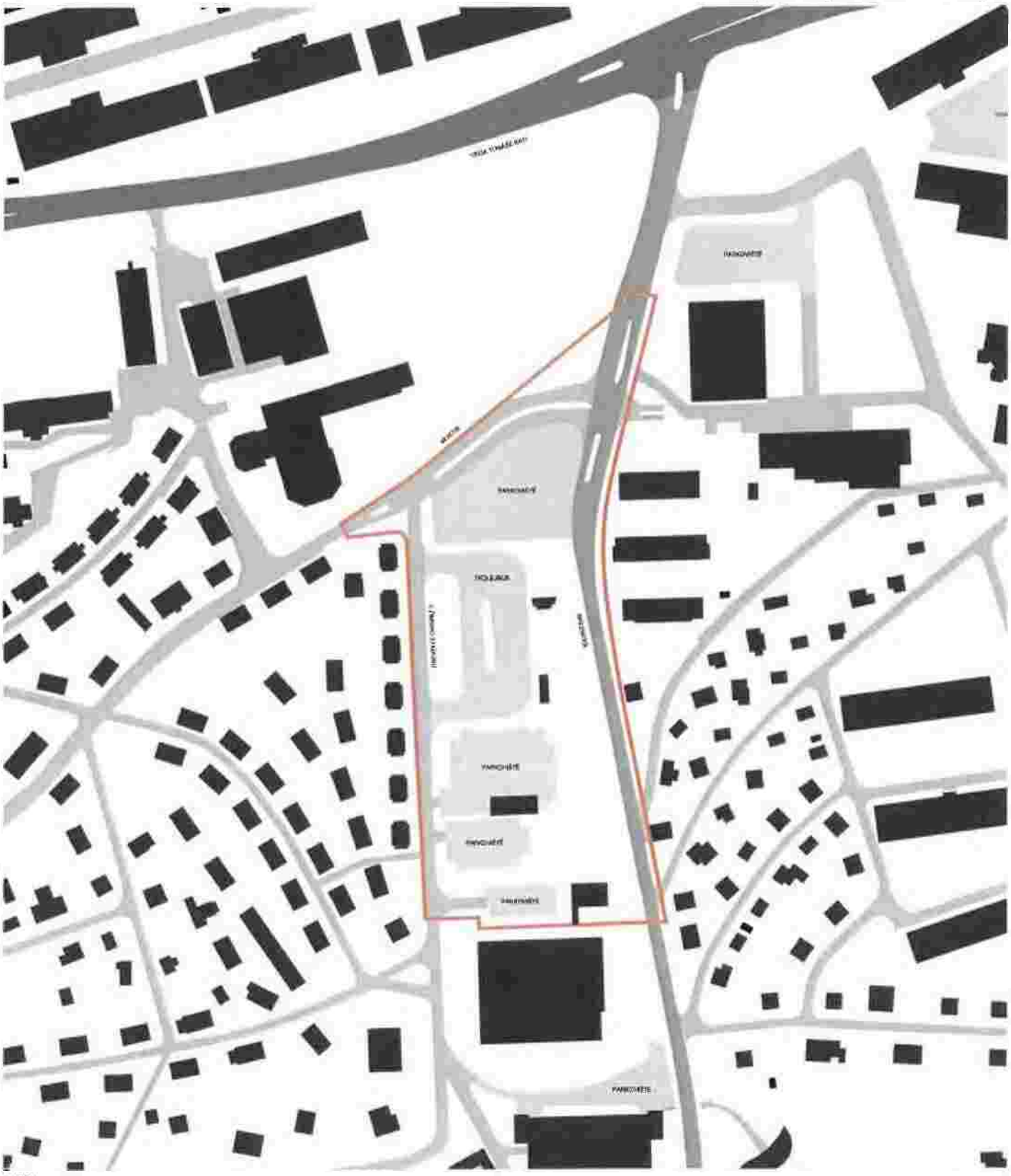


1:6000

- kultura
- univerzita
- školství
- sport
- zdravotnictví
- úřady

V okolí se nacházejí stavby školské, sportovní i kulturní. Chybí zde však zastoupení menších služeb a obchodů v docházkové vzdálenosti čtvrti Letná.

Doprava a parkování - stávající

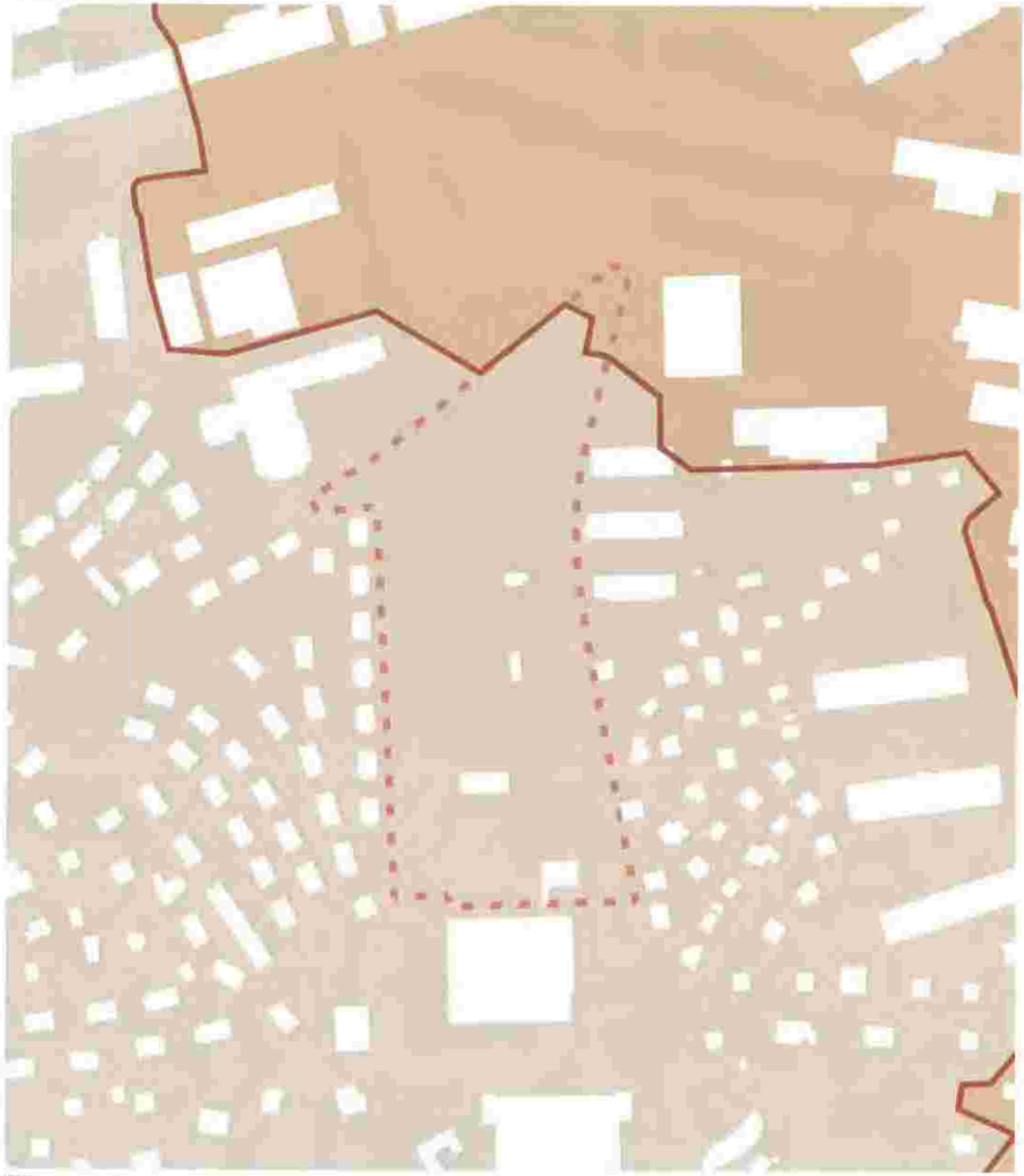


1:2500

silnice 1. třídy
silnice 2. třídy
místní komunikace
parkování

Území je velmi dobře napojeno na dopravní infrastrukturu města. Jeho východní část je lemována ulicí Březnickou, která představuje významný dopravní tah. Ostatní okolní ulice lze označit za klidné místní komunikace.

Památková ochrana

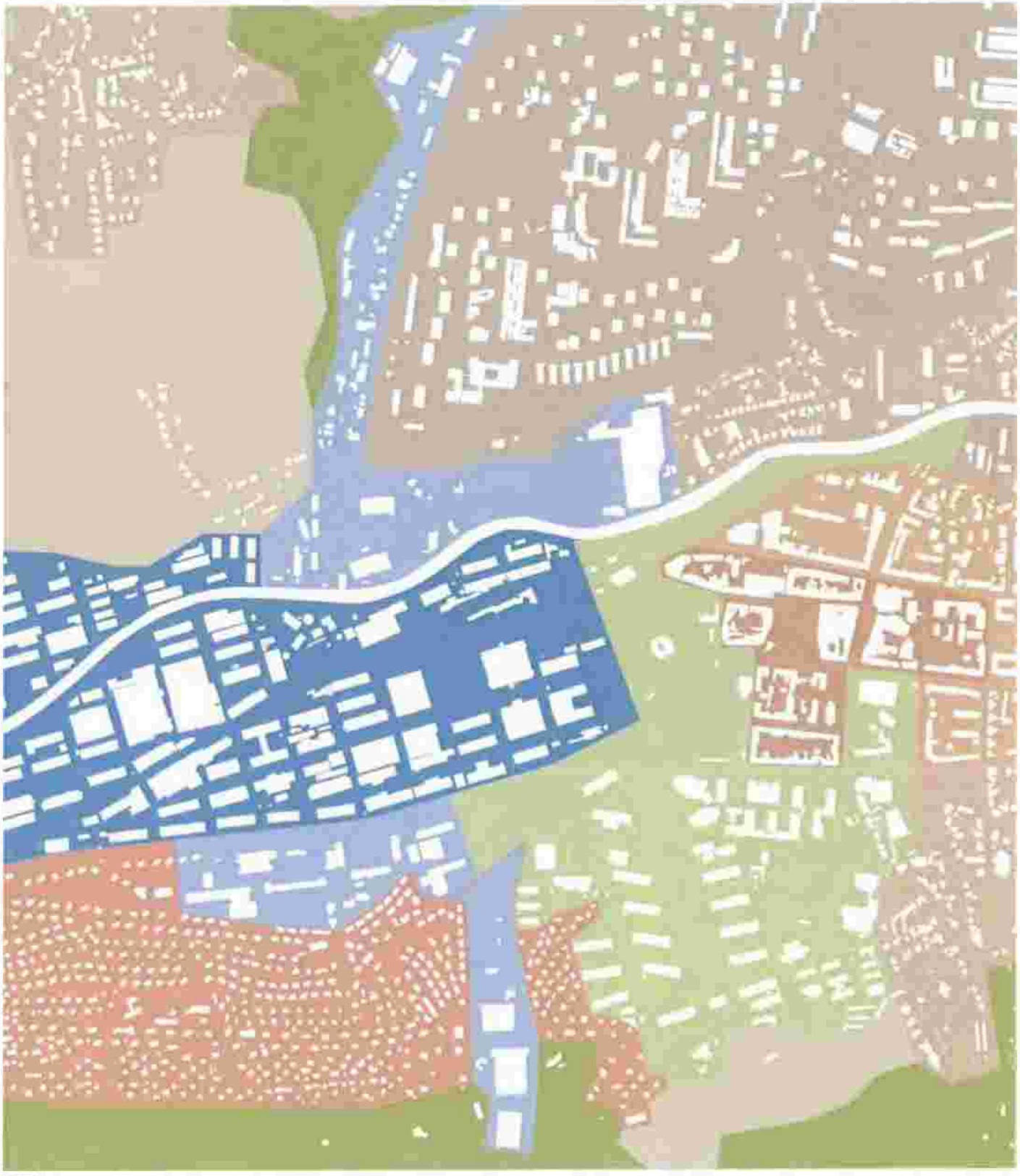


1:2500

památková zóna - území definující charakter
památková zóna

Umístění záměru v městské památkové zóně klade zvýšené nároky na dodržování regulací předepsaných územní studií, které odpovídají charakteru zlínské moderní architektury. Navrhované budovy budou respektovat konstrukčně-kompoziční principy v souladu s historickým dědictvím Zlína.

Charakter krajiny a zástavby- stávající



1:10000

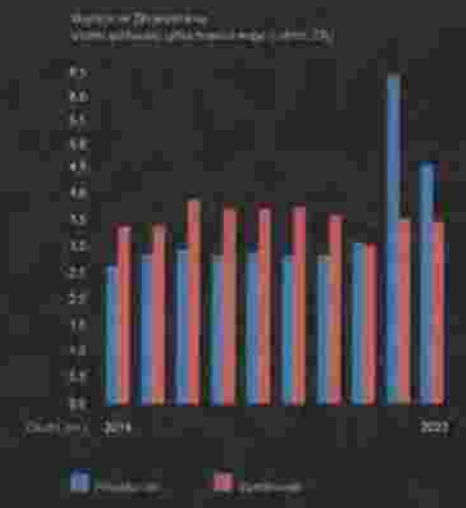
areál Svit
Baťovská obytná struktura
bloková struktura
polootevřené bloky
sídlištní struktura
suburbánní zástavba RD
parkové město
zemědělské areály
rozvolněná zástavba
lesy
louky a pole

Charakter města je dán kontrastem mezi hustými obytnými zónami baťovských domků a velkoryse koncipovanými otevřenými plochami v jeho centrální části. Přítomnost areálu Svit v těsné návaznosti na střed města mu dodává specifickou industriální atmosféru.



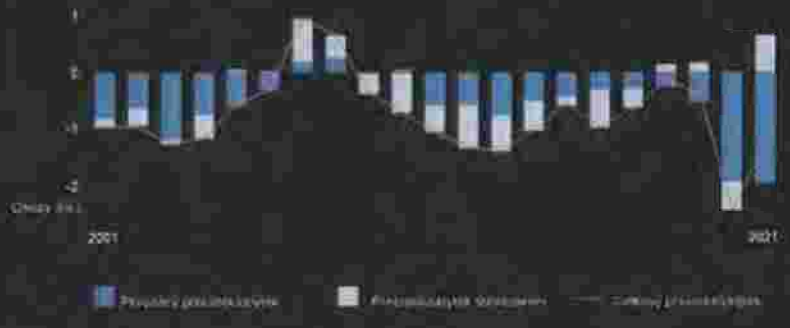
Reflexe demografického vývoje, charakteru centra a hustoty zástavby

Obyvatelé
Bydlení
Budovy
Hustota zastavění typických částí centra
Prostor mezi domy
Zpevněné plochy veřejného prostoru
Doprava a parkování na povrchu
Parky a zeleň



Migrace

2014-2023



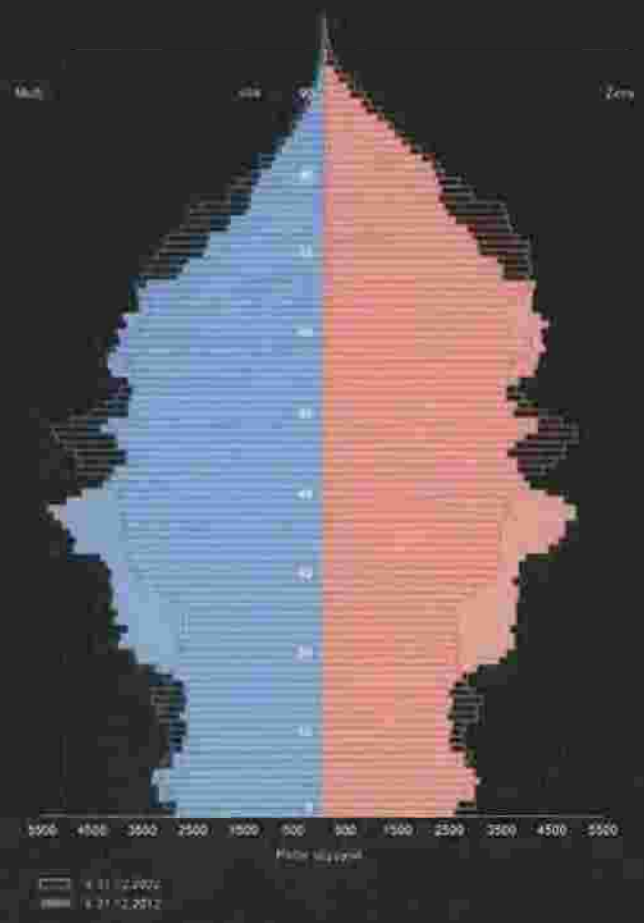
Pohyb obyvatel

2001-2021

Obyvatelé

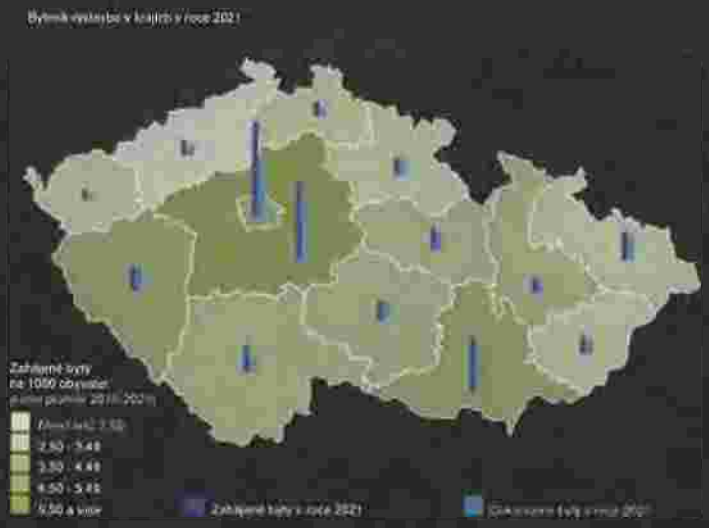
Demografický vývoj v rámci kraje i samotného města poukazuje na úbytek obyvatel a celkové stárnutí populace, které k rozvoji města přispívá velmi negativně. Z hlediska ekologického, sociálního, kulturního a samozřejmě ekonomického je návrh založen na rozumném zahušťování centra města a kvalitním rozmístění funkcí, které vytváří samostatně fungující městskou část s rozmanitou sociální strukturou.

V nové městské čtvrti klademe velký důraz na adekvátní mix sociálního, městského i studentského bydlení — jak ve formě nájemní, tak vlastnické. V kombinaci s městotvornými prvky a mixem pracovních a kulturních aktivit dotváříme městskou strukturu o plnohodnotný a prosperující živý kus města, který obohacuje celé okolí.

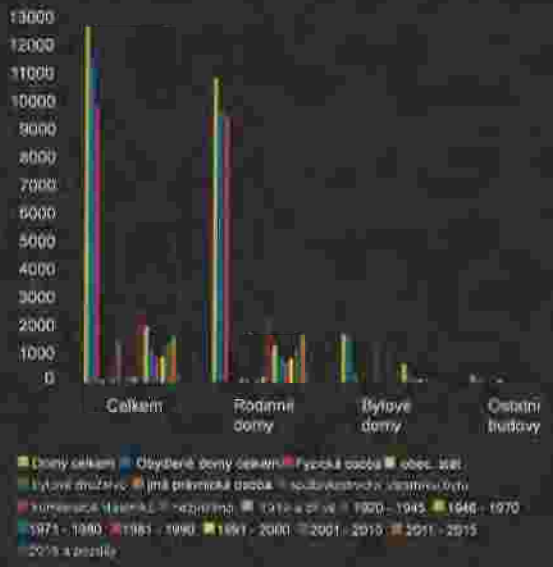


Věková struktura

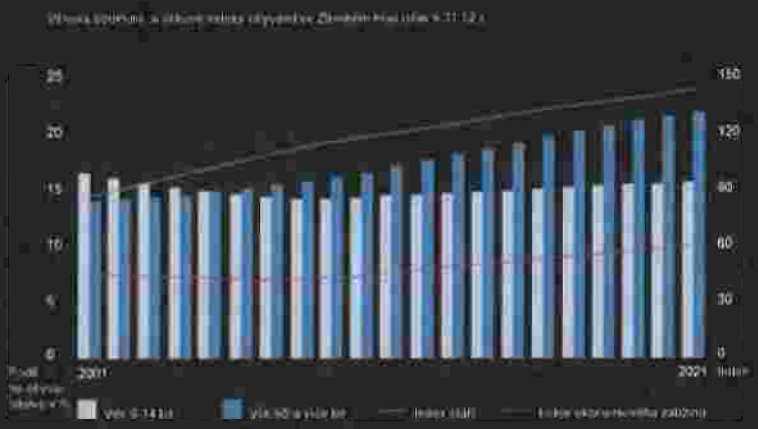
2012
2022



Bytová výstavba

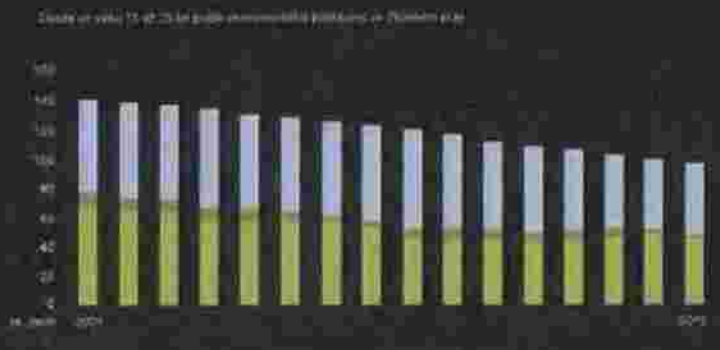


Domovní fond



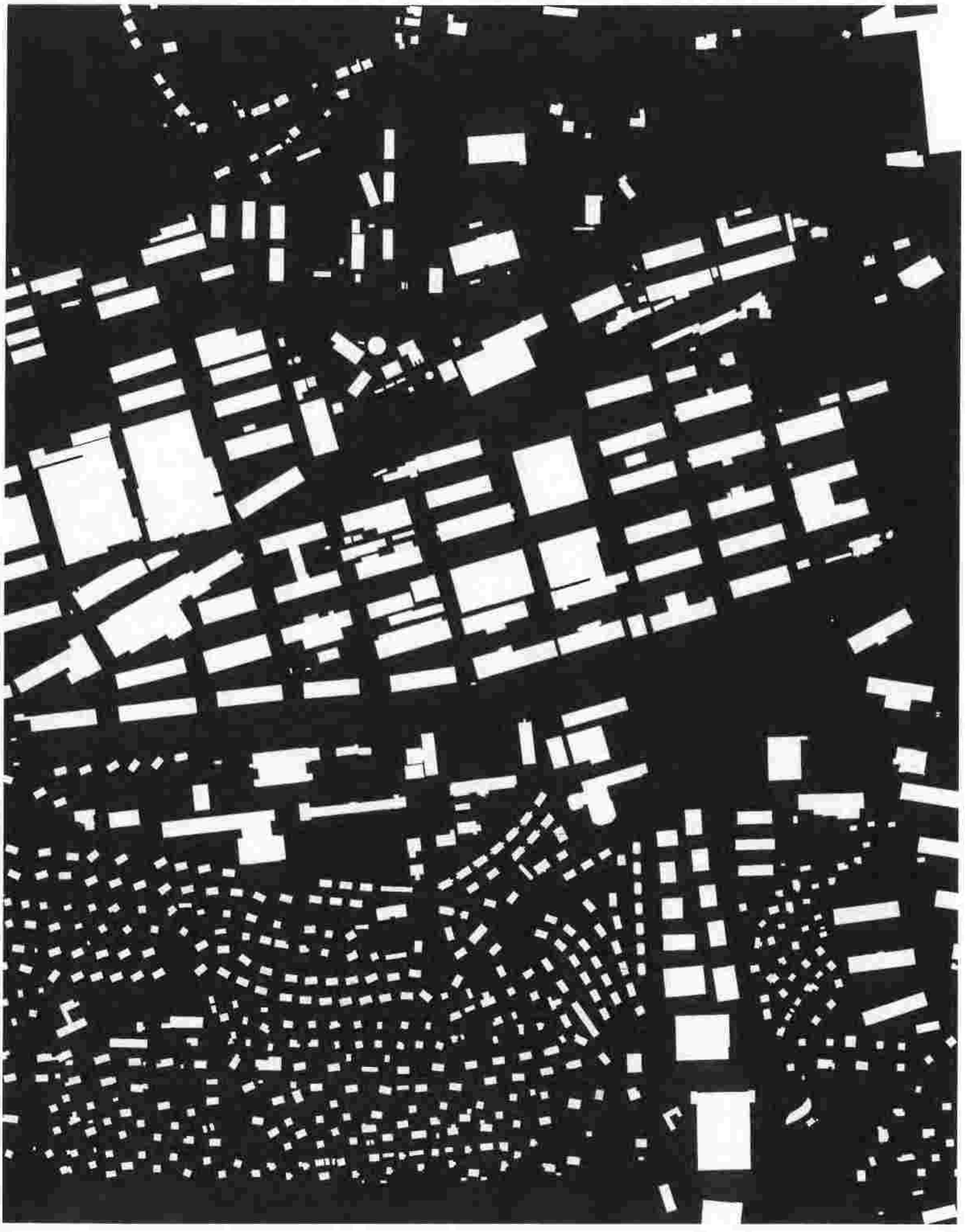
Věková struktura

2001-2021



Ekonomické postavení

2001-2016

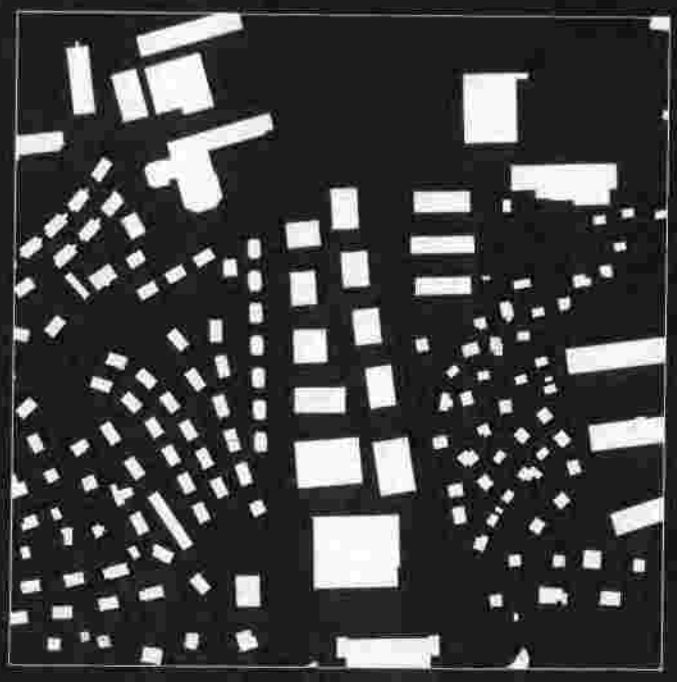



Budovy



TOVÁRNA

Volná plocha:	176 000 m2
Zastavěná plocha	74 000 m2
Patrovost:	3-15



BŘEZNICKÁ OKOLÍ

Volná plocha:	205 000 m2
Zastavěná plocha	45 000 m2
Patrovost:	2-14

Hustota zastavění typických částí centra



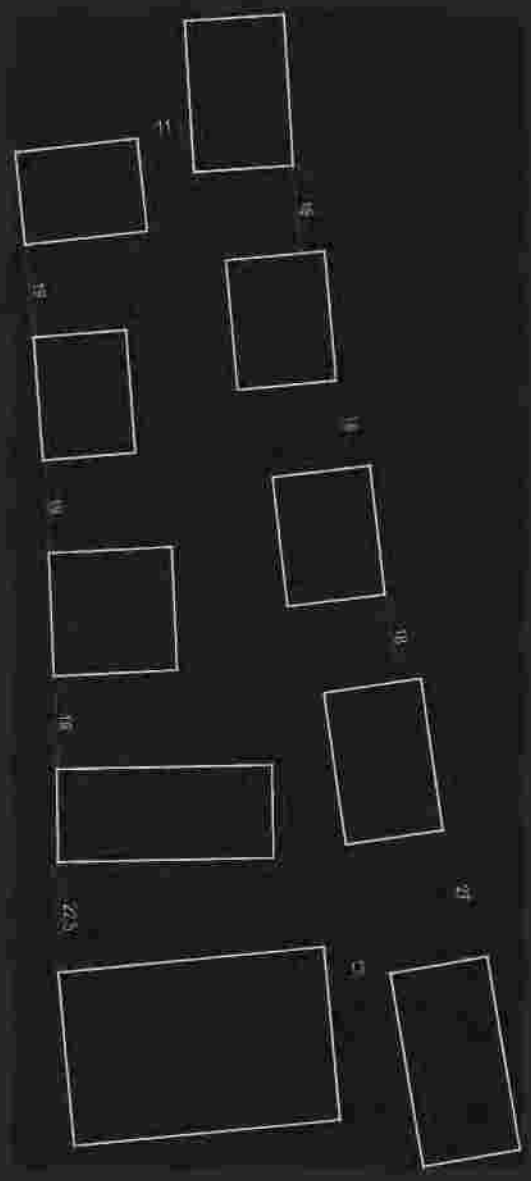
HISTORICKÉ JÁDRO

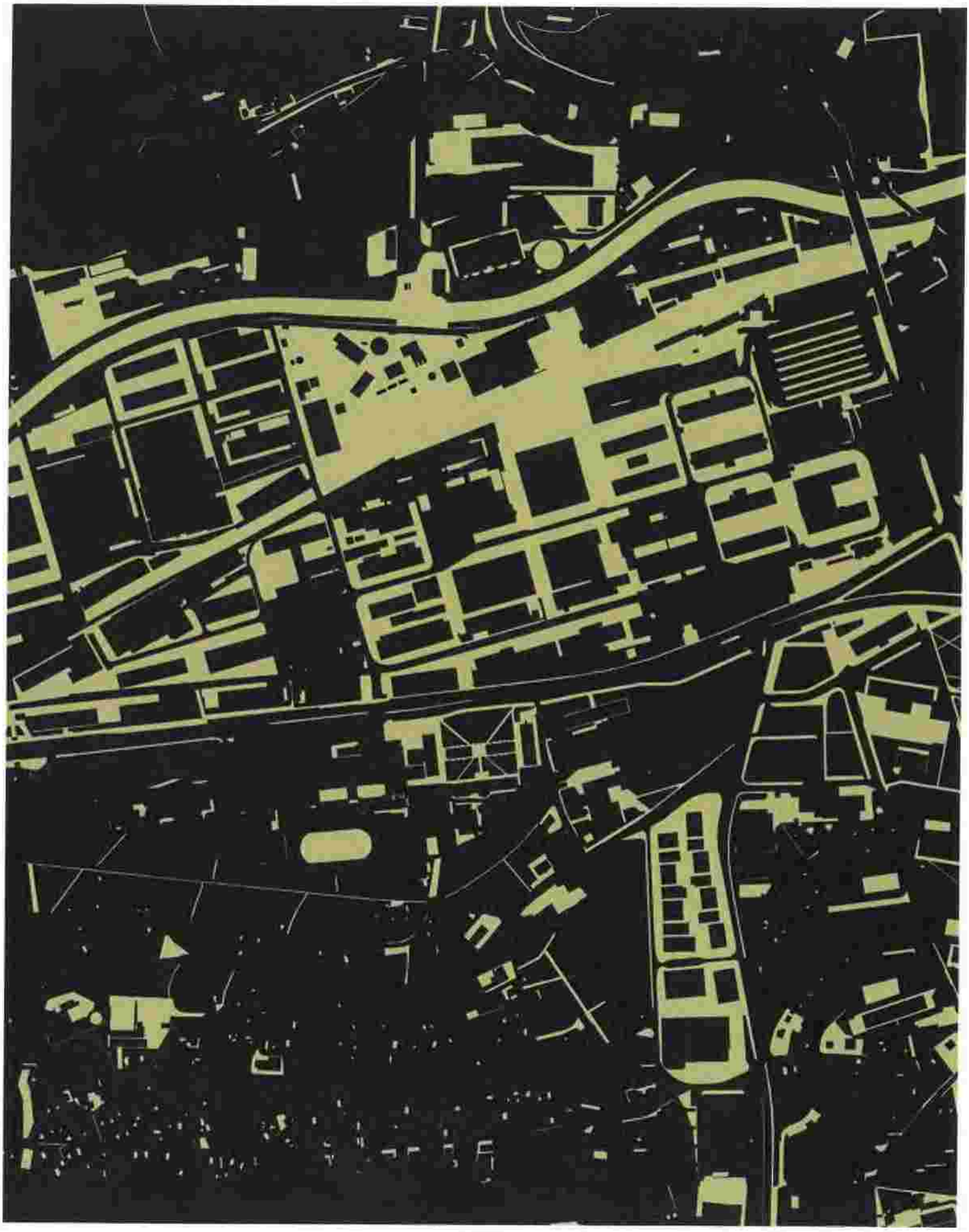
Volná plocha:	179 000 m2
Zastavěná plocha	71 000 m2
Patrovost:	2-11

Nová čtvrť zakončuje centrum města. Z jednoduchého porovnání výřezů typických částí zlínského centra vyplývá, že zastavěná plocha historického centra i baťovské továrny je zhruba totožná. Okolí ulice Březnické je velmi rozvolněné a i po zastavění zde bude ve velké míře převažovat volná plocha parků, zpevněných ploch náměstí, dalších veřejných prostranství a komunikací.

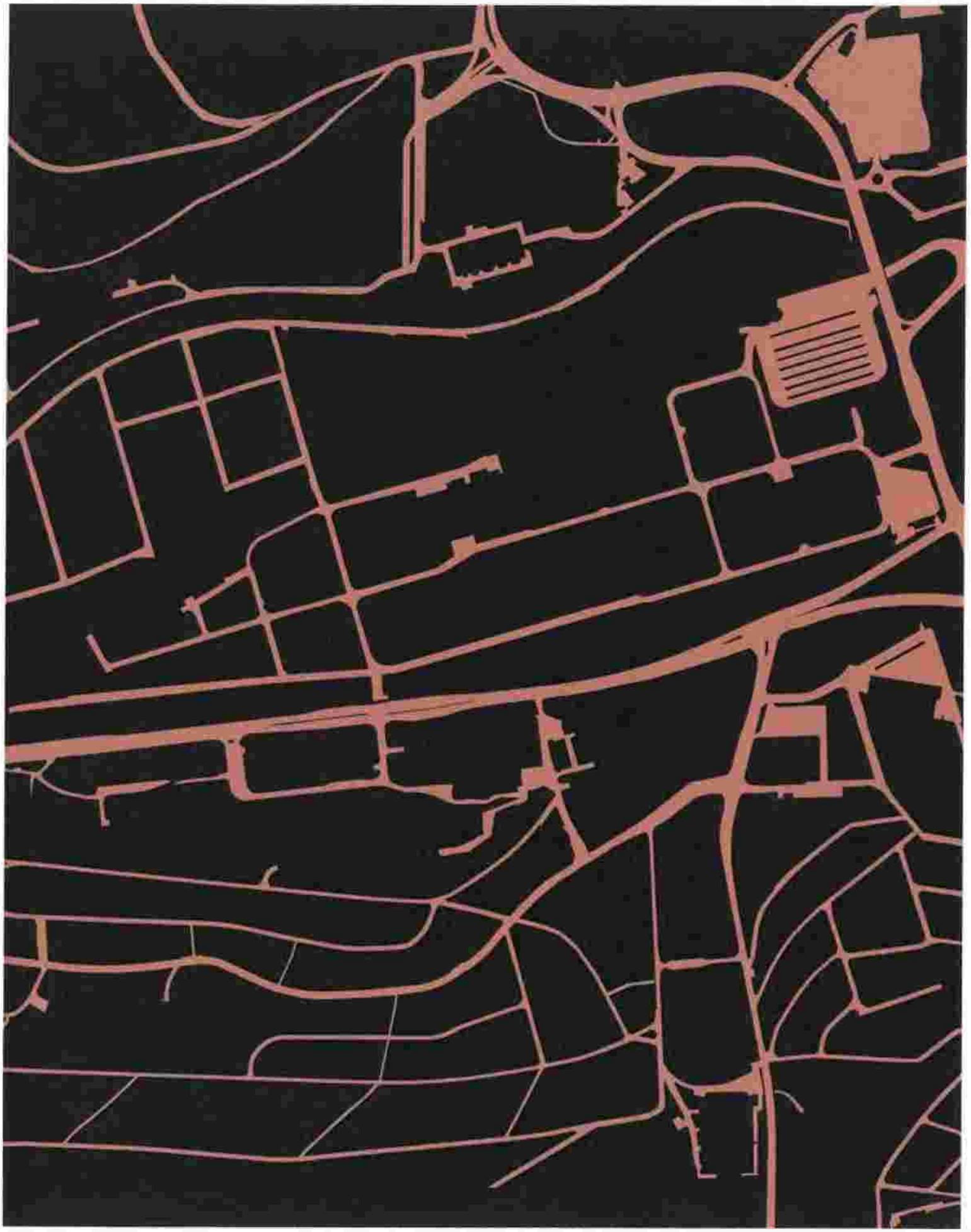

BATŮV INSTITUT
SLUNEČNÁ
22,5 m
SADOVÁ
OBECNÝ
25 m
HLUBOKÁ
DUKELSKÁ
28 m
ŠKOLNÍ
BŘEZNICKÁ
19 m

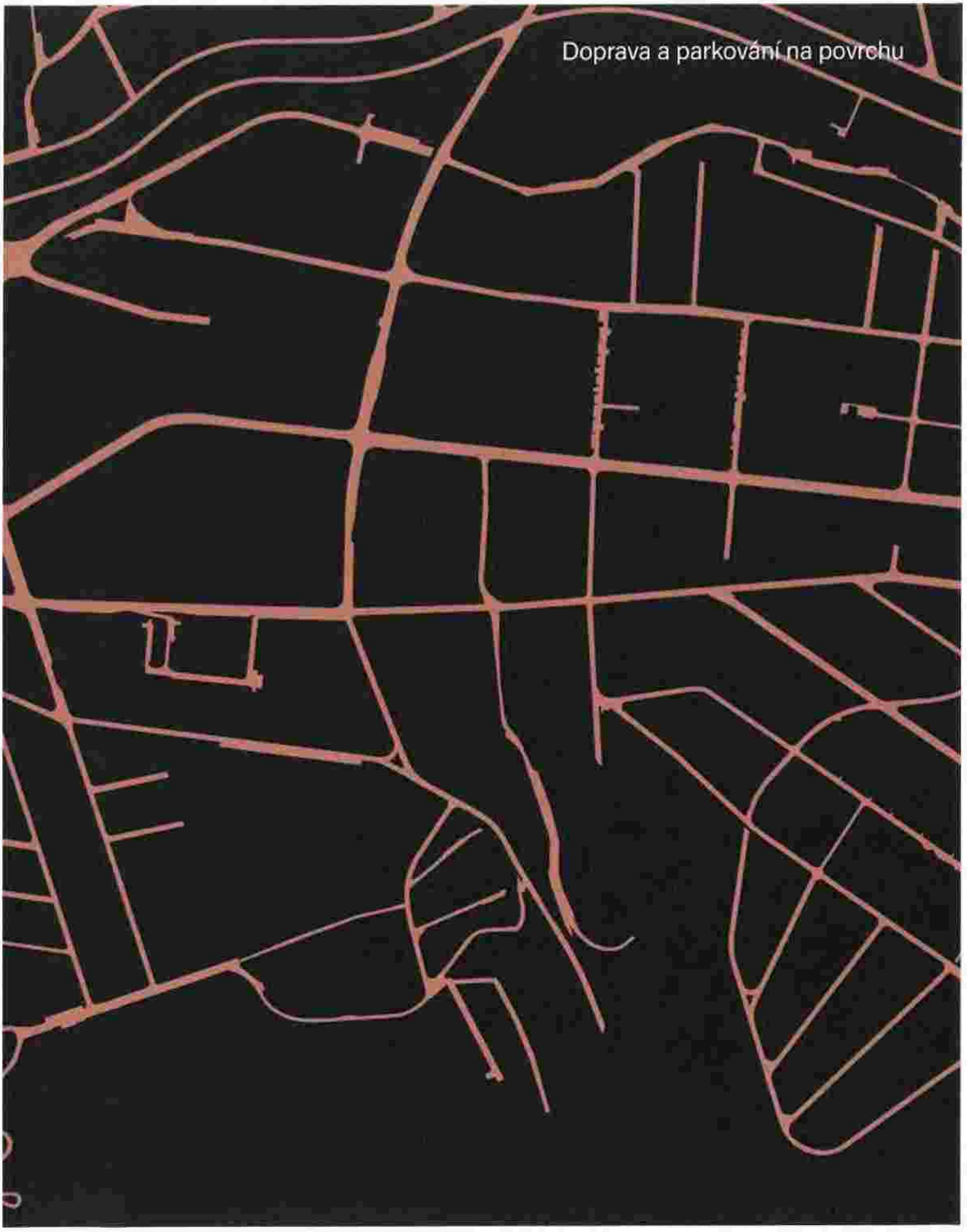
Prostor mezi domy

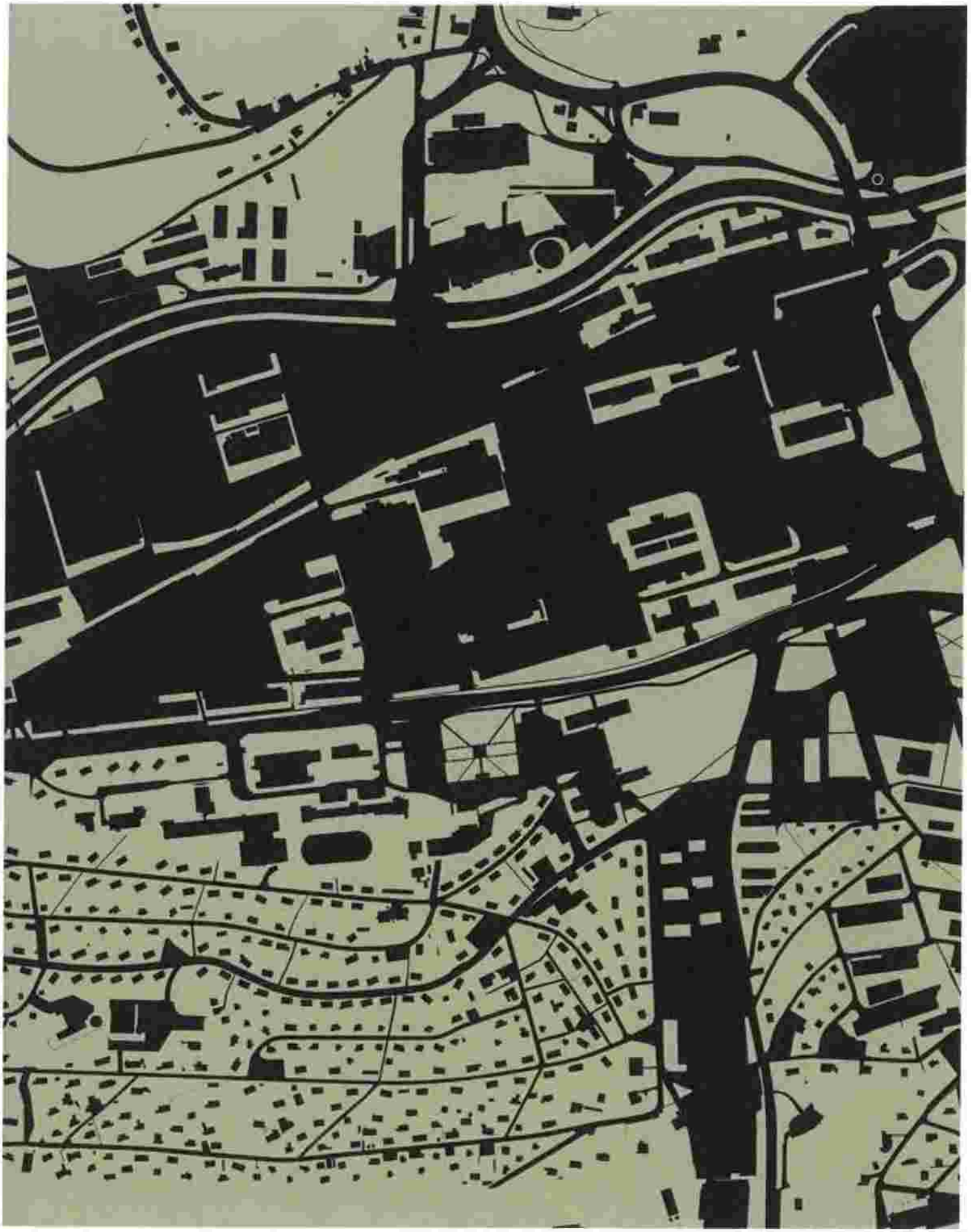


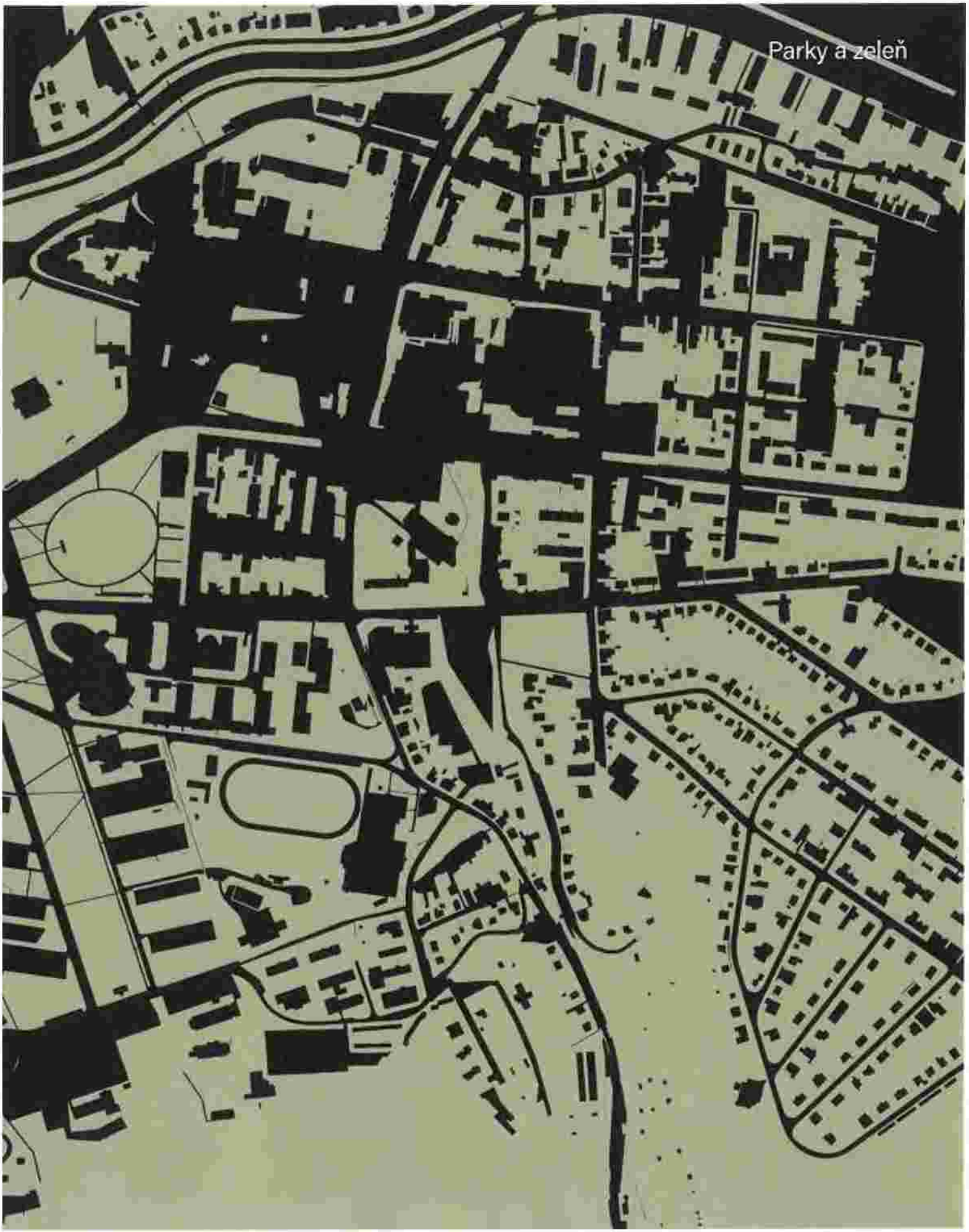



Převažující zpevněné plochy pro pěší

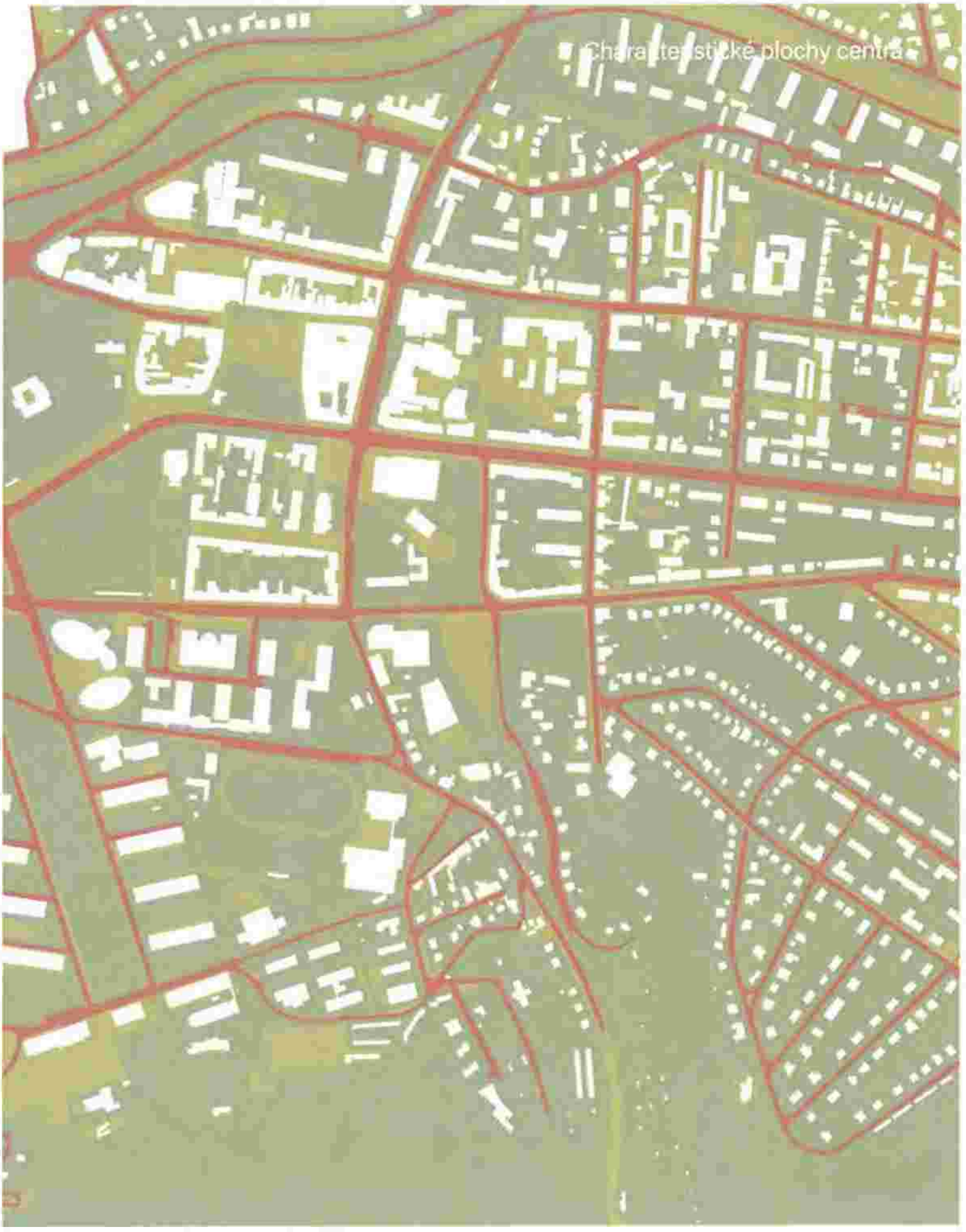



Doprava a parkování na povrchu




Parky a zeleň

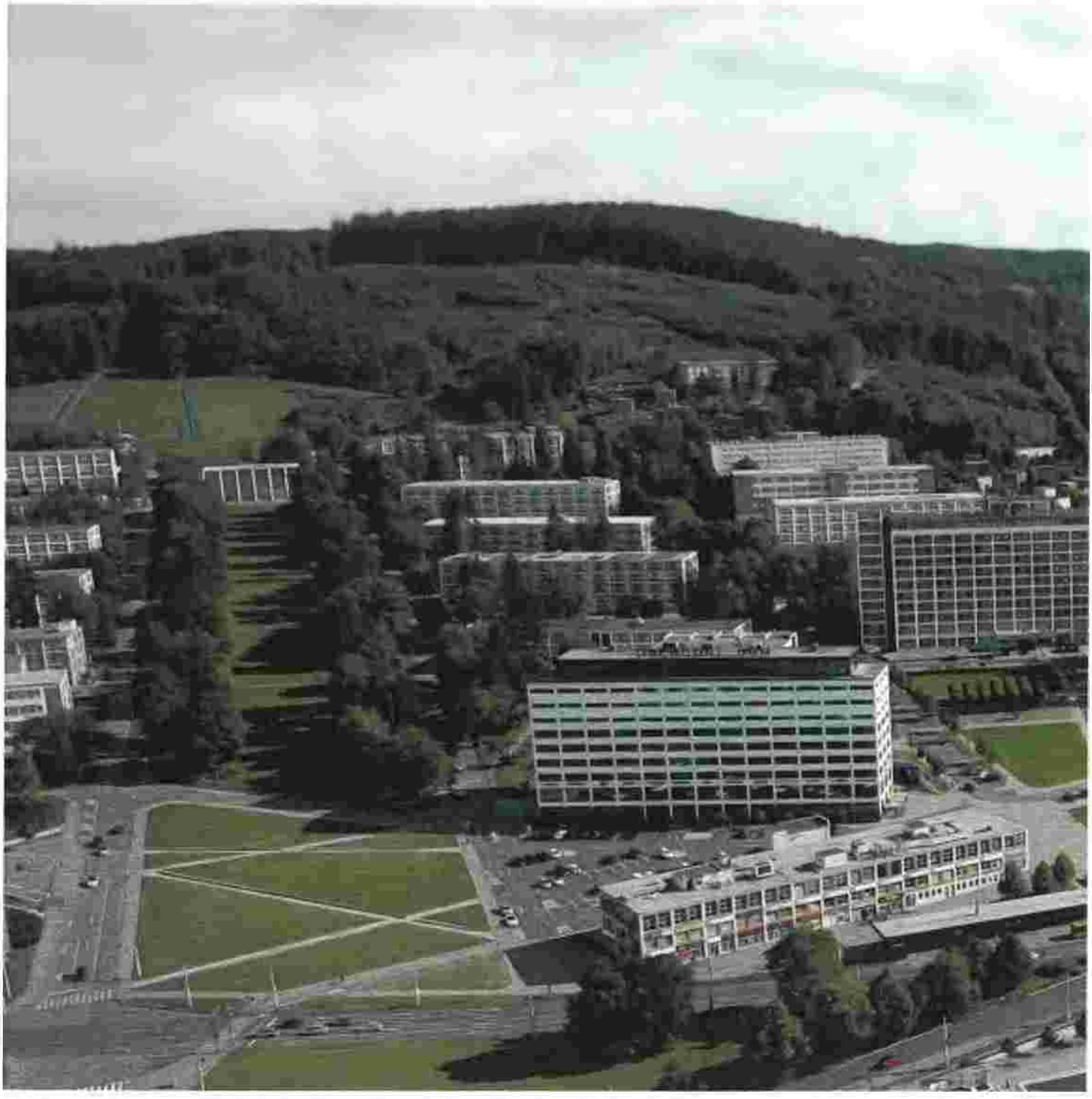



Charakteristické plochy centra

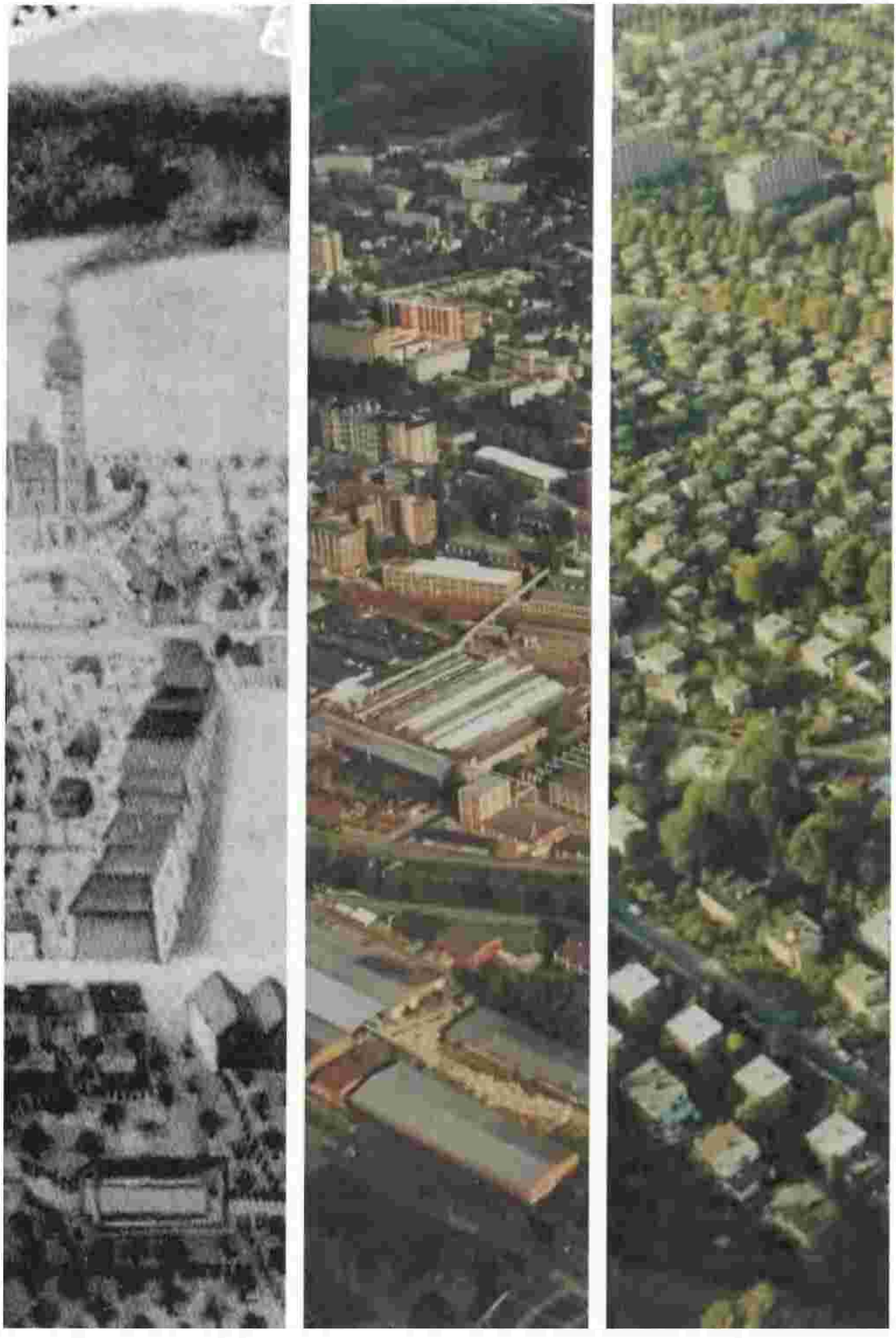
Koncept urbanismu

Zlínská identita
Rozmanitý městský veřejný prostor
Terén a výškové členění budov
Pestrá čtvrť

Návrh nové čtvrti koncepčně pracuje s několika tématy, prolínající úctu k Baťovskému odkazu s nezbytnou potřebou vytvářet současné město, které je pestré svými funkcemi, kvalitním a dobře přístupným veřejným prostorem s adekvátní hierarchií otevřenosti, respektuje nízkopodlažní zástavbu Baťovských domů a současně akcentuje význam centra města.







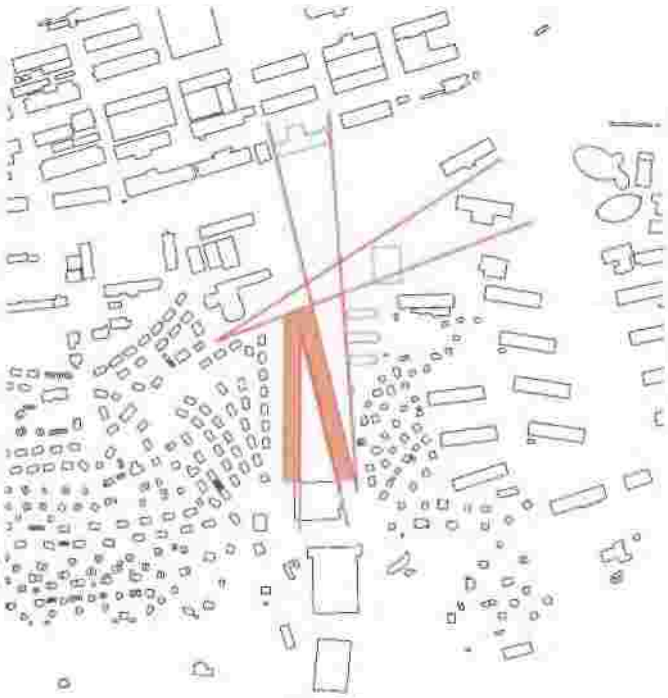
Zlínská identita

Převážně monofunkční celky vybudované pro konkrétní účely a velké množství lidí s velmi krátkou dobou výstavby vytvořily centrum města s velkorysými prostory, které ovšem postrádají intimitu a adekvátní měřítko. V nové čtvrti uplatňujeme jak principy urbanistické, tak i architektonické v kombinaci, která zachovává nezaměnitelná specifika a atmosféru města, přičemž tyto principy přizpůsobujeme současným potřebám.

Respektování základních kompozičních os urbanistické struktury

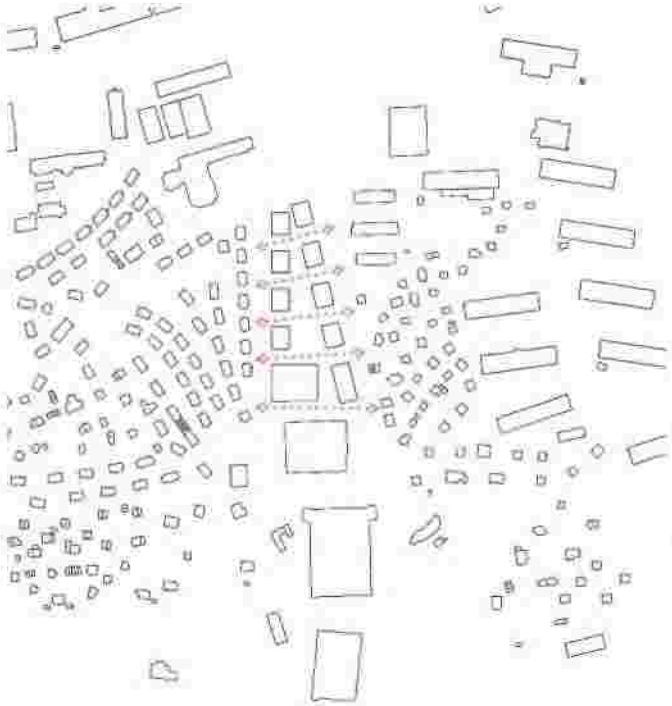


Návaznost na obecné principy zástavby ve smyslu orientace k pohledovým osám a dominantám. Definování základní směrové kompozice ulic a hierarchie prostoru.

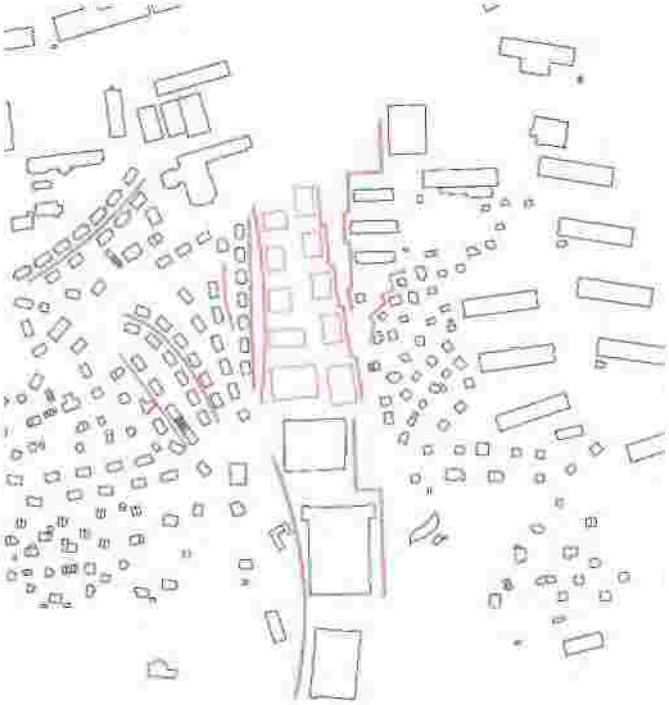


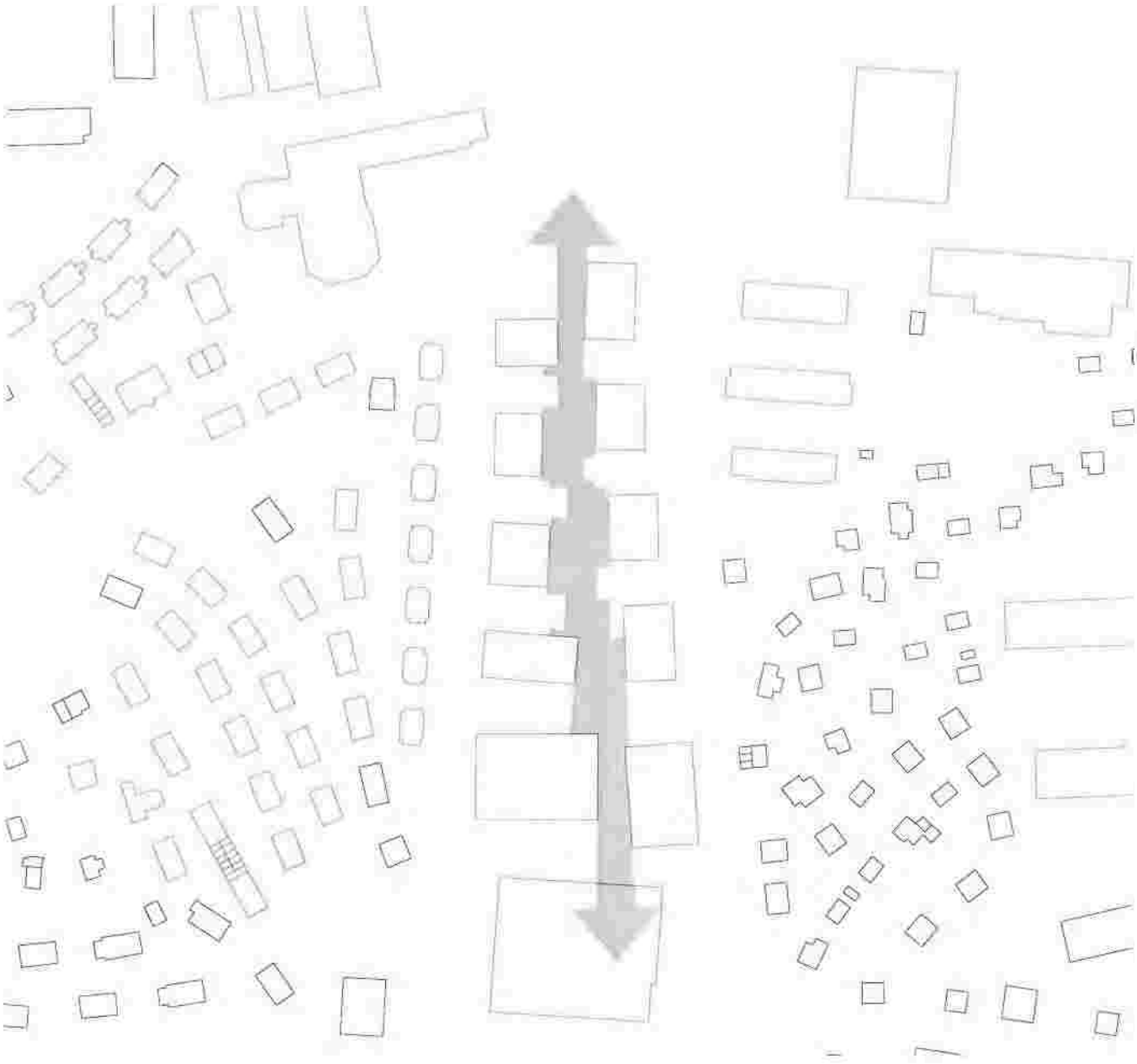
Urbanistická kompozice linárního města, pohledové osy a charakter okolí

Průchodnost územím = domy v krajině



Reakce na charakter okolních ulic

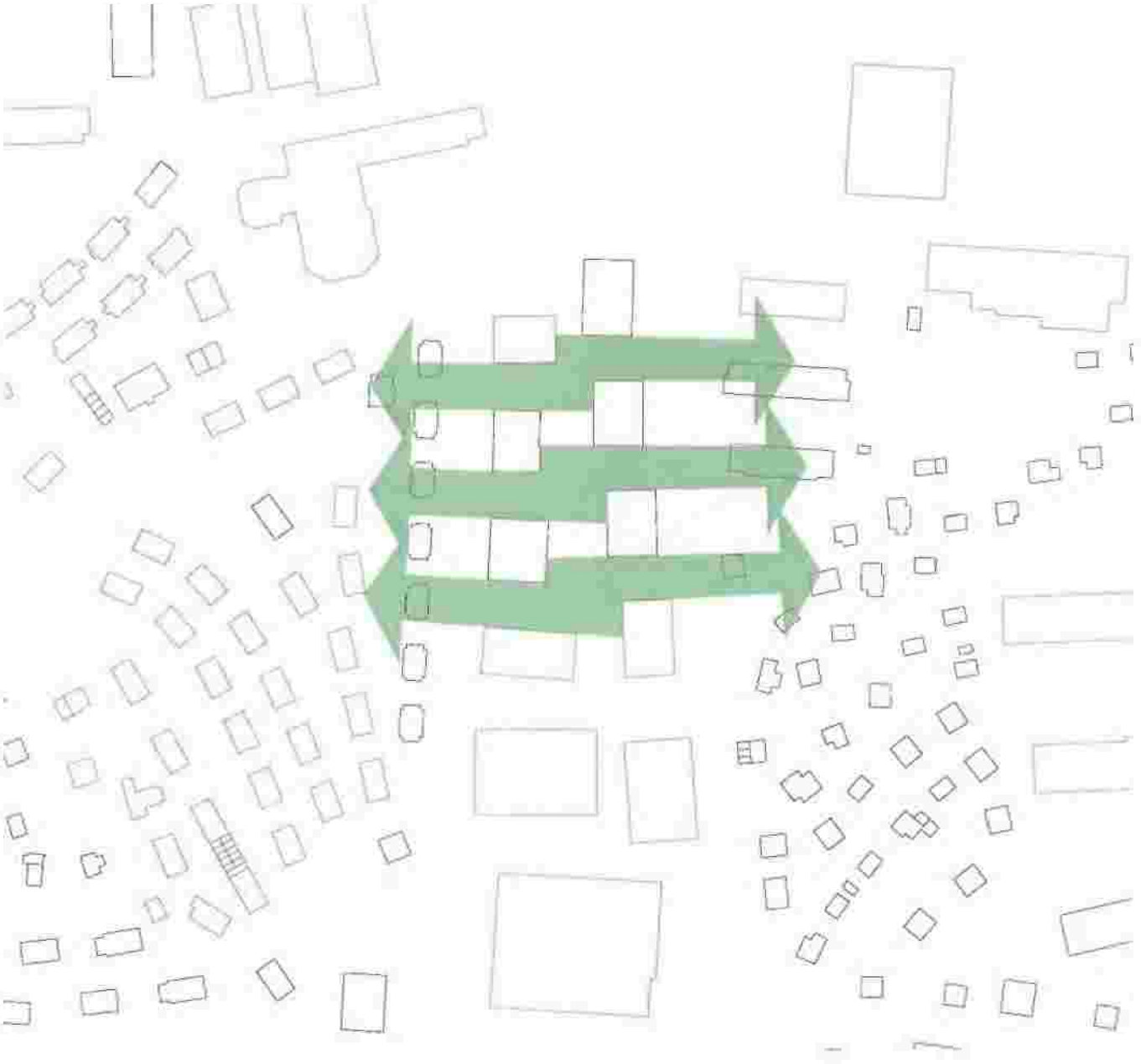




Osa hlavního pobytového veřejného prostoru

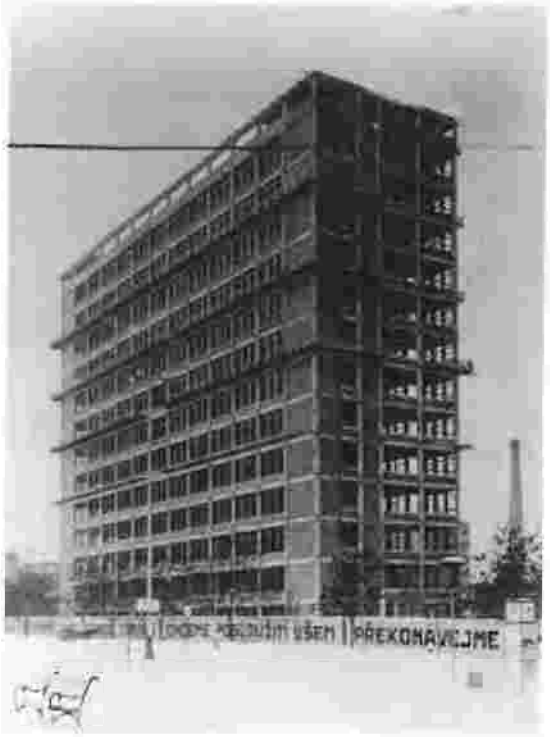
Domy v zeleni

Zásadní pro dotvoření zlínské identity je práce se zelení a stromy. Návrh vyvažuje potřebu městských zpevněných ploch a zeleně. Kolmá osa směrem k městu reprezentuje dotvoření potřebného kusu města s aktivním parterem. Rovnoběžná osa, následující morfologii údolí, zachovává maximální podíl zeleně. Jedná se o přirozenou spojnici, jak pro peší, tak vizuální propojení mezi starým a novým. Domy ustupují zeleni. Díky pečlivému návrhu a regulaci podzemního parkingu vysazujeme plnohodnotné stromy bez složitého zazelenění na podzemních konstrukcích.



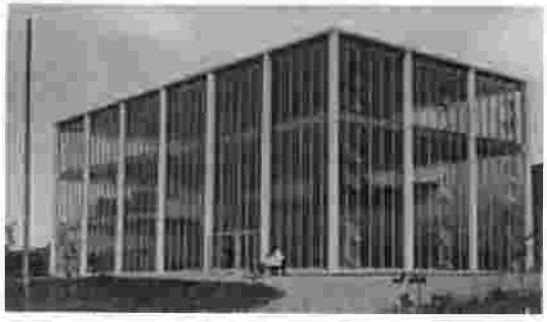
Kontinuita zeleně a vizuální propojení východní a západní strany

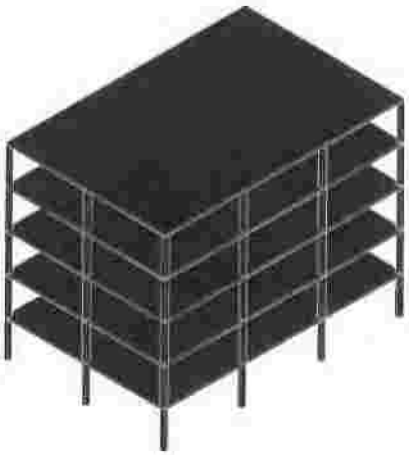
Princip striktně jednoduchého objemu





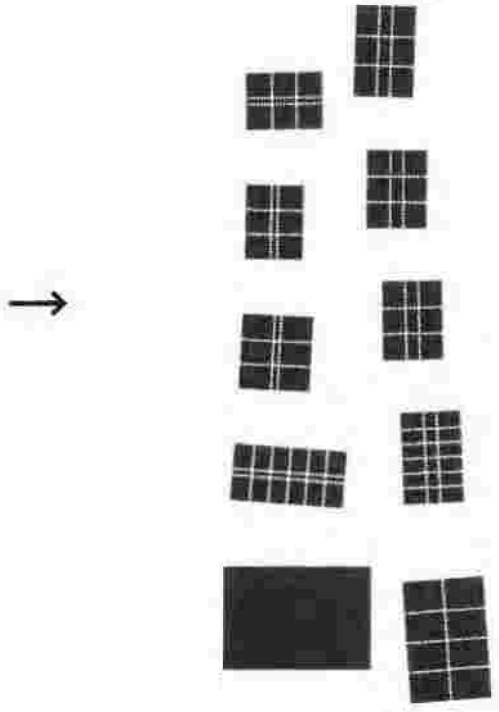






Objemově jednoduché hmoty akcentující racionalitu konstrukce

Sloup, deska, minimum tvarových specifik. Reference stávajících významných staveb v okolí ukazuje možnosti tohoto jednoduchého schématu. Regulace v rámci studie podporuje tyto principy, které slouží jako vodítko pro budoucí investory k udržení atmosféry místa.

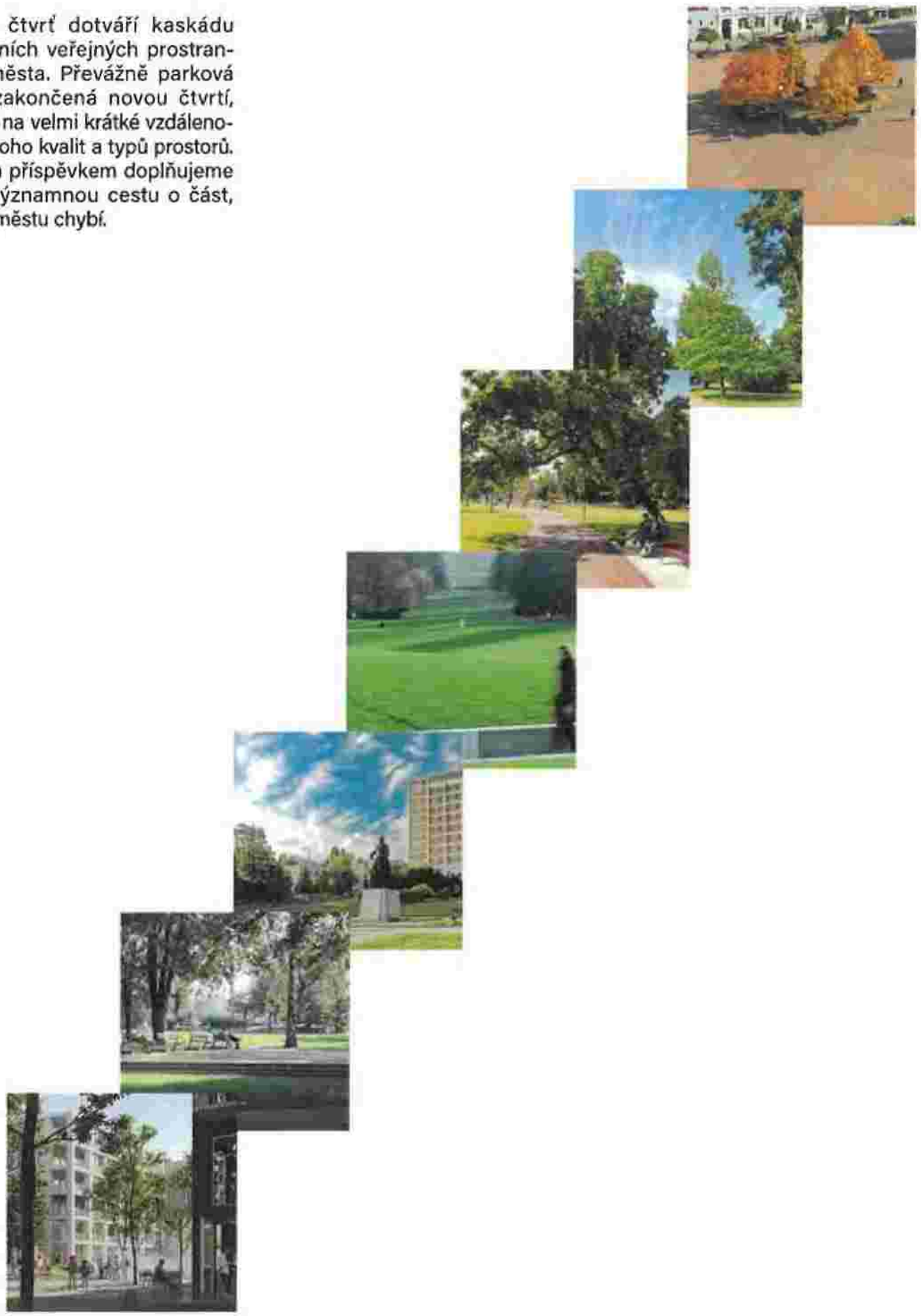


Konstrukčně racionální princip
a opakující se modul stavby aplikovaný na všech budovách

Rozmanitý městský veřejný prostor

Terénní reliéf údolí řeky Dřevnice spolu s modernistickým konceptem lineálního města budoucnosti definoval veřejný prostor v úzkém pásu kolem řeky, který je víceméně rovinný. Výše po vrstevnici se prostor pro lidi mění spíše v parky, ne příliš pobytová náměstí ve svahu, nebo pouze komunikace pro automobilovou dopravu. Koncept veřejného prostoru v srdci bloku proto koncipujeme jako soustavu několika menších rovinatých náměstí, které jsou odkloněny od okolní dopravy a umožnují vytvořit pobytovou atmosféru města. Maximalizují tak potenciál využití parteru v celém obvodu každé budovy.

Nová čtvrť dotváří kaskádu stěžejních veřejných prostranství města. Převážně parková osa, zakončená novou čtvrtí, nabízí na velmi krátké vzdálenosti mnoho kvalit a typů prostorů. Naším příspěvkem doplňujeme tuto významnou cestu o část, která městu chybí.



Zakončení osy významných veřejných prostranství

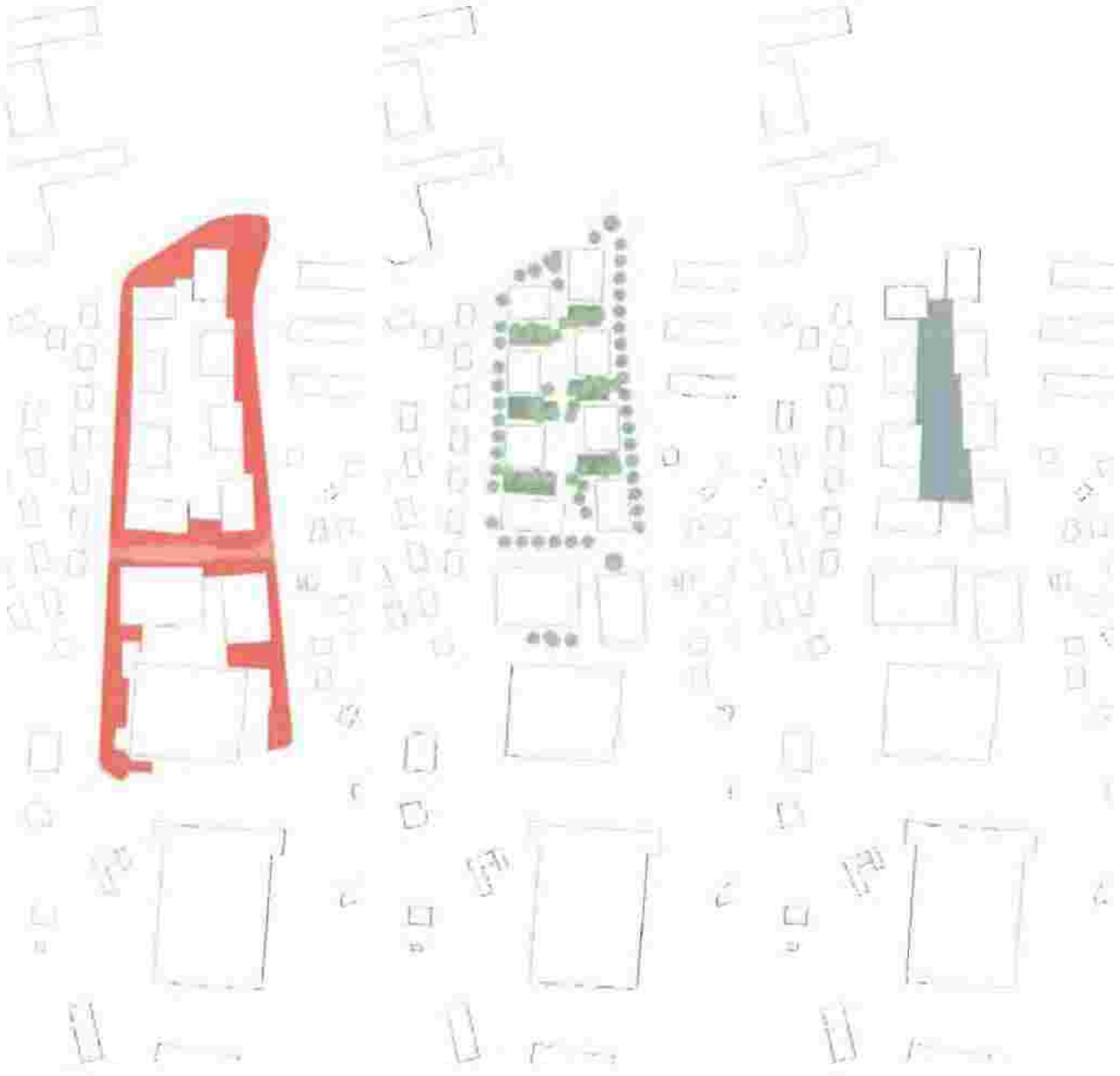
Hierarchie

Kompozice budov nabízí dva světy / charaktery veřejných prostranství. Klasický uliční prostor domů orientovaný směrem „ven" a vnitřní intimnější část, pomyslný otevřený vnitroblok.

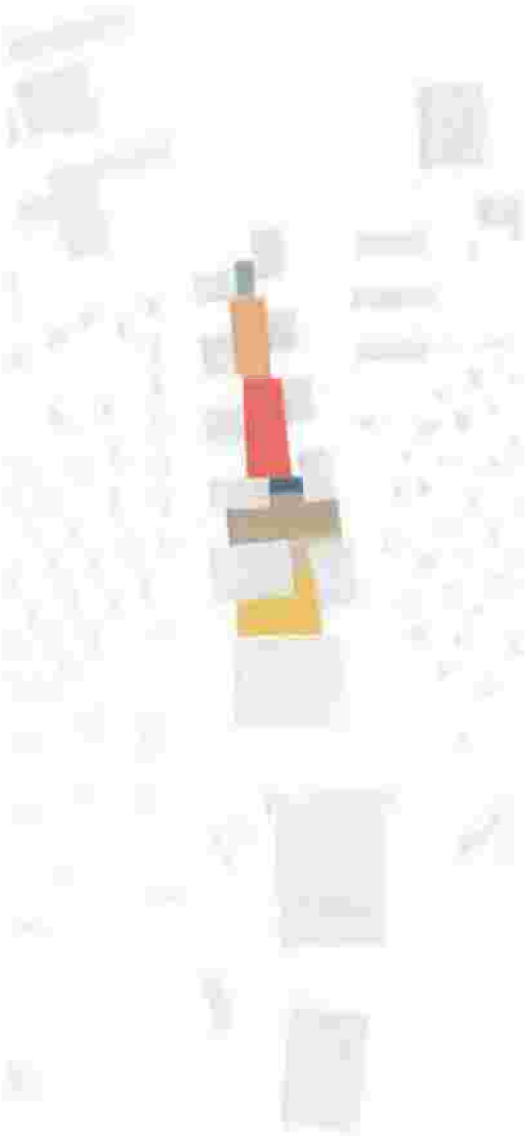
Přehledná ulice

Zelený filtr

Klidný vnitroblok



lokální místa

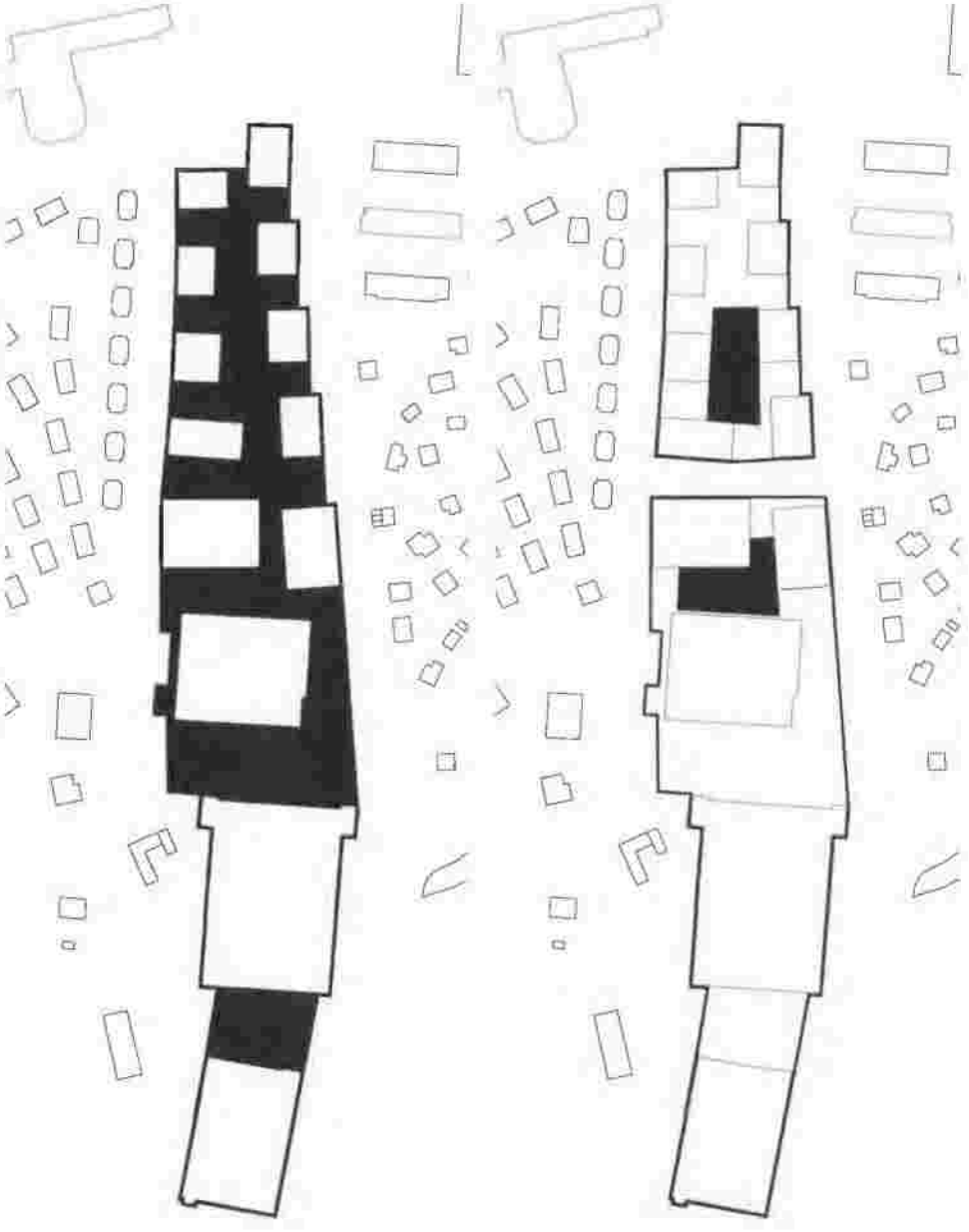


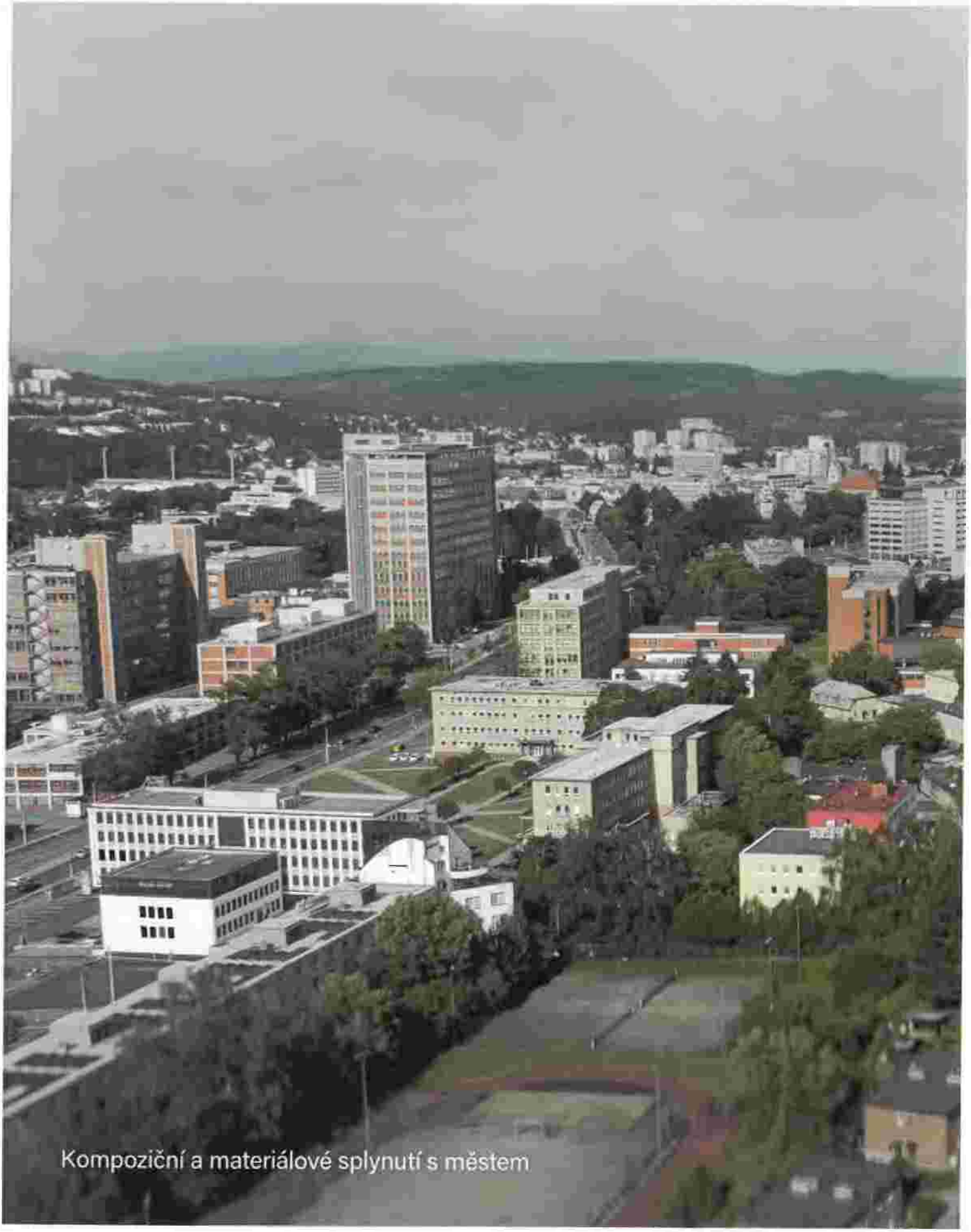
Vytvoření sportovně-kulturního kampusu a splynutí s organismem města

Důležitost nové zástavby spočívá v zapojení sportovního klastru stávajících hal do organismu města. Návrh propojuje centrum města s touto funkcí a mění paradigma oddělené monofunkční zóny na přirozenou součást centra. Vzniklé prostory mezi budovami stávajícími a novými vytváří potřebná reprezentativní prostranství oddělená od automobilové dopravy a současně vytváří spolu s budovou muzea významnou sportovně kulturní část města.

Jedna čtvrť

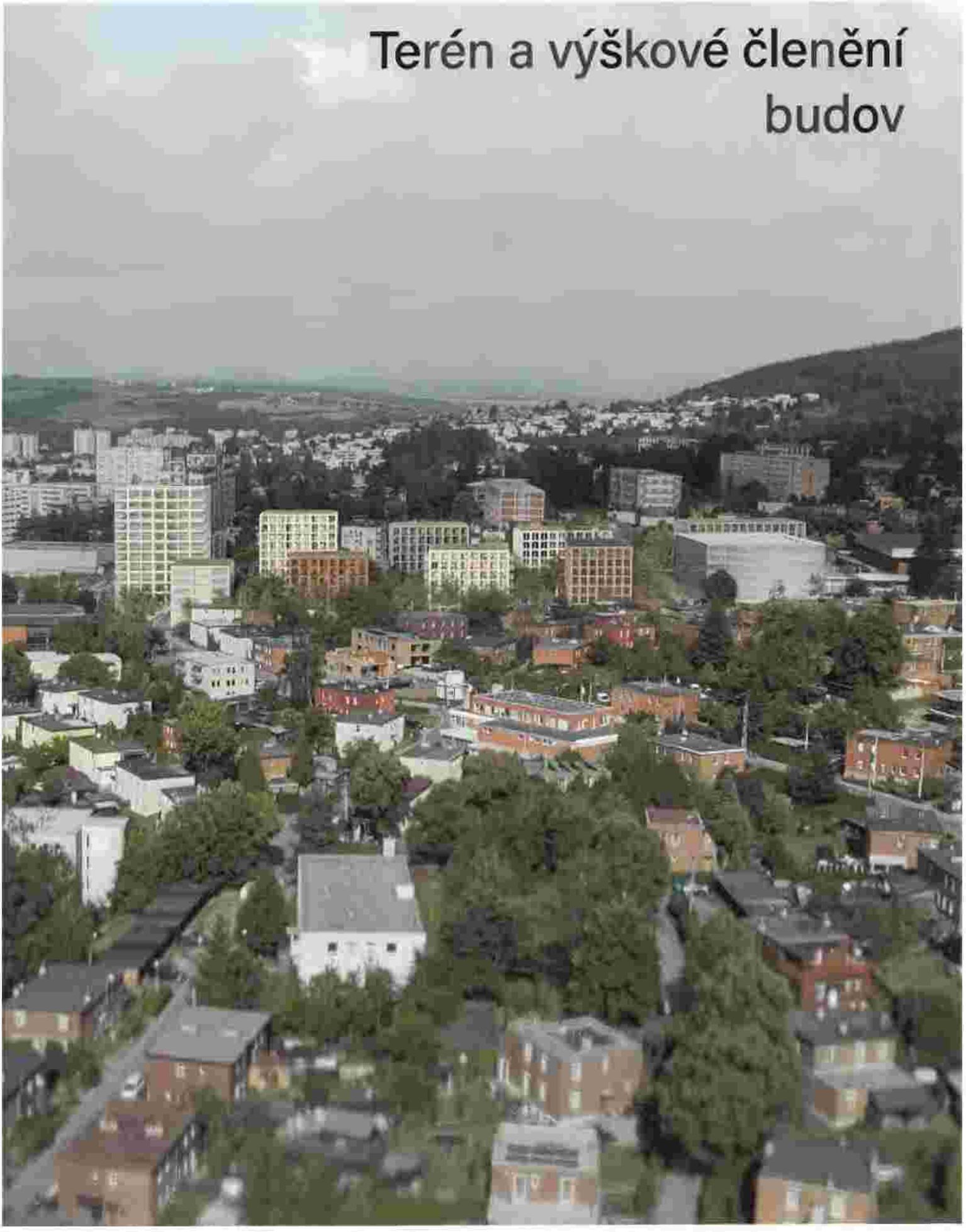
Subcentra



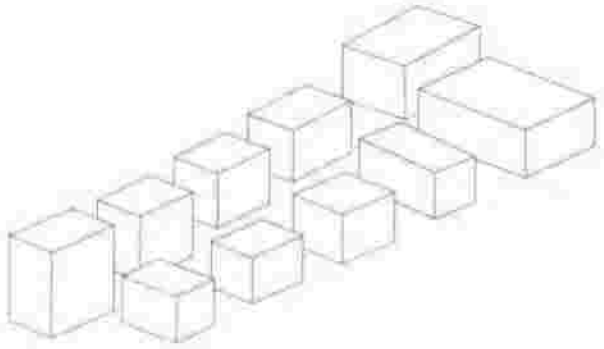


Kompoziční a materiálové splynutí s městem

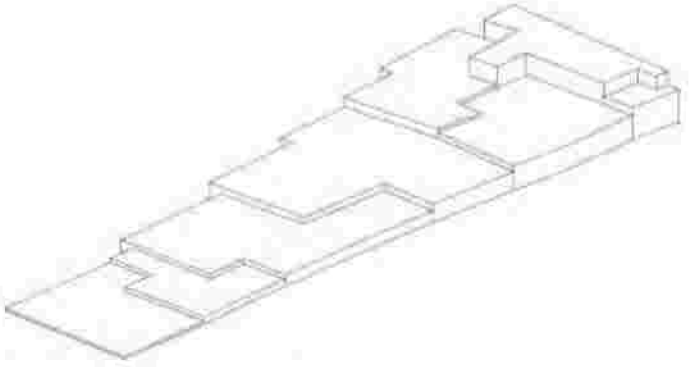
Terén a výškové členění budov



Racionální osazení budov ve svažitém terénu



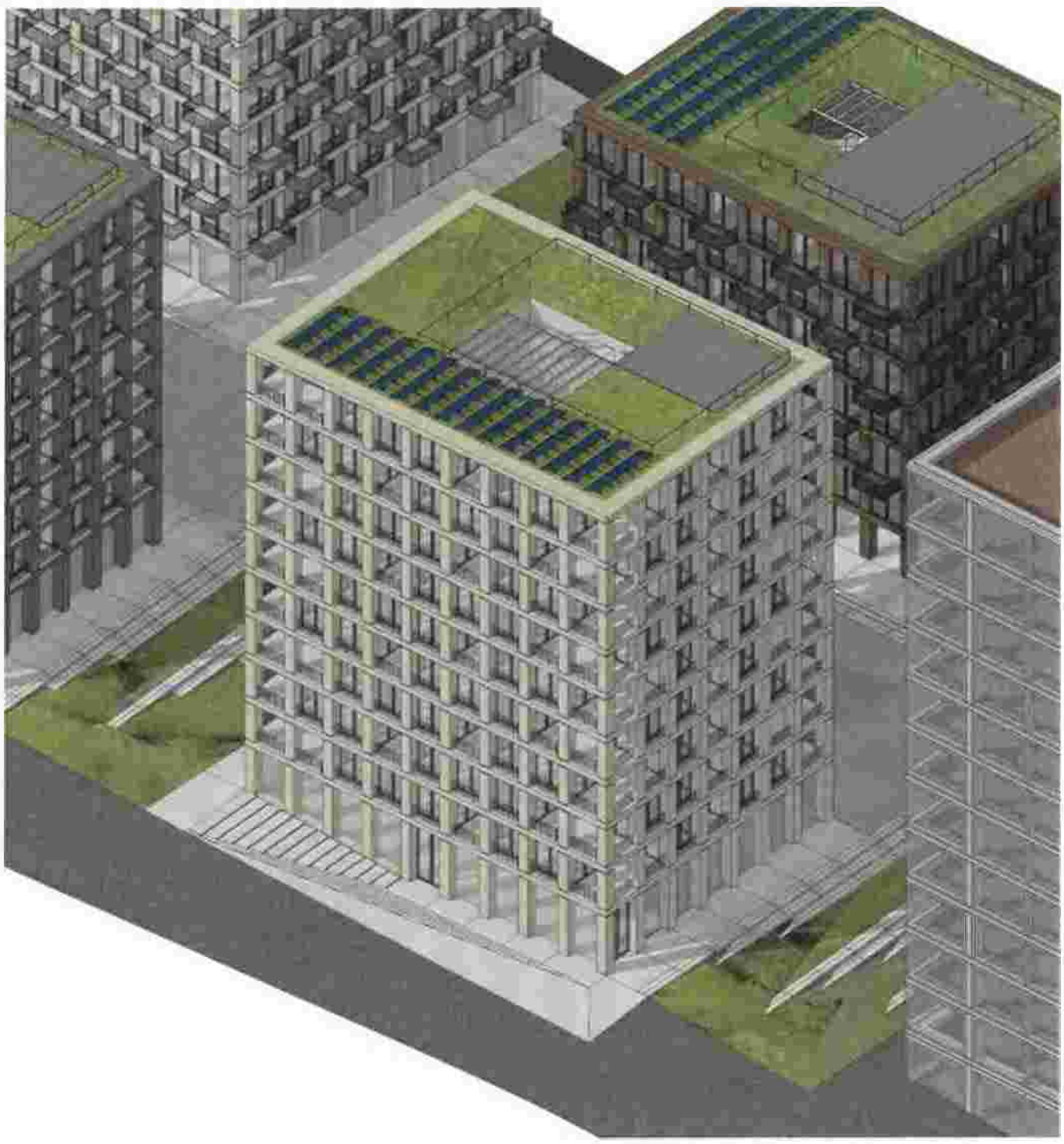
Objemově jednoduché objekty



Racionalizace svahu a vytvoření rovinatých ploch vycházející z průběhu vrstevnic pro podpoření univerzálnosti využití ploch kolem domů



Centrální vnitroblok tvořený jednotlivými rovinami minimalizuje bariéry mezi ulicí U zimního stadionu a ulicí Březnickou



Preferovaný způsob úpravy plenérů v okolí domů





1. 21 BUDOVA SVITU



2. - OTE_ZLIN



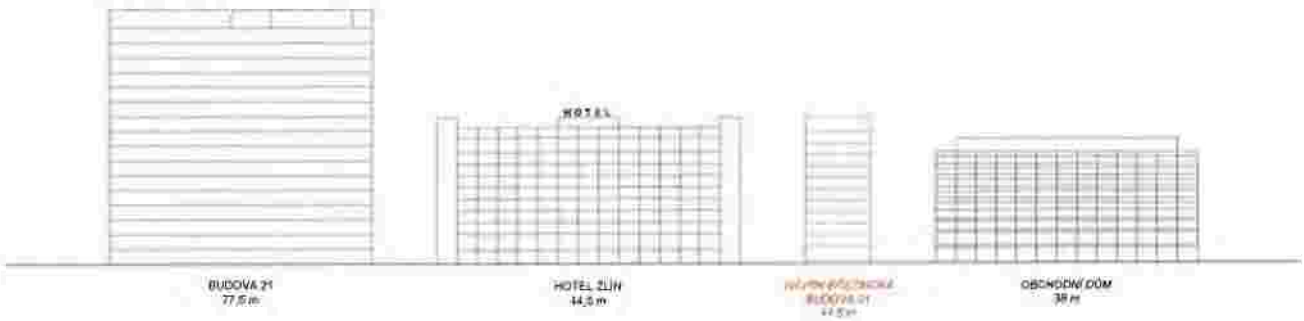
3. - BUDOVA 07- NOVÁ BŘEZNICKÁ



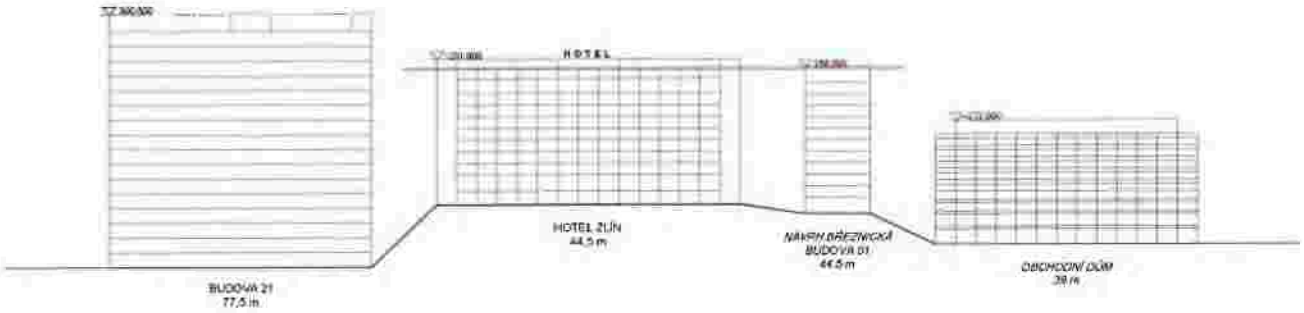
4. - TECHNICKÁ D_V

Výškové dotvoření centra a dominant čtvrtě

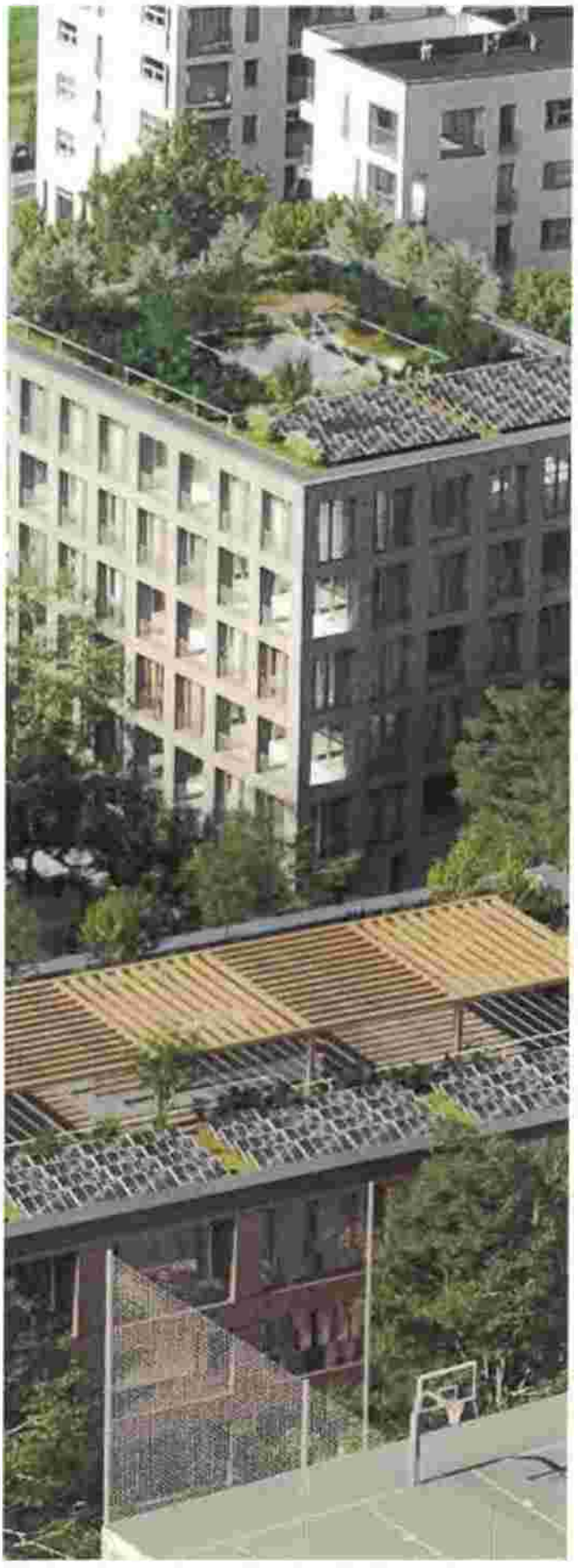
Výšky objektů



Výška a osazení domů ve vztahu k nadmořské výšce







Střešní krajina

V rámci urbanistické studie klademe velký důraz na využití každéhoho prostoru. Maximální využití střech a zhodnocení jejich potenciálu je logickým vyústěním. Vzhledem k exponovanému místu v centru města, viditelného z mnoha pohledů, je využití střech a jejich vizuální stránka nezbytnou částí návrhu.

Veřejně přístupné střechy sportovišť nebo komunitní zahrady, zelené střechy a potenciální umístění fotovoltaických panelů jsou v rámci studie regulovány s cílem zajistit využití páté fasády domů k podpoře komunitní, ekonomické i enviromentální udržitelnosti nové čtvrti.

Pestrá čtvrť pro lidi

Každodennost pracovního dne. Jednorázový nával tisíců návštěvníků sportovní, či kulturní akce. Poloha a kontext funkcí vytváří spádové místo mnoha lidí, což samo o sobě vytváří živý kus města. Tento fenomén střízlivě podporujeme dostatkem veřejného prostoru, racionálním osazením domů do terénu a možností využít jejich plný potenciál včetně parteru. Spolu s tím klademe velký důraz na bezpečný a bezbariérový přístup pro pěší. Doprava a parkování automobilů je koncentrována výhradně v podzemních garážích jednotlivých domů, či funkčních klastrů a především ve velkokapacitním městském veřejném parkingu v jižní části.

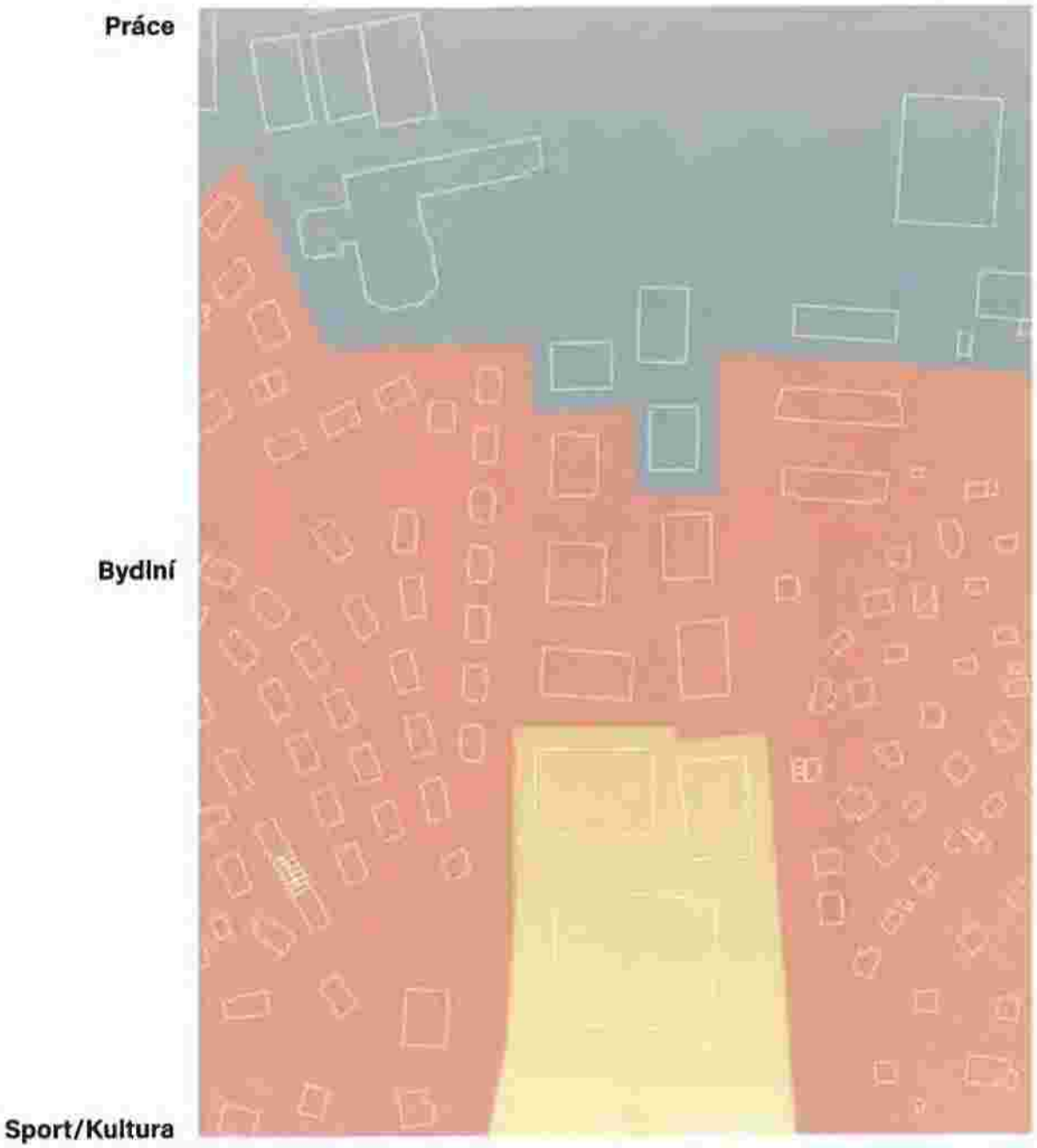


Svébytná polyfunkční čtvrť obohacující centrum města





Vyvážený mix základních městotvorných funkcí navazující na okolní kontext



Okružní princip dopravy

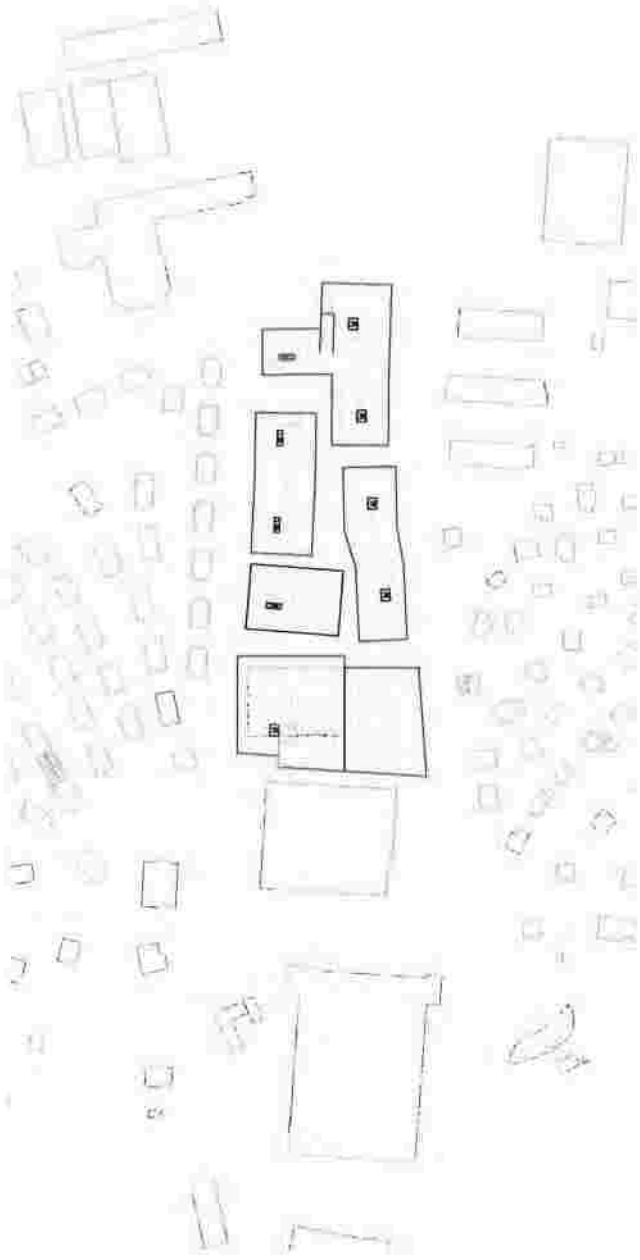


Maximalizace prostoru pro pěší a cyklisty

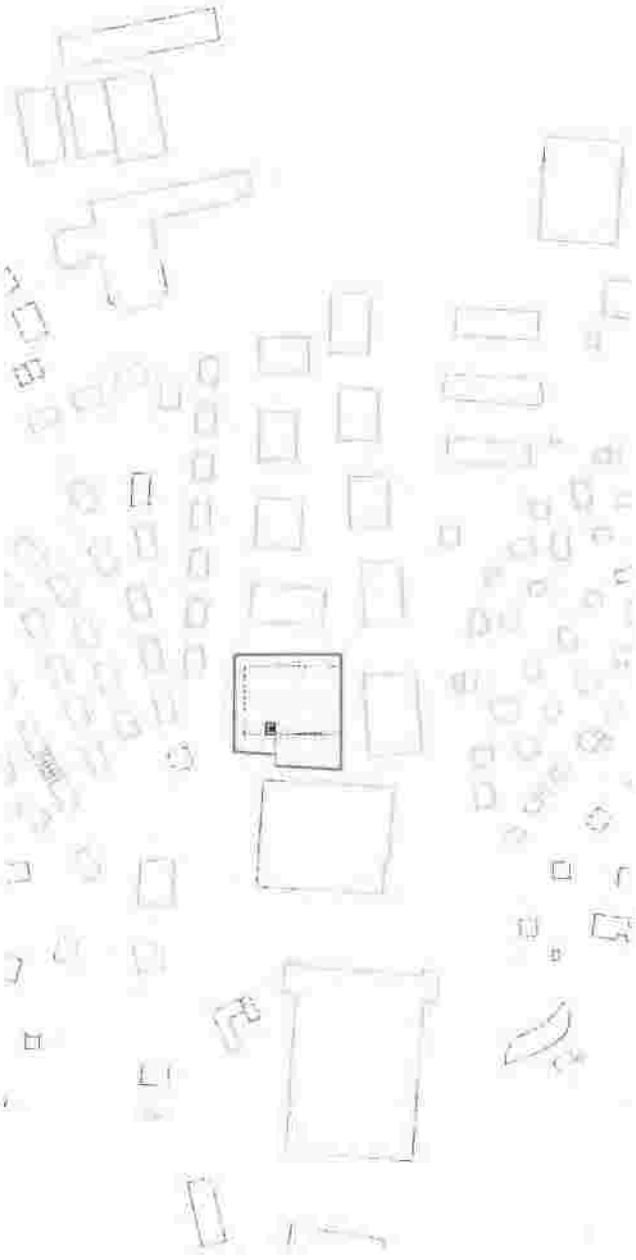


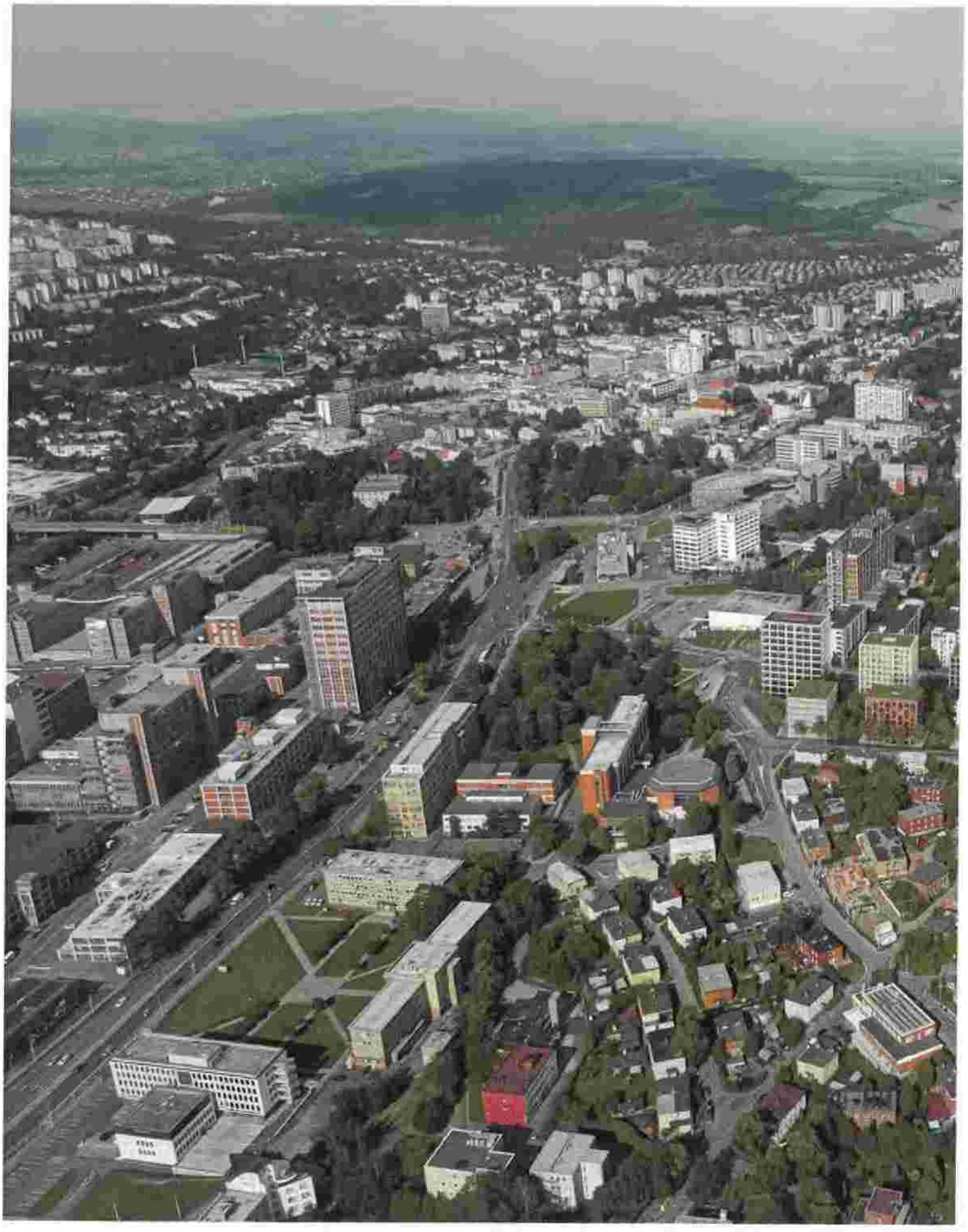
Kvalitní dopravní infrastruktura a parkování

Vysoká kapacita parkování skrytá pod objekty domů
(1000+ parkovacích míst)



Parkovací dům kombinovaný s tréninkovou sportovní halou pro veřejnost, zachytávající dopravu na okraji města
(500 parkovacích míst)



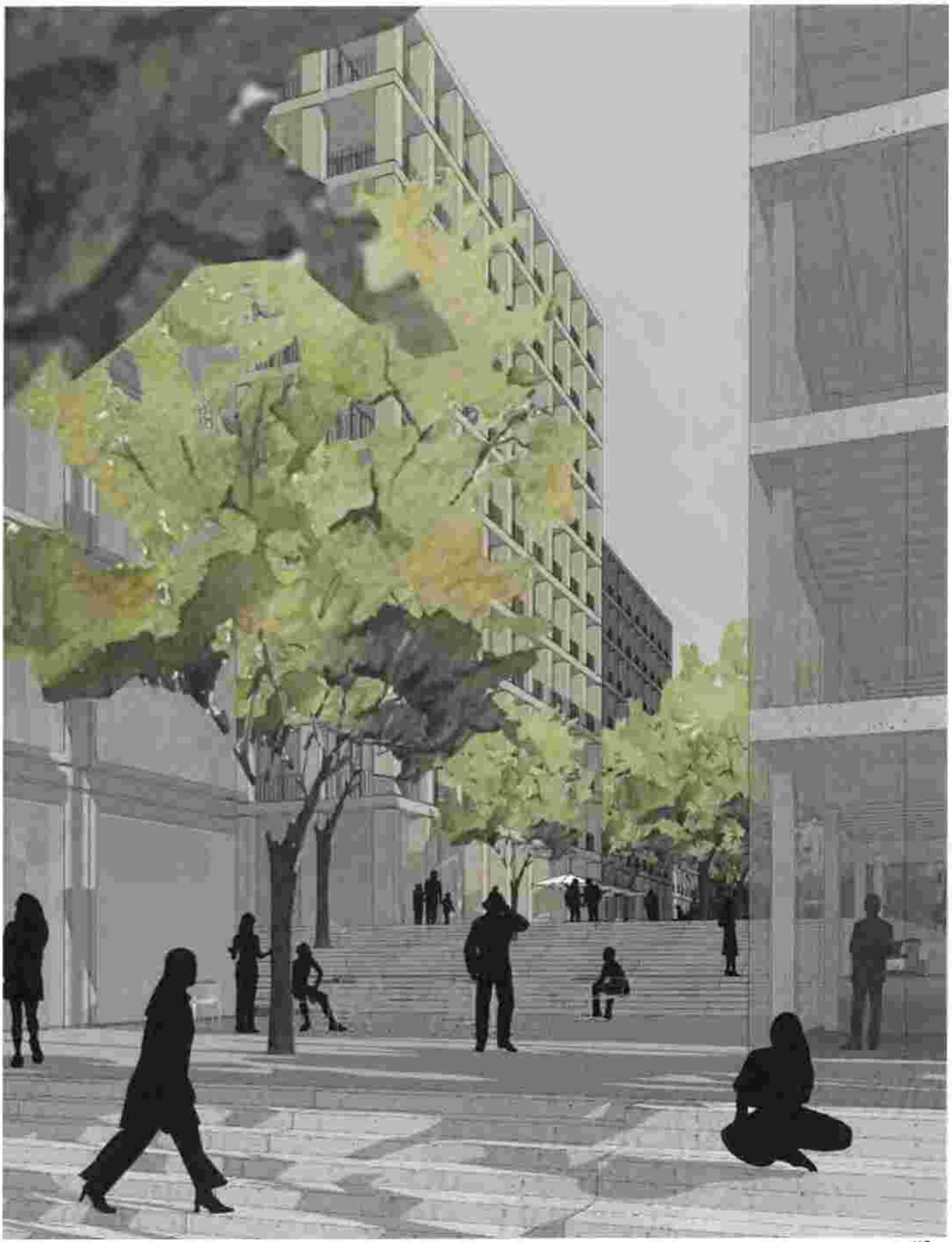




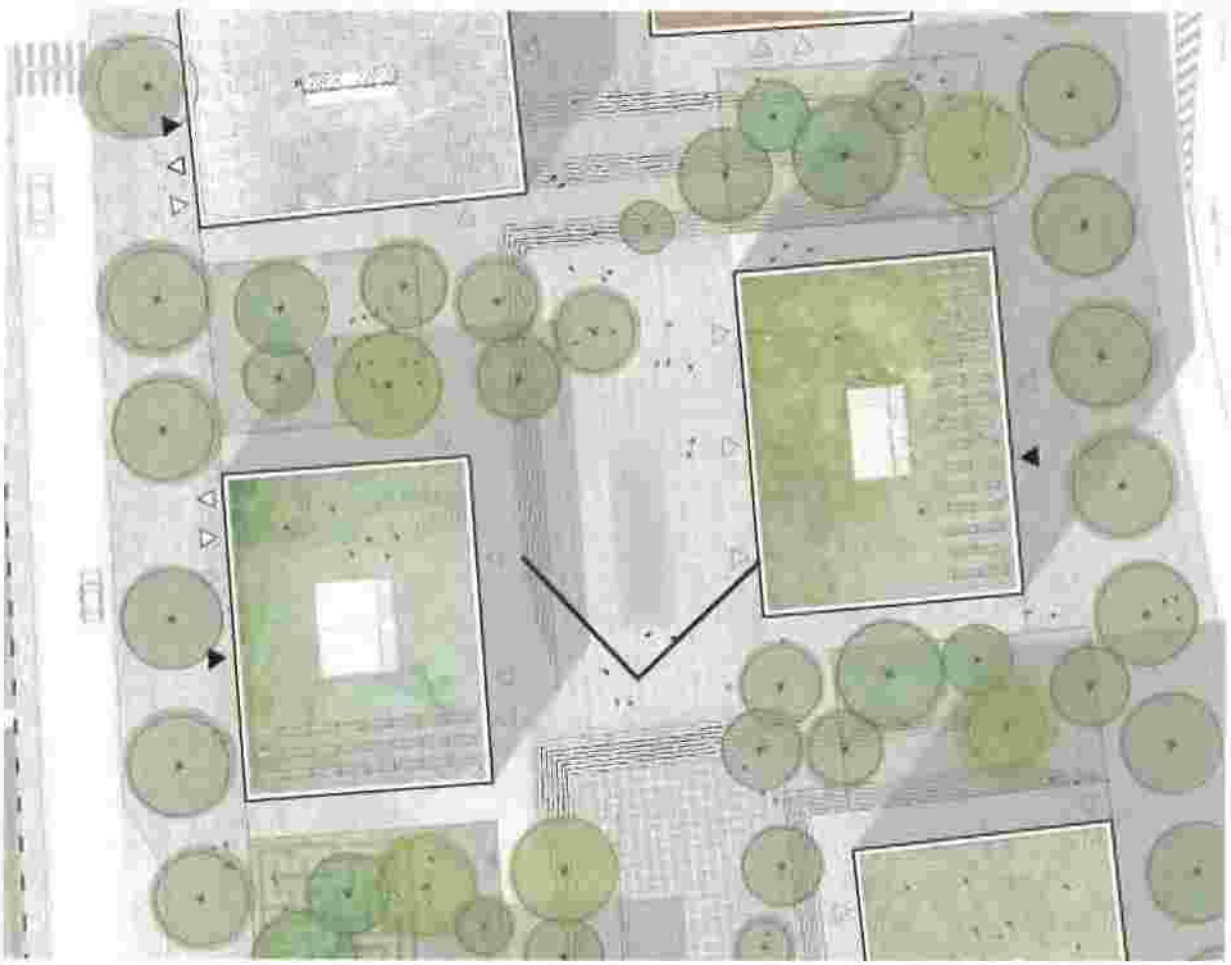
Prostory

ulice Mostní



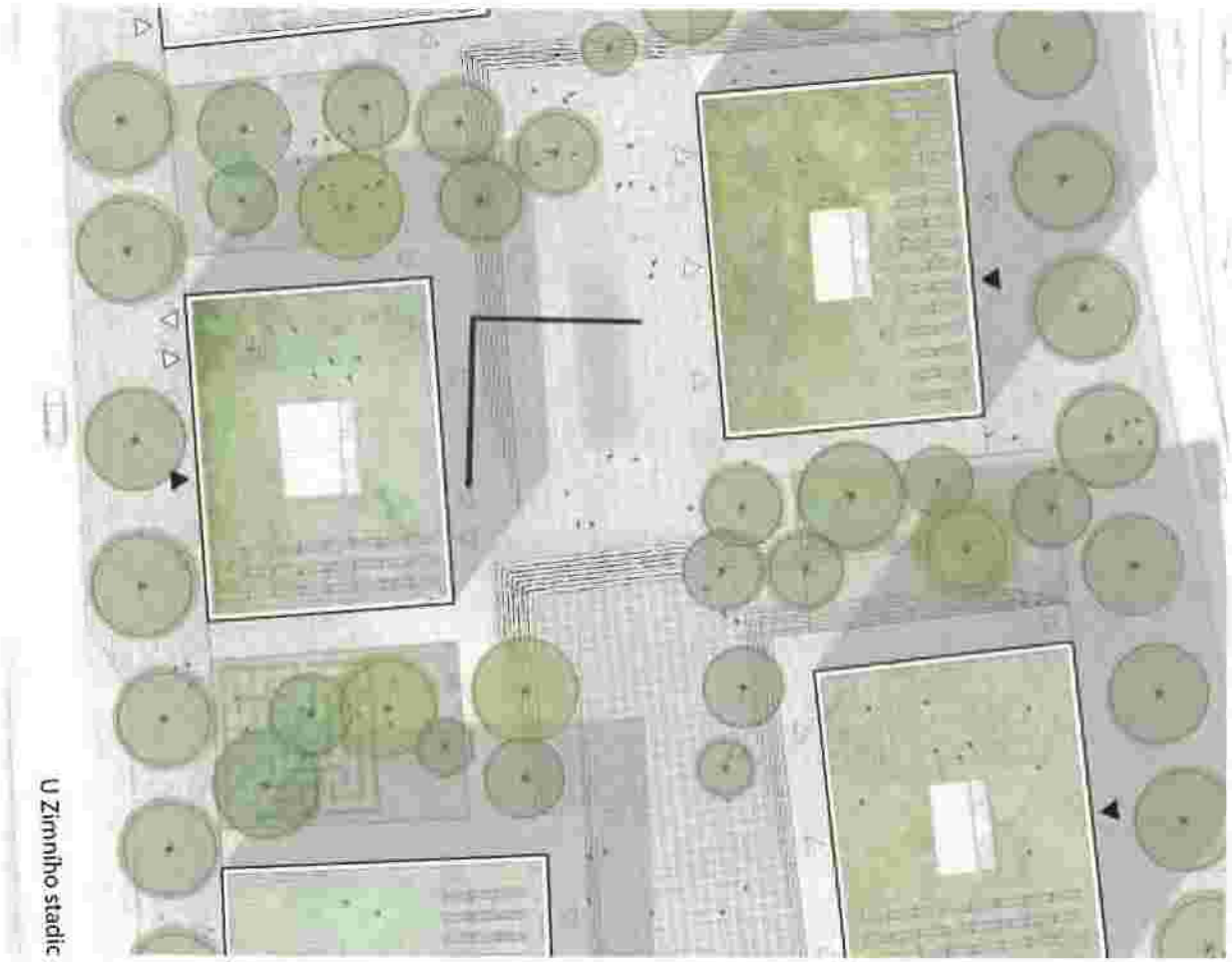


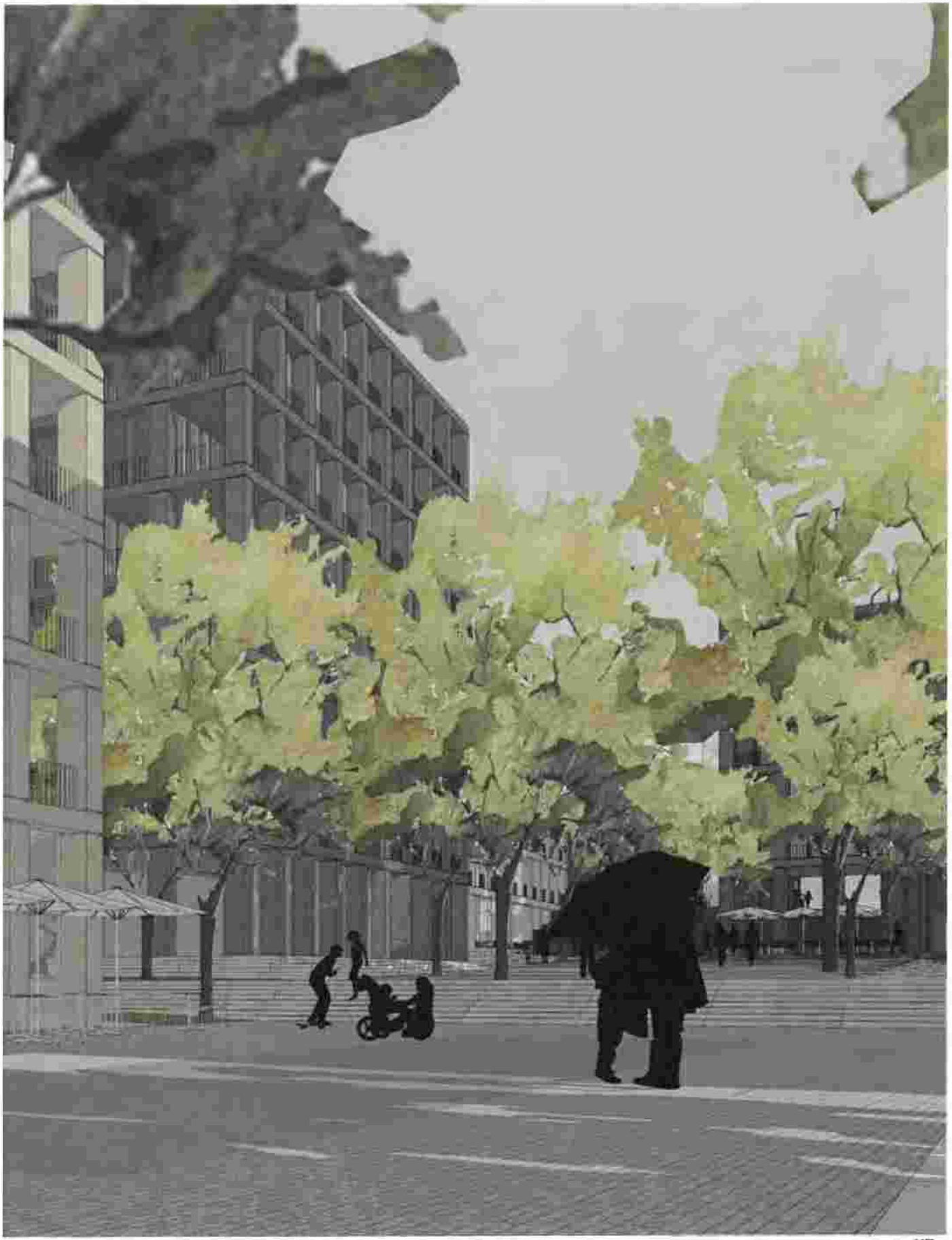
Vnitroblok
severní část



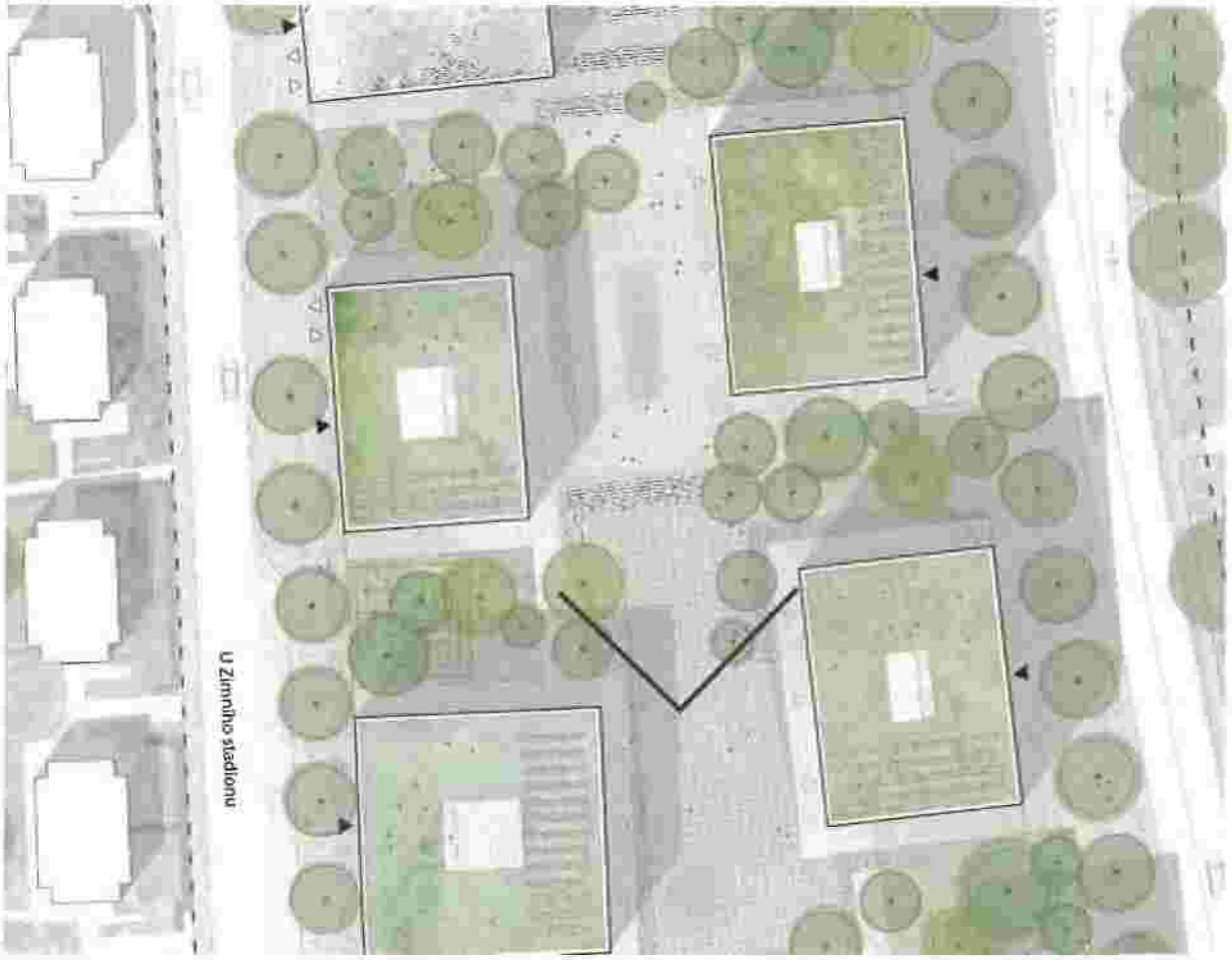


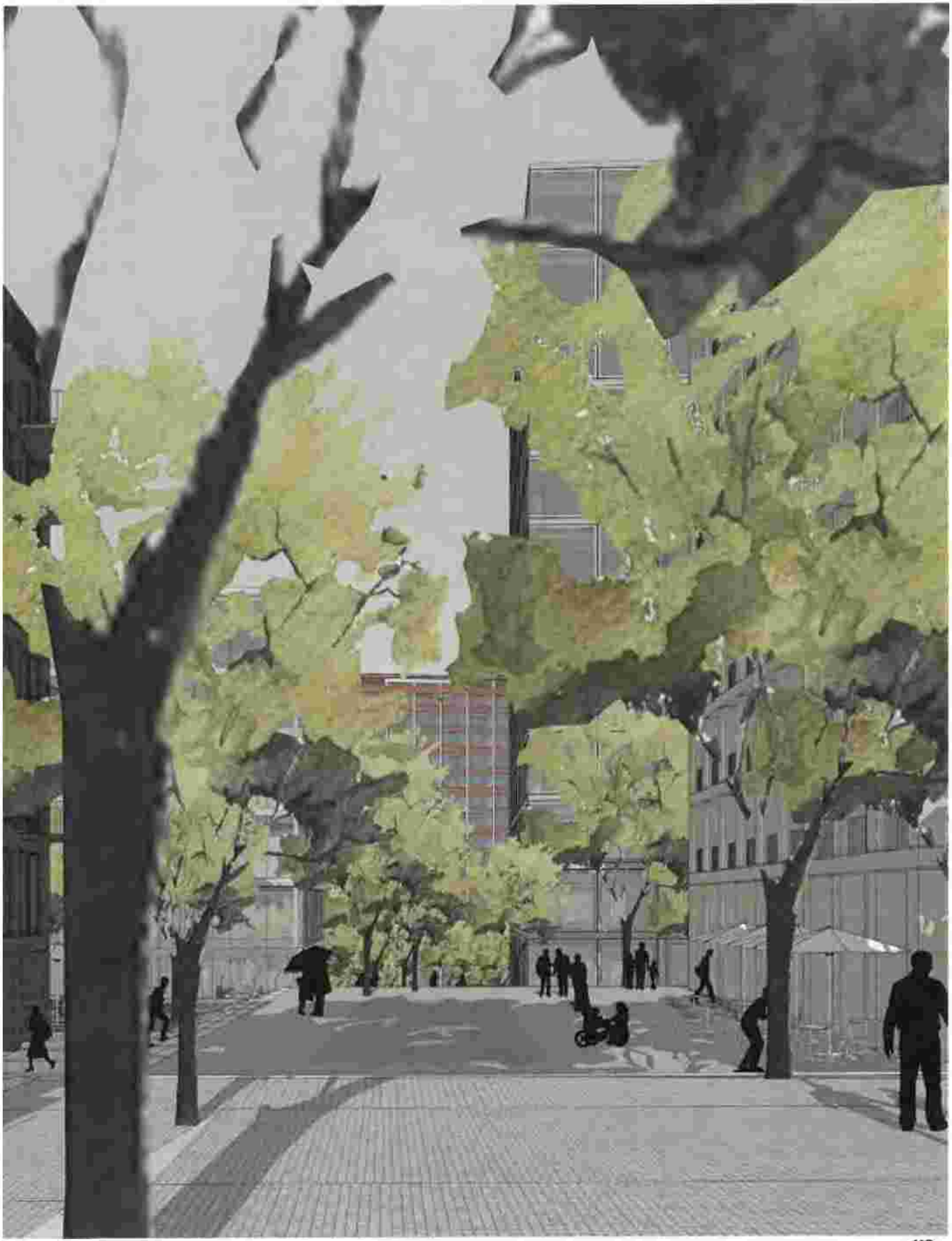
Vnitroblok
severní část





Vnitroblok
centrální část



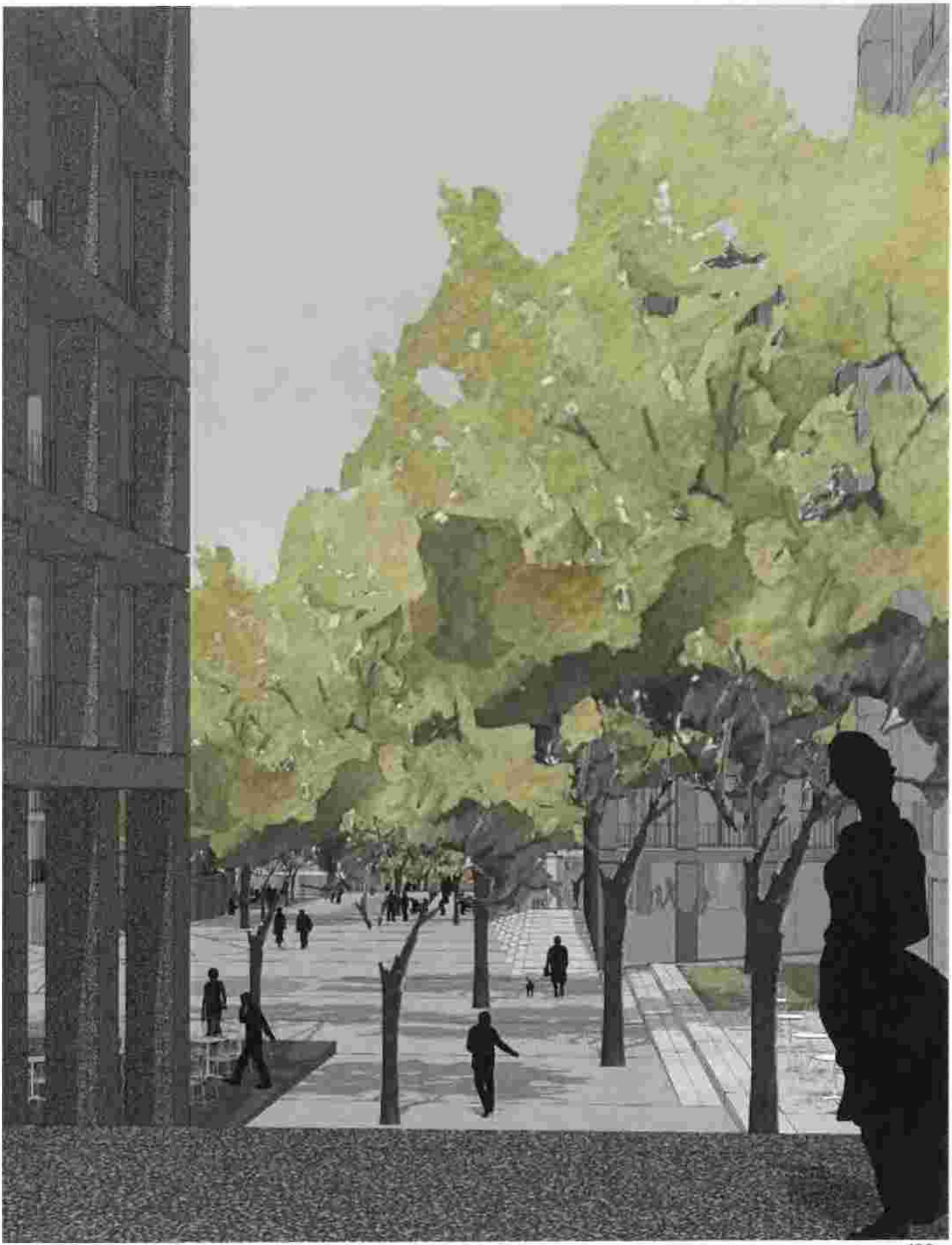




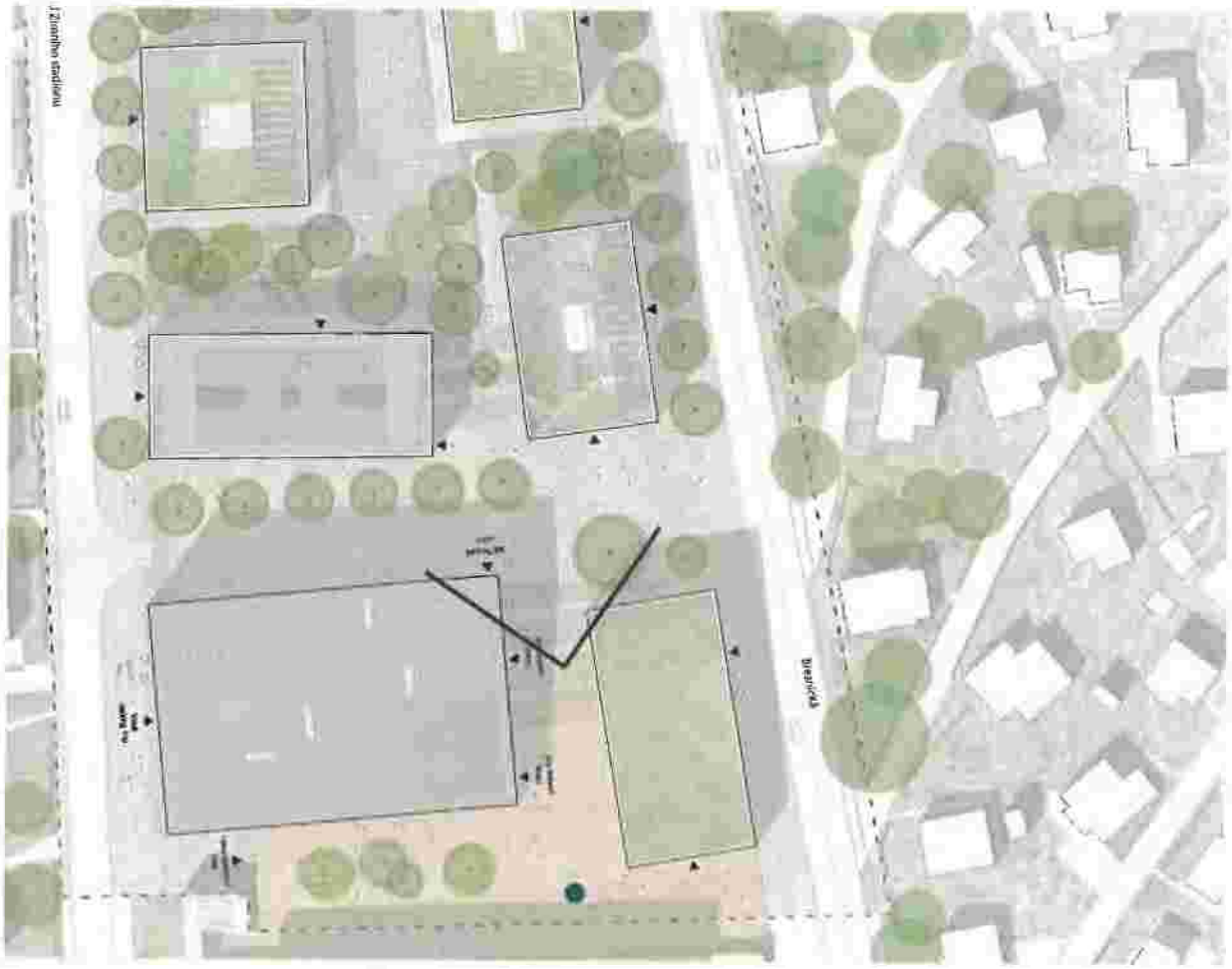


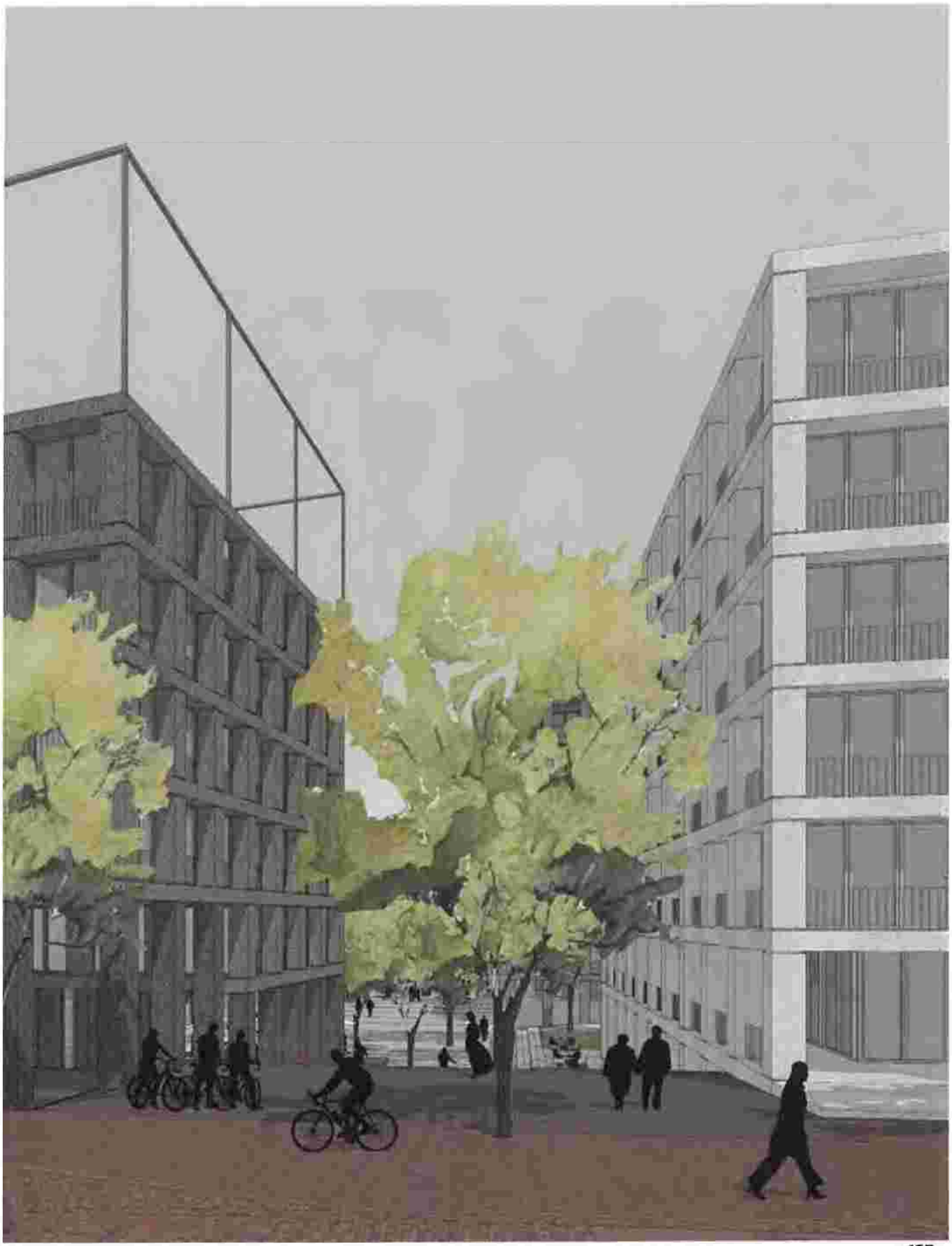
Vnitroblok
jižní část



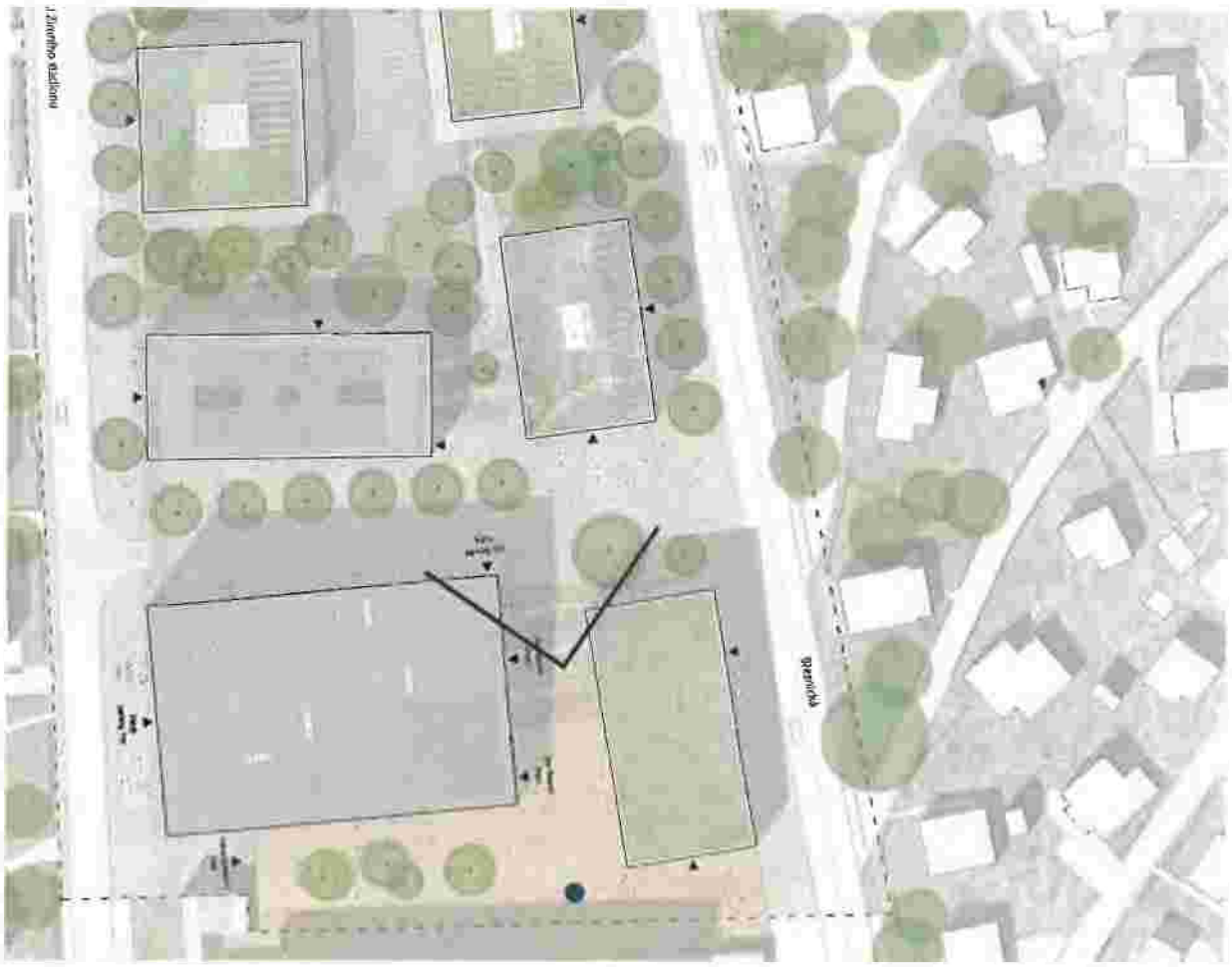


´´křižovatka´



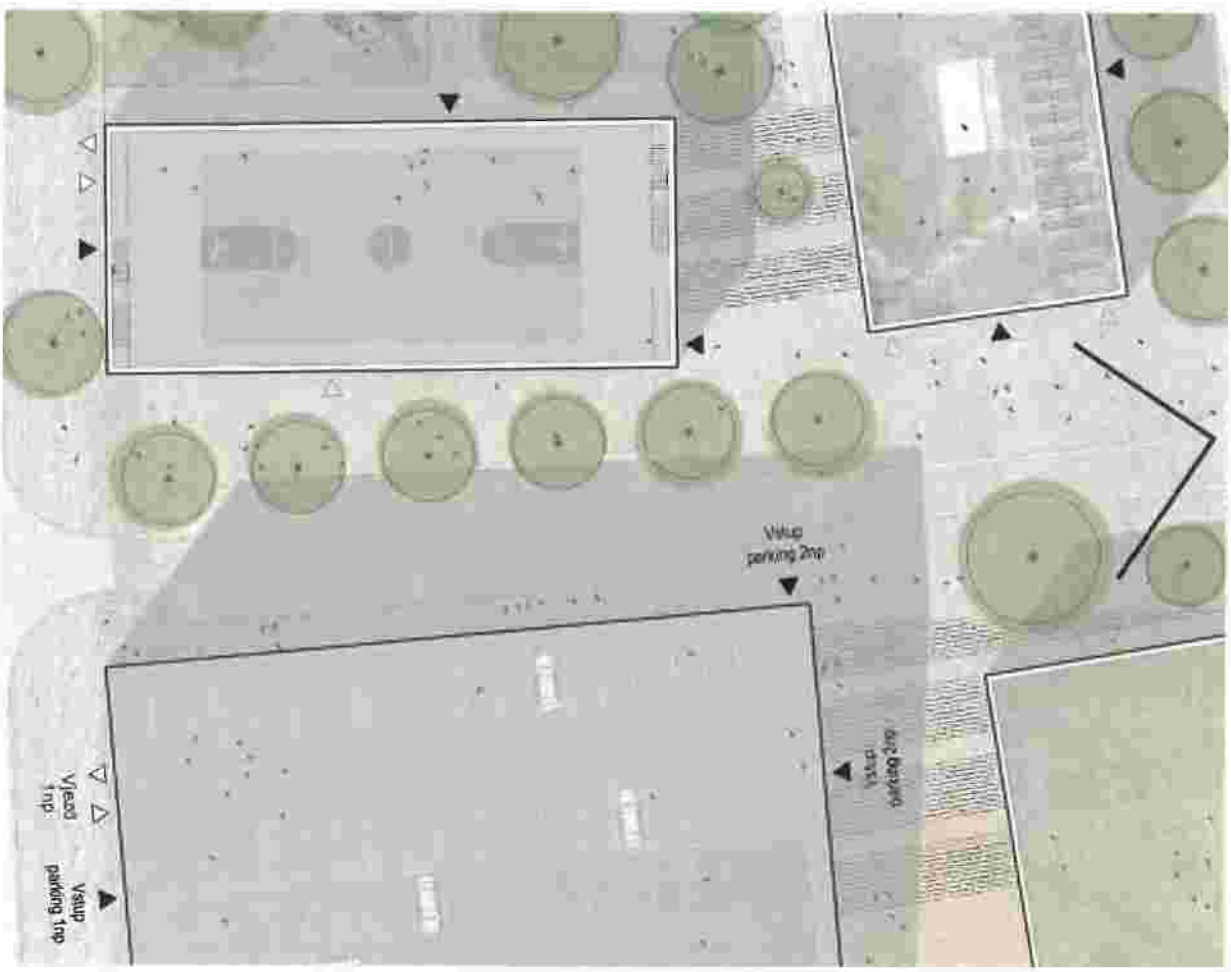


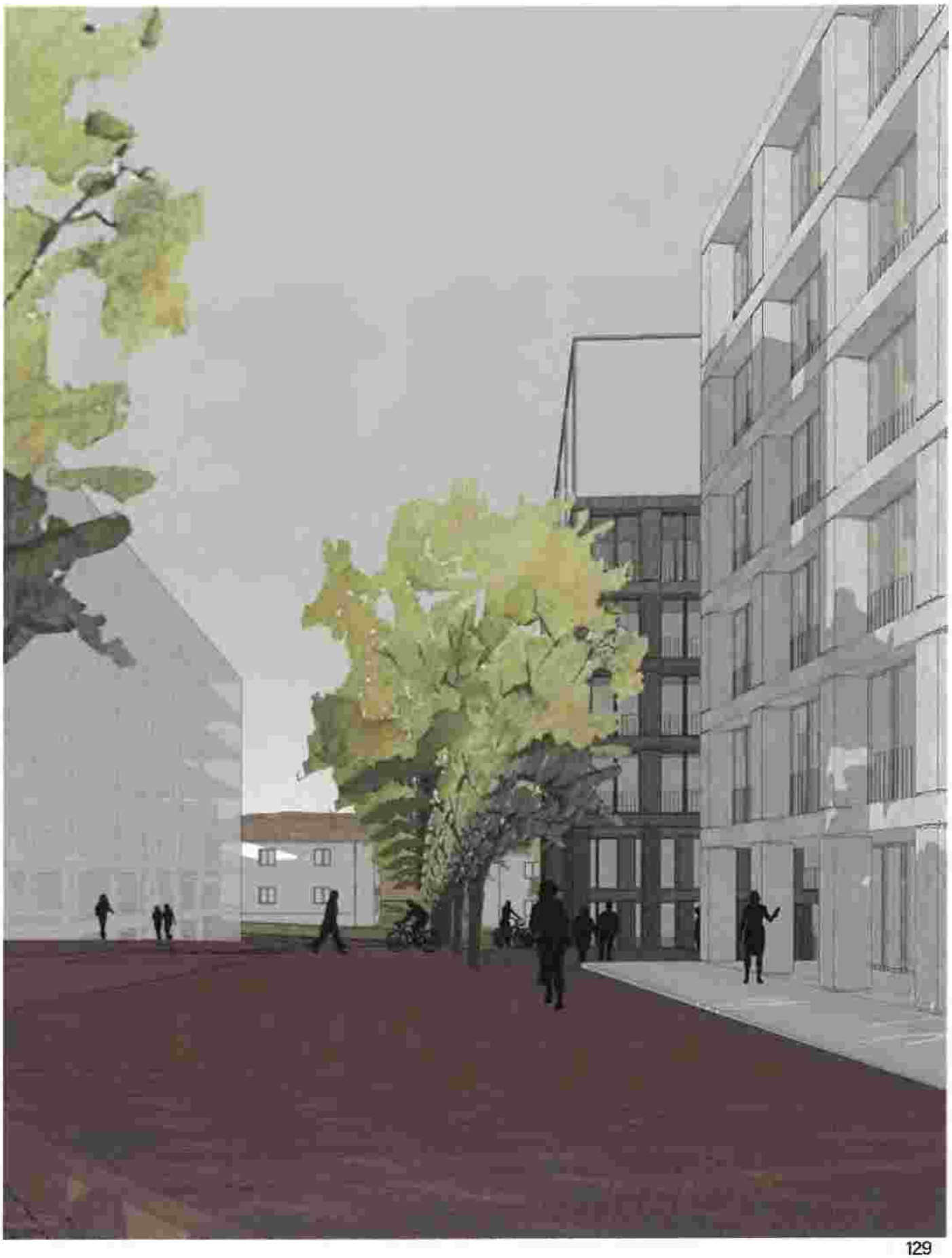
´´křižovatka´





´´spojnice´´


Vstup
parking 2np
Vstup
parking 2np
Vjezd
1np
Vstup
parking 1np



´´křižovatka´





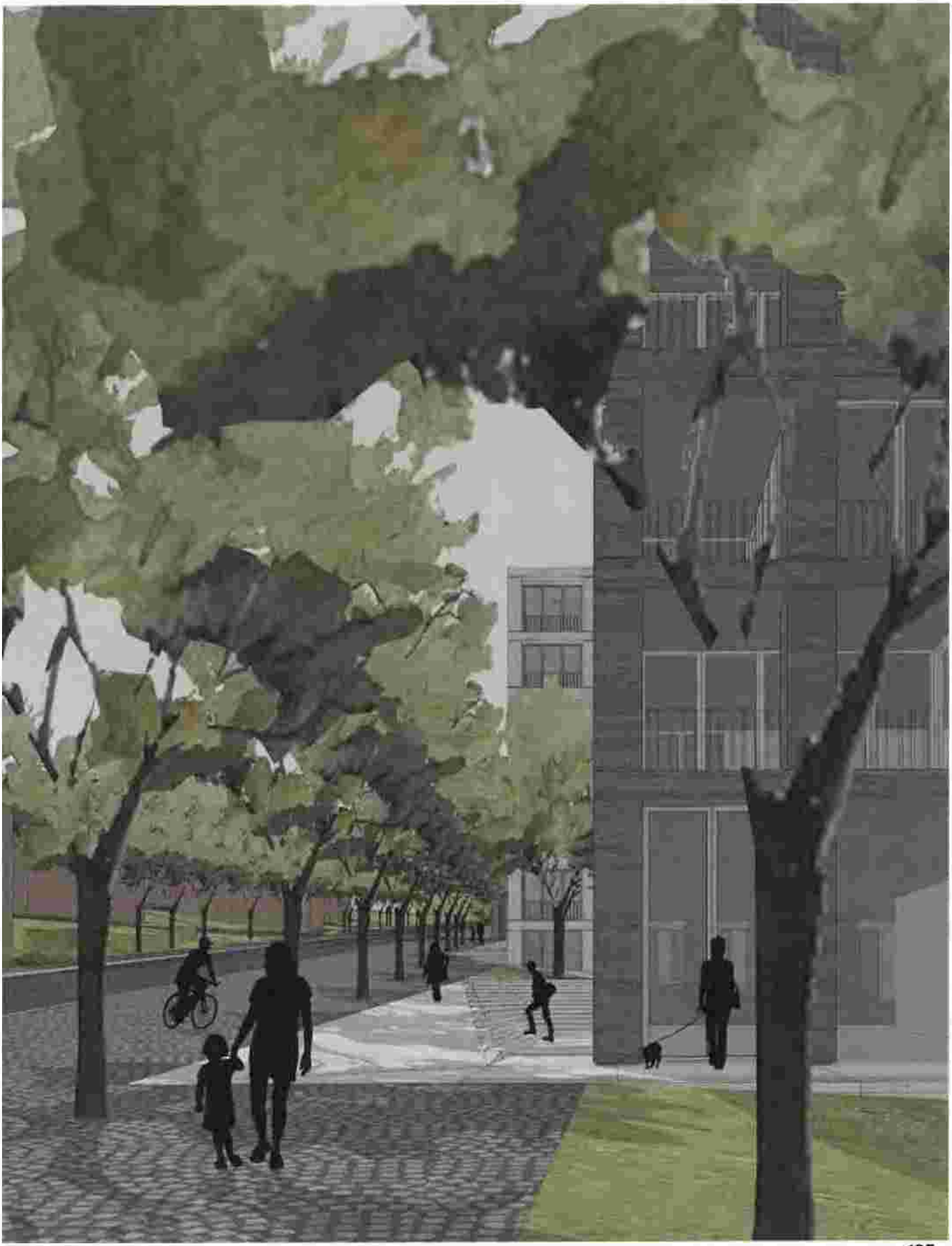
sportovní náměstí





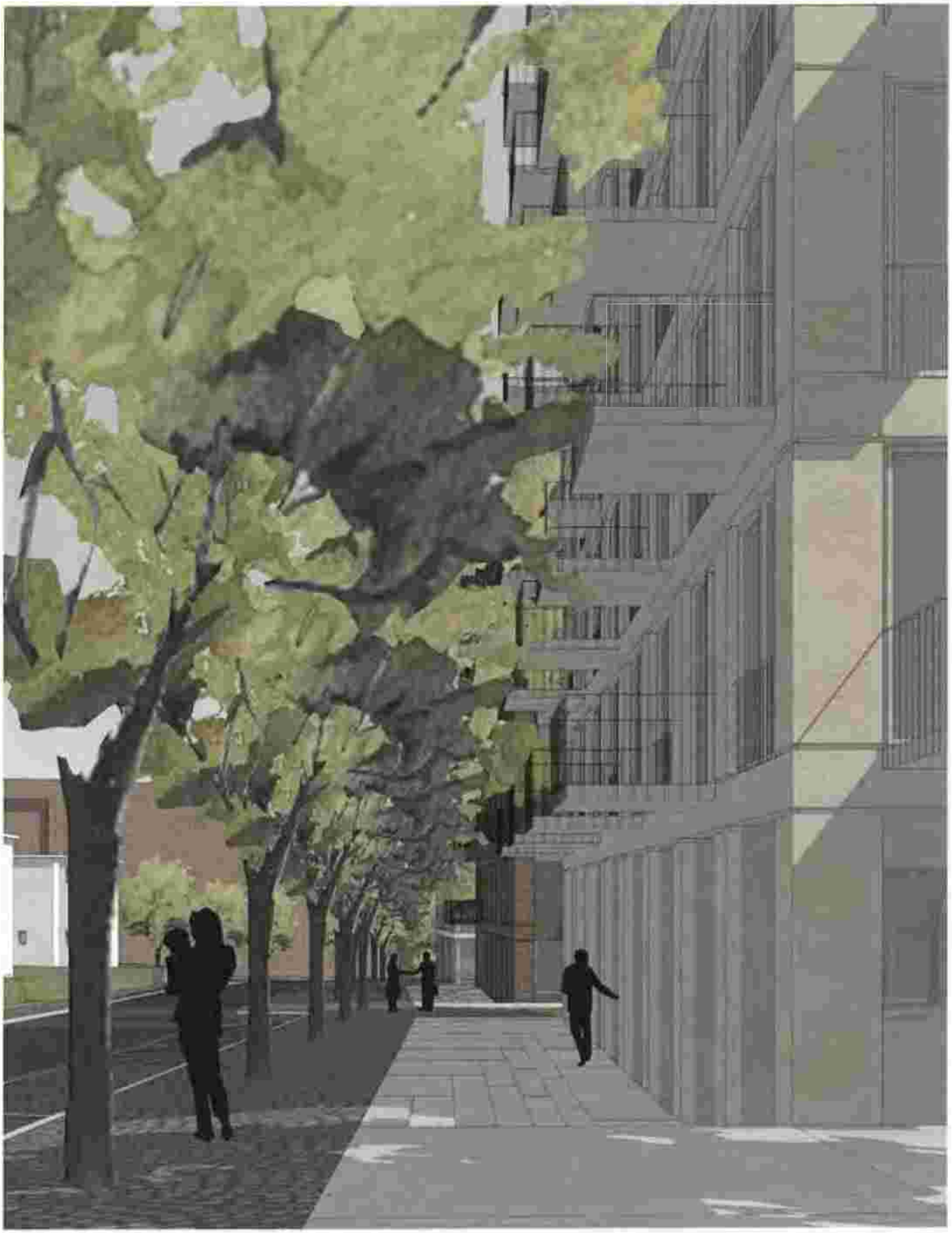
ulice Březnická





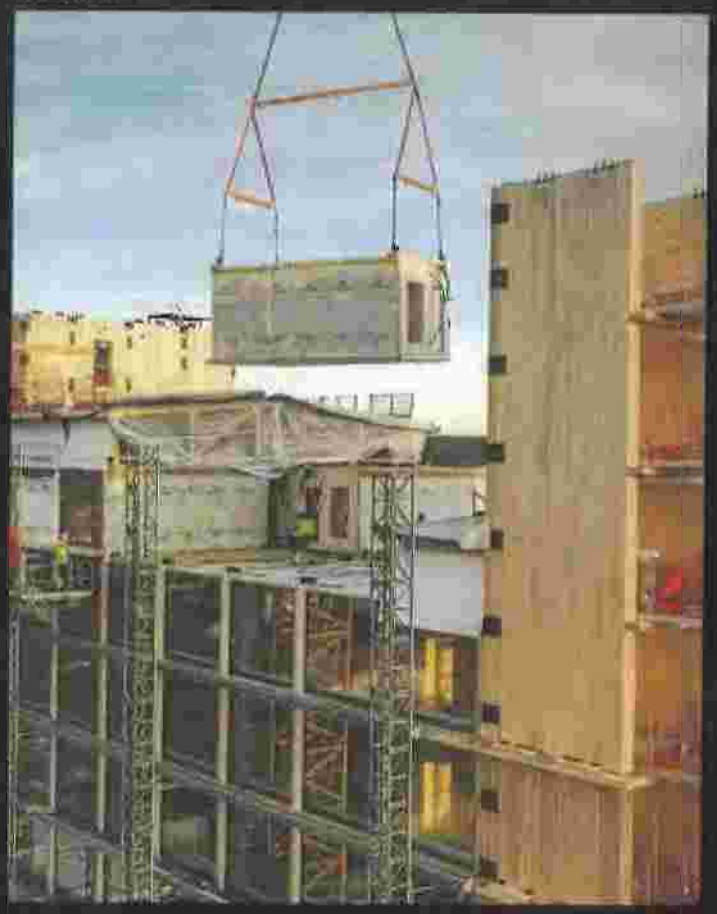
ulice U zimního stadionu






Ekonomika
Udržitelnost
Společnost
Životní prostředí

Odpovědná Čtvrť pro 21. století Principy smart city





Životní cyklus budov

Prostor pro uplatnění současných technologií a přístupů ke stavění smart city

Návrh počítá s jednoduchostí budov, odkazující na střídmost baťovského Zlína. Nabízí také širokou možnost uplatnění současných postupů výstavby. Jednoduchost konstrukce sloupů, stěn, stropů a standardních rozponů, umožnuje využít nejen technologii betonu, ale také postupy využívající dřevo jako hlavní nosné prvky. Opakovatelnost a rozměrová racionalita vede k výrazným úsporám v době výstavby, v průběhu životního cyklu stavby i při její demolici.

Vzhledem k ideální rozloze a velikosti řešeného území je také unikátní možnost integrace principů (smart city), které využívají chytrých technologií a postupně i umělé inteligence k optimalizaci výstavby a především ke každodennímu chodu celé čtvrti. Od udržování vhodného vnitřního mikroklimatu v budovách a úspory energie, až po chytrý systém parkovaní využívající vysoké kapacity nové čtvrti na maximum. S rozvojem tohoto přístupu se nabízí mnoho možností, které se stanou standartem. Jednoduchost řešení domů, racionální osazení na terén a adekvátní množství různorodých funkcí usnadňuje aplikaci těchto technologií a jejich postupný upgrade.





Kodań - Carlsberg City



Kodań - Amager



Malmö - Vastra Hamnen

Kontext se současnou výstavbou čtvrtí



Úroveň střech



Střechy tvoří významnou část řešeného území a mají velký vliv na mikroklima. K dotvoření vhodného prostředí je nezbytné přistupovat ke střechám jako k velmi důležité fasádě domu, protože správně navržené střechy mohou výrazně přispět k ochlazování a regulaci teploty v městských oblastech.

Úroveň fasád



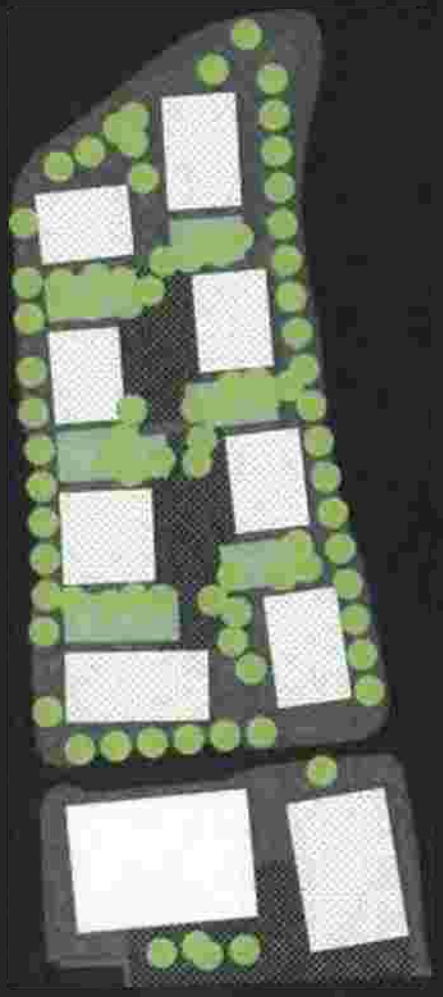
Využití stromů jako přírodní stínění a ochlazování prostoru je zásadní pro zlepšení městského mikroklimatu. Stromy poskytují stín a snižují teplotu prostředí, čímž přispívají k lepšímu komfortu obyvatel a energetické úspoře.

Úroveň terénu



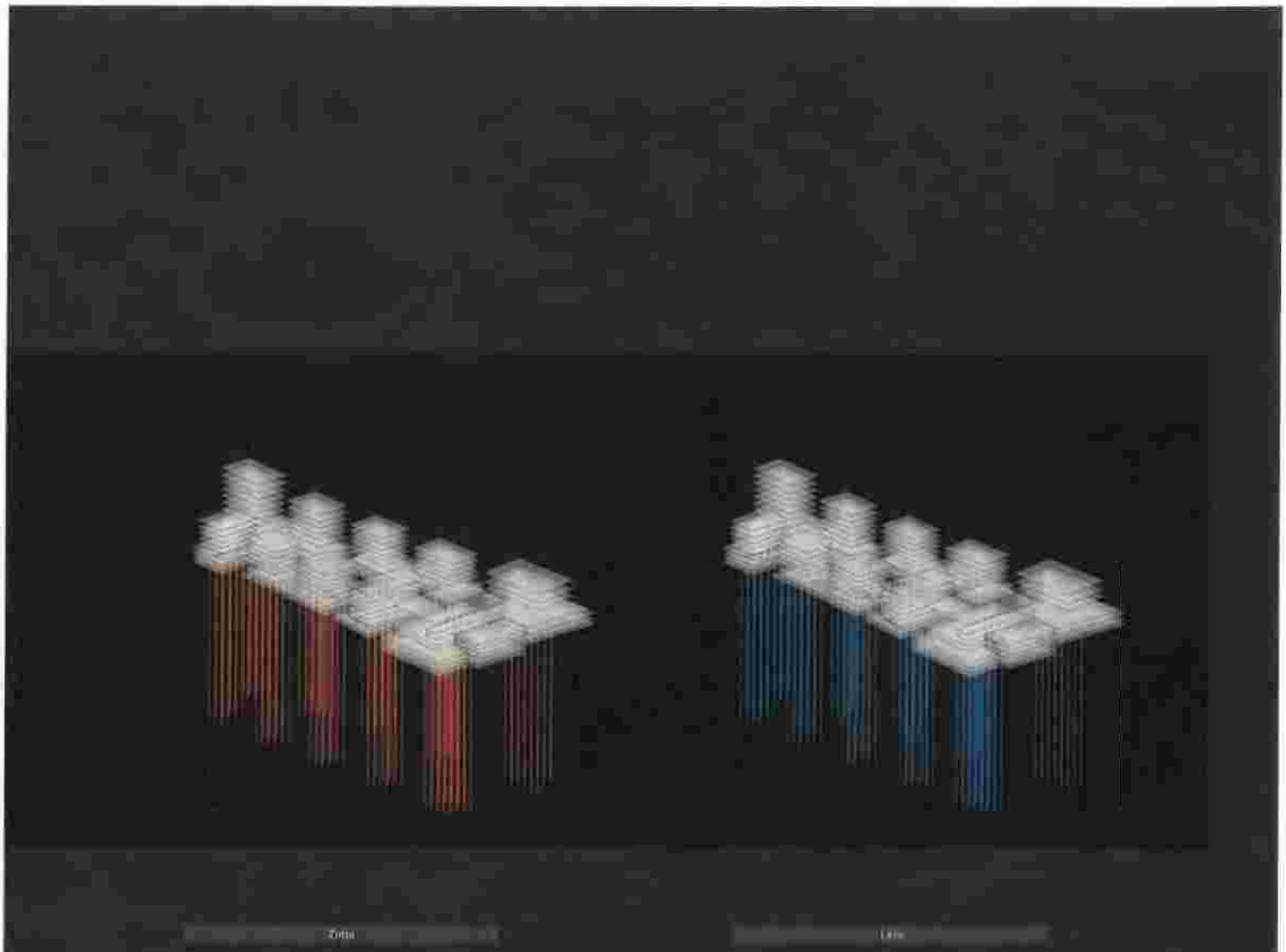
Dostatek prostoru pro stromy, vytvořený díky vhodnému řešení podzemních konstrukcí, je klíčový pro jejich zdravý růst. Efektivní vsakování zajišťují porézní materiály a vhodné technické řešení.

Práce se zelení a modrozelenou infrastrukturou na všech úrovních



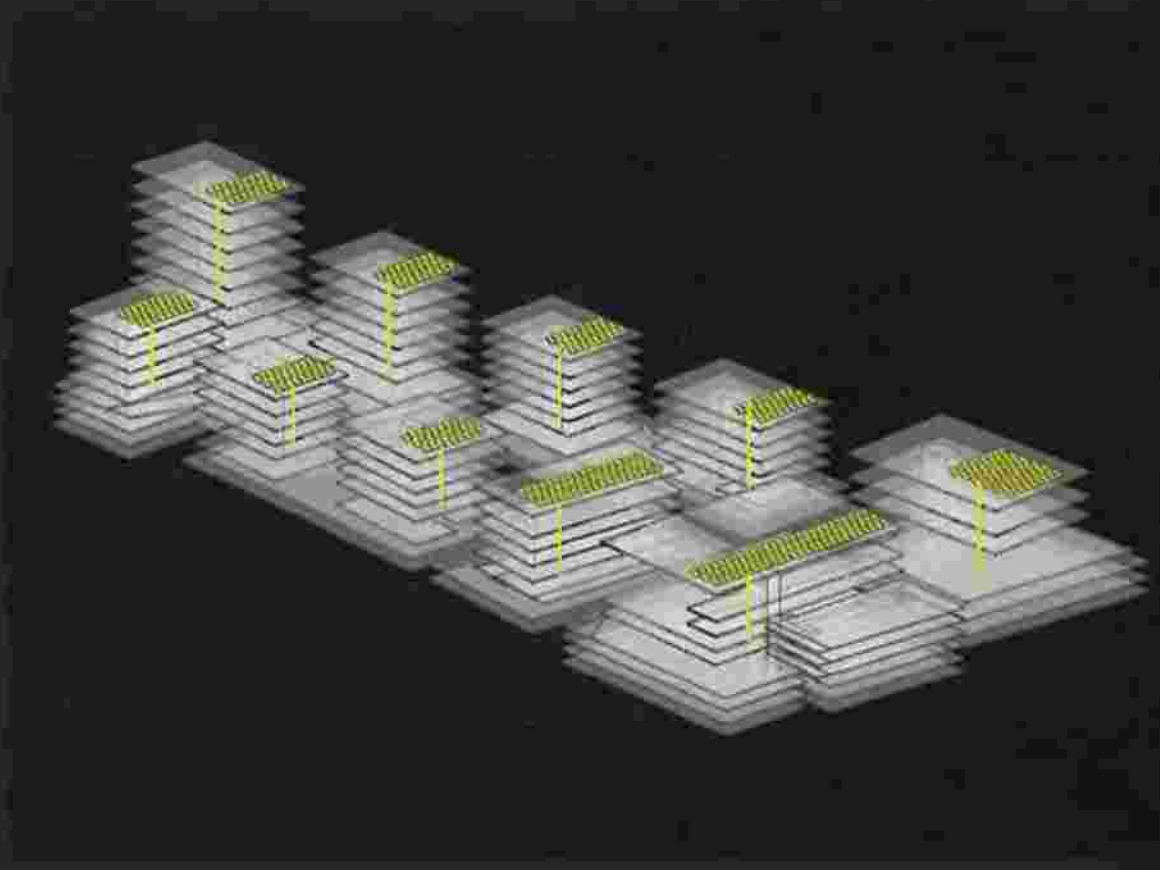
Pasivní udržitelnost

Pasivní udržitelnost v navrženém území zahrnuje strategické využití stromů, zelených střech a zelených ploch k pozitivnímu ovlivnění mikroklimatu. Stromy poskytují přirozené stínění a ochlazují prostor, zatímco jejich kořeny zlepšují vsakování vody a stabilizují půdu. Zelené střechy nejen snižují tepelný ostrovní efekt, ale také zadržují dešťovou vodu, čímž zároveň s použitými materiály povrchů podporují vsakování. Zelené plochy přispívají k biodiverzitě a poskytují rekreační prostory pro obyvatele. Kombinace těchto prvků vede k vytvoření udržitelného, příjemného a ekologicky vyváženého městského prostředí.



Pole hloubkových vrtů

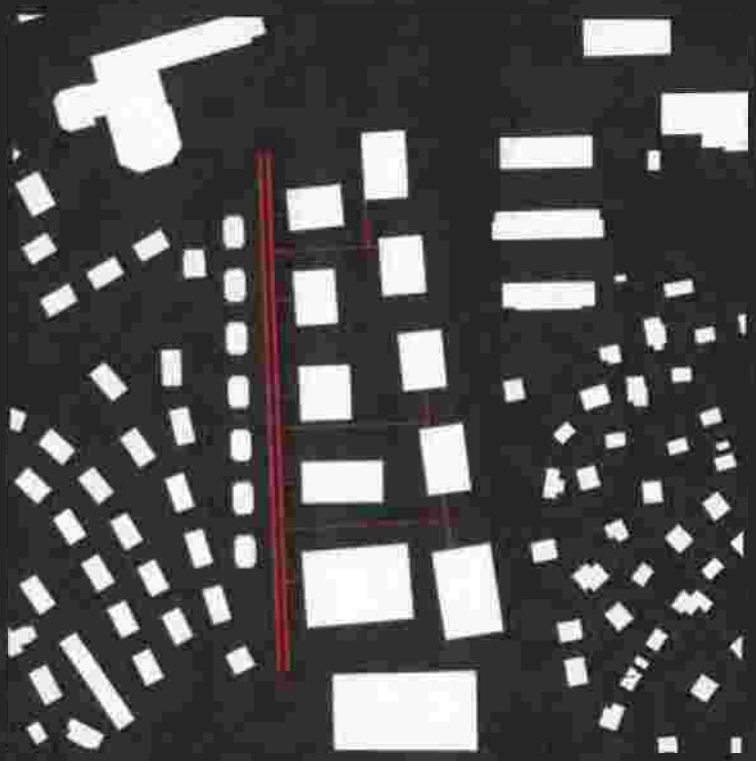
Základním předpokladem pro tvorbu energeticky soběstačné a udržitelné čtvrti je volba zdroje pro topení a chlazení budov. V námi řešeném území je dostupný dálkový zdroj tepla, který je v současných politikách často preferován a dotován státem. V naší konkrétní situaci je však otázkou, zda se jedná o spolehlivý a předvídatelný princip, jelikož ho město jako původní majitel prodal do soukromých rukou. Jako alternativu, která se nám jeví jako trvalejší a spolehlivá, navrhujeme budovy opatřit tepelnými čerpadly země-voda, napojenými na pole hloubkových vrtů. V kombinaci s fotovoltaickými prvky na střechách, alternativně i na fasádách nebo stínících prvcích domů se jedná o mnoha projekty ověřený způsob získávání tepla, chladu a elektrické energie udržitelným způsobem. Tento systém nabízí také možnost opatřit budovy systémy chlazených stropů, které výrazně snižují provozní náklady v letních měsících.



Fotovoltaika

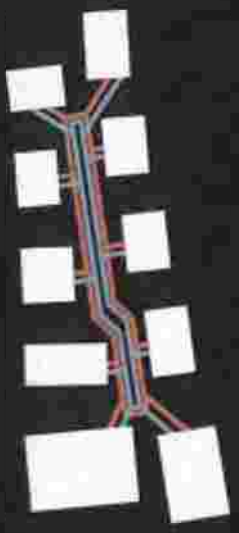
Použití fotovoltaiky představuje klíčový prvek moderního plánování. Fotovoltaické panely umístěné na střechách budov umožňují efektivní využití sluneční energie, což snižuje závislost na fosilních palivech a snižuje emise skleníkových plynů. Výhody tohoto řešení zahrnují nejen snížení nákladů na energie pro obyvatele, ale také zvýšení energetické nezávislosti čtvrtí a zvýšení odolnosti vůči výpadkům elektřiny. Celkově použití fotovoltaiky podporuje udržitelnost, ekonomickou efektivitu a ekologickou odpovědnost městské oblasti.

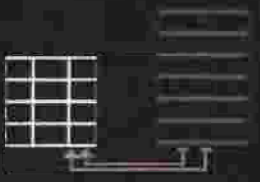
Základní technická infrastruktura města



Přehlednost a racionální napojení

V rámci řešeného území navrhujeme zjednodušení vedení inženýrských sítí a jejich umístění do podzemního kolektoru, který bude umístěn pod komunikací v ulici U zimního stadionu. Tento princip zajistí snadnou revizi sítí, jednoduché připojení k budovám a maximalizaci prostoru pro veřejnou zeleň v území.





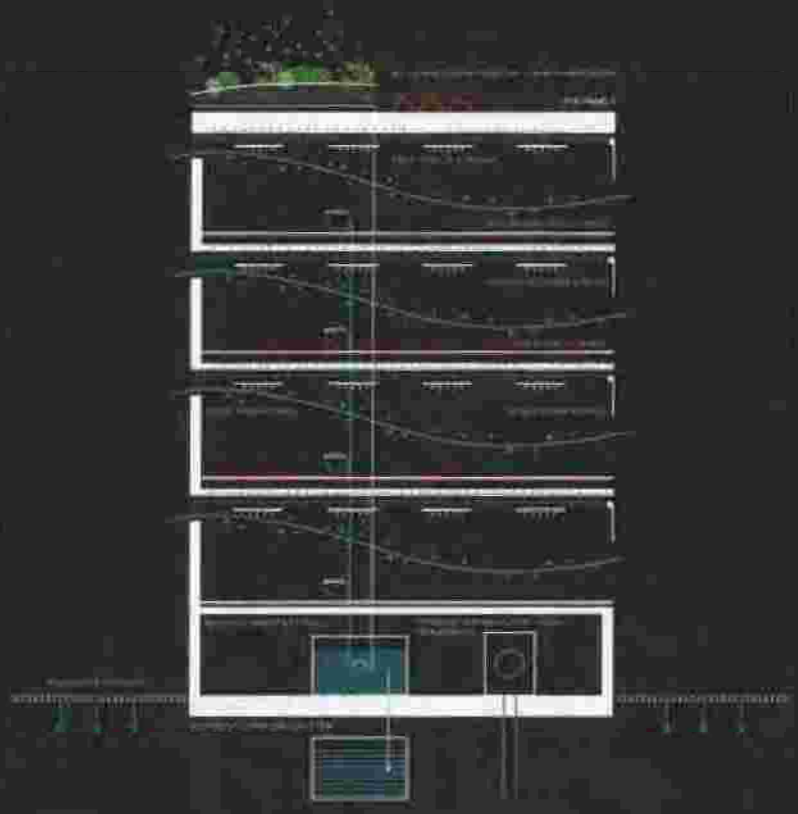


Redistribuce energie

Koordinovaná výstavba nové čtvrti přináší unikátní příležitost pracovat s energetickým propojením jednotlivých budov. Vzhledem k energetickému mixu, který navrhujeme, se nabízí dva způsoby propojení. Prvním z nich je komunitní sdílení elektrické energie, které již nachází cestu do české legislativy a je velmi pravděpodobné, že v době realizace čtvrti bude již plně integrováno v zákonech a dodavatelé energií s ním budou běžně pracovat.
Druhým způsobem propojení budov je sdílený kondenzační okruh vody pro tepelná čerpadla, který zajistí možnost kontrolovat teplotu v systému pro všechny budovy současně. Pokročilé systémy tepelných čerpadel jsou schopny v rámci jedné budovy současně topit i chladit a vyrovnávat tak teplotu v rozdílně situovaných prostorech. Pokud se tento princip aplikuje na soustavu několika budov, je možné ušetřit velké množství energie.

Doplňování funkcí v čase

Domy mají samostatné zdroje a využívají městské energie, ovšem mohou komunitně sdílet energie například mezi funkcí bydlení a funkcí administrativy podle skutečného času využívání energií.



Práce s dešťovou vodou

Aktuální téma, které spojuje všechny nové projekty po světě, je sucho a s ním spojená nutnost maximálního využití dešťové vody a prevence tvorby tepelných ostrovů. Námi navržená střešní krajina s velkým podílem zelených střech umožňuje akumulaci vody a její postupné odtékání do retenčních nádrží. V případě jejich naplnění voda přeteče do voštinových zasakovacích systémů umístěných pod povrchem. Vodu z retenci je možno využít i ke splachování WC a pro technické účely. Všechny části veřejného prostoru včetně zpevněných ploch mezi budovami mají schopnost propouštět vodu do podloží. Součástí práce s vodou je její aktivní využití ve veřejném prostoru ve formě umělého potoka nebo kašny.

Nakládání s dešťovou vodou



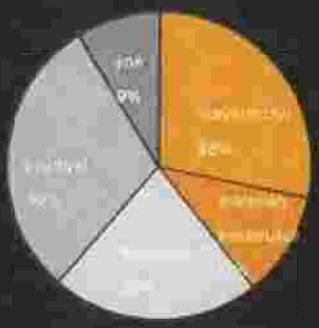




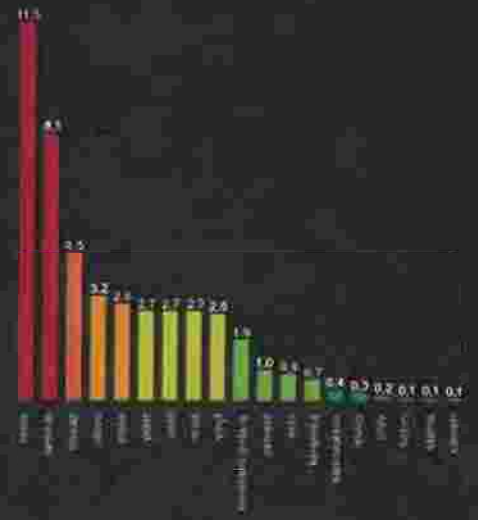


Použití ekologických materiálů









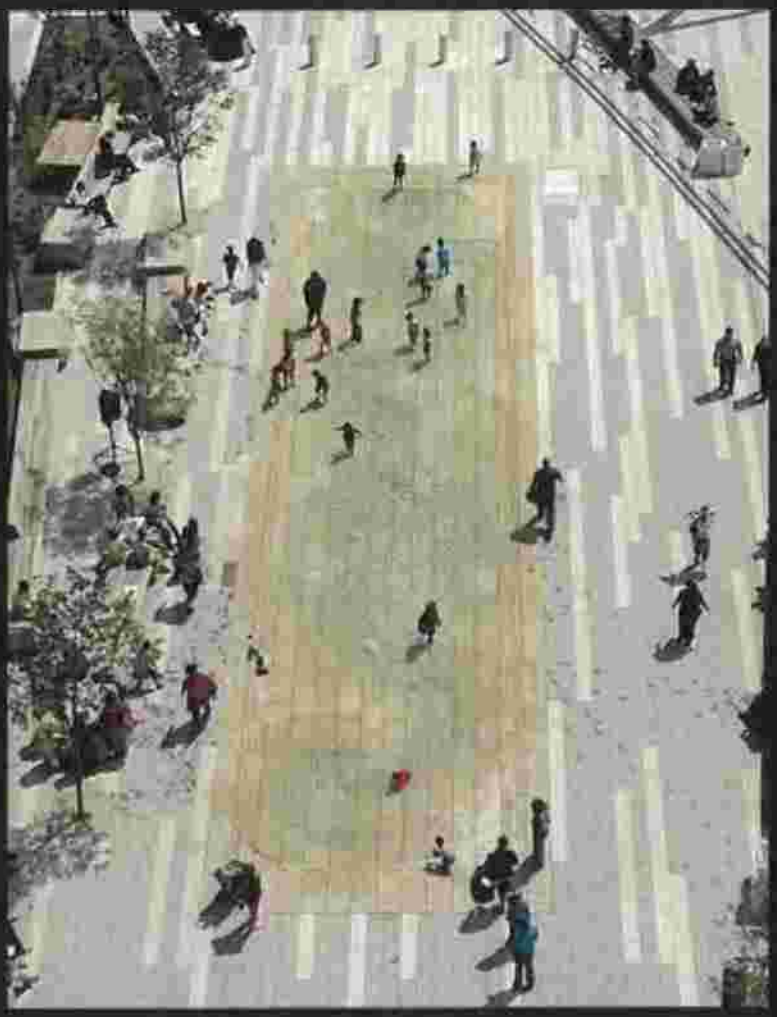
Pravdivost materiálů a nové technologie



Zlínská architektura je materiálově velmi střídmá – základní železobetonové skelety výrobních, administrativních, ale i kulturních budov jsou vyplněny vyzdívkami z pálených cihel a doplněny racionálně dělenými okenními výplněmi. Střídmost a pravdivost všech ikonických Zlínských staveb je pro nás inspirací, kterou využíváme k vymezení materiálové palety, která odpovídá současné potřebě maximálního využití přírodních materiálů pro stavbu.
Rastrový princip vnitřního i vnějšího členění budov je velmi jednoduchý a otvírá možnost pro použití dřeva jako materiálu nosné konstrukce. Velkým tématem v současném stavitelství je kromě využívání již recyklovaných materiálů i celoživotní cyklus – oproti minulosti se klade stále větší důraz na recyklaci stavebních prvků na konci životnosti staveb.



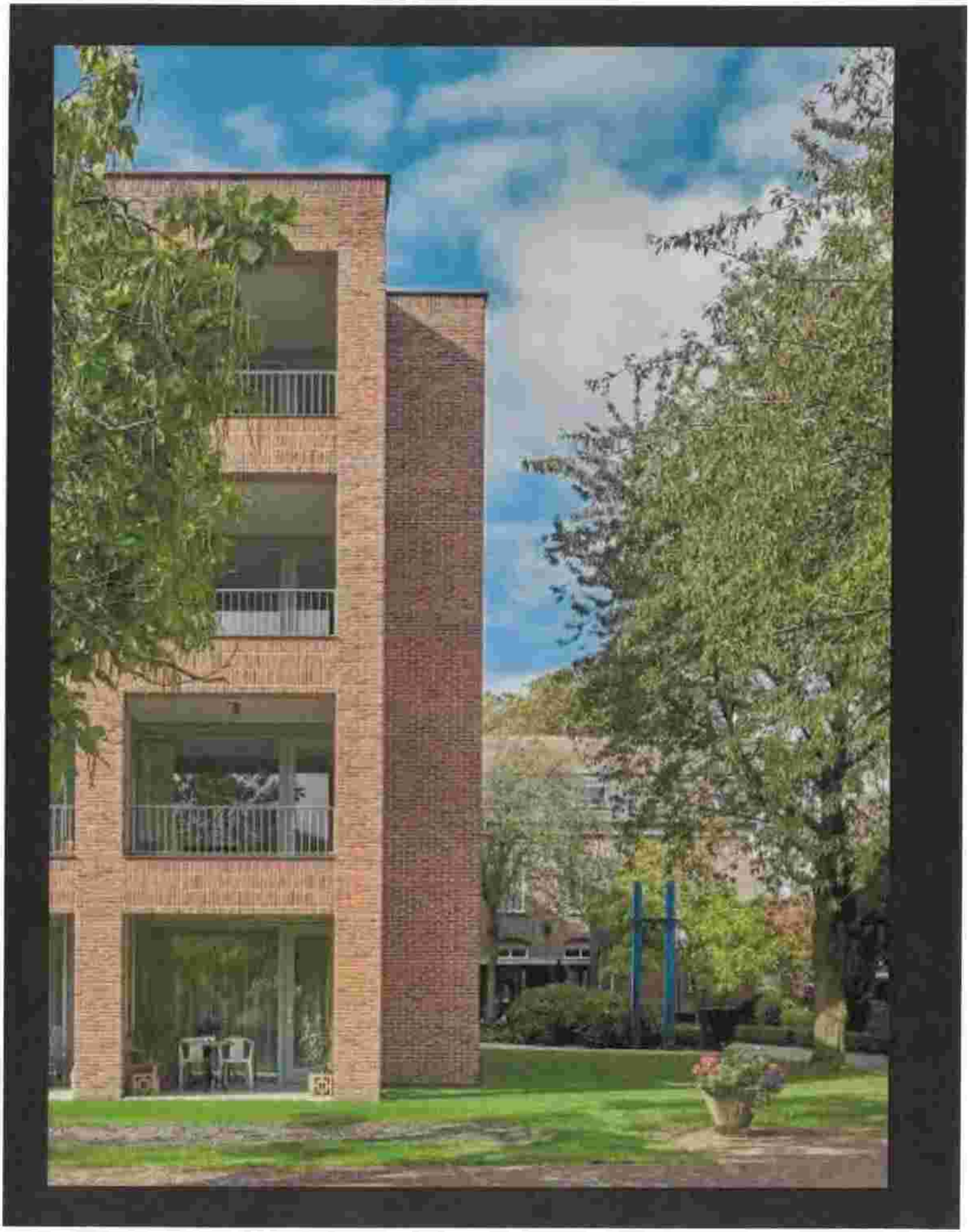
Referenční příklady
materiálového řešení











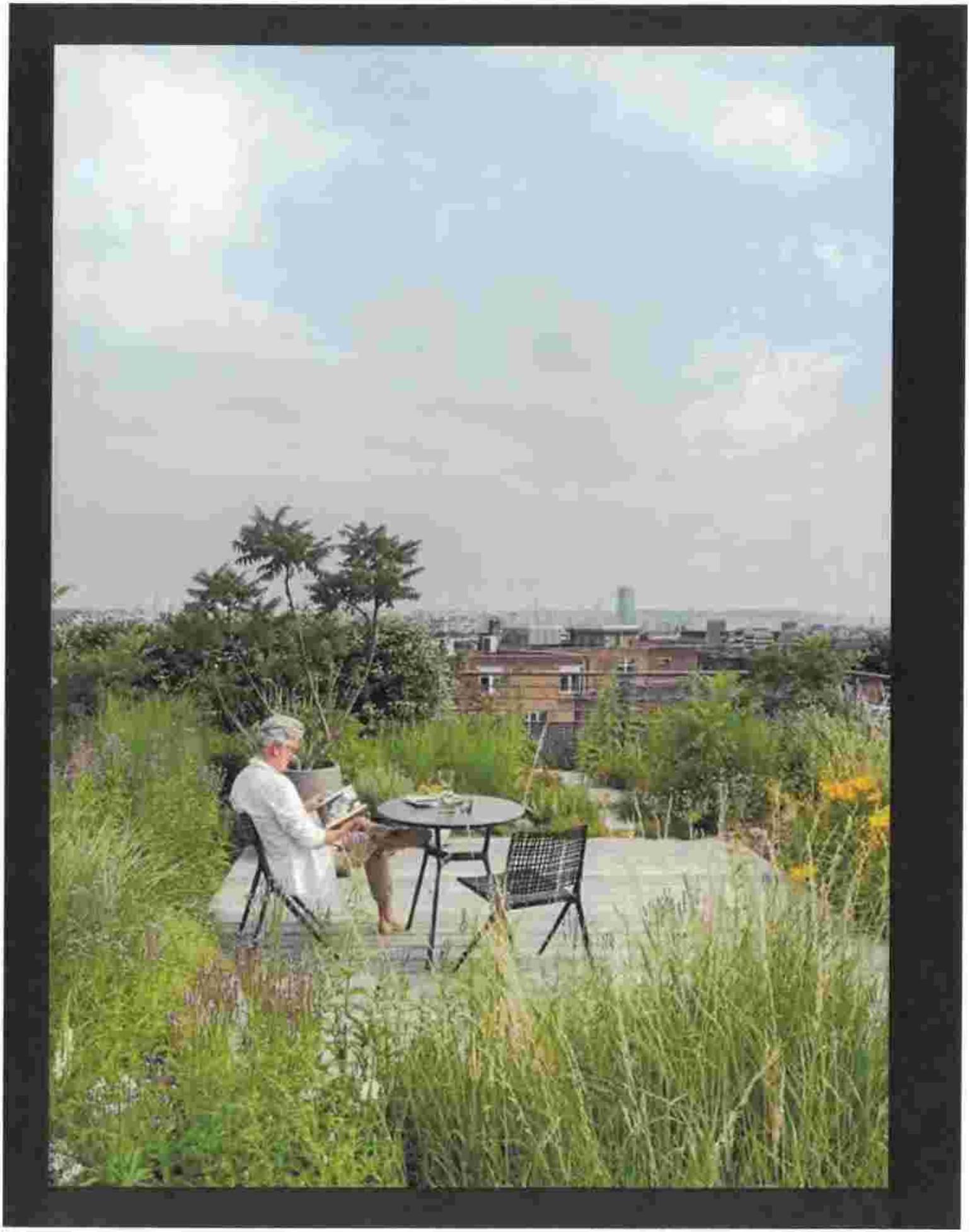
Referenční příklady
materiálového řešení











Referenční příklady
materiálového řešení











Výkresová část architektonické výkresy

Schwarzplan 1:50000
Schwarzplan 1:5000
Masterplan
Architektonické řezy
Architektonické pohledy

Schwarzplan 1:50000



Schwarzplan 1:5000



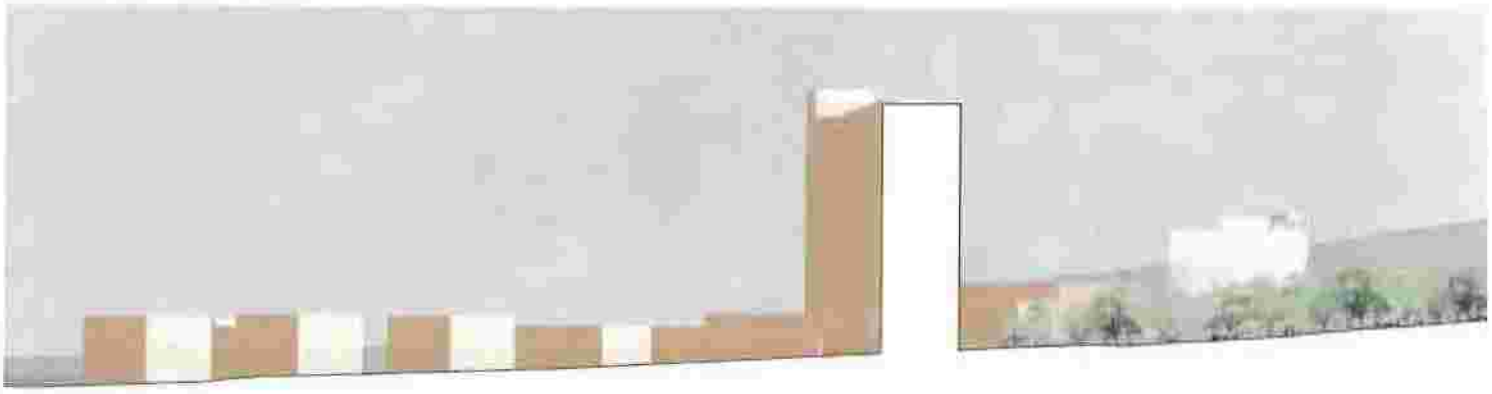


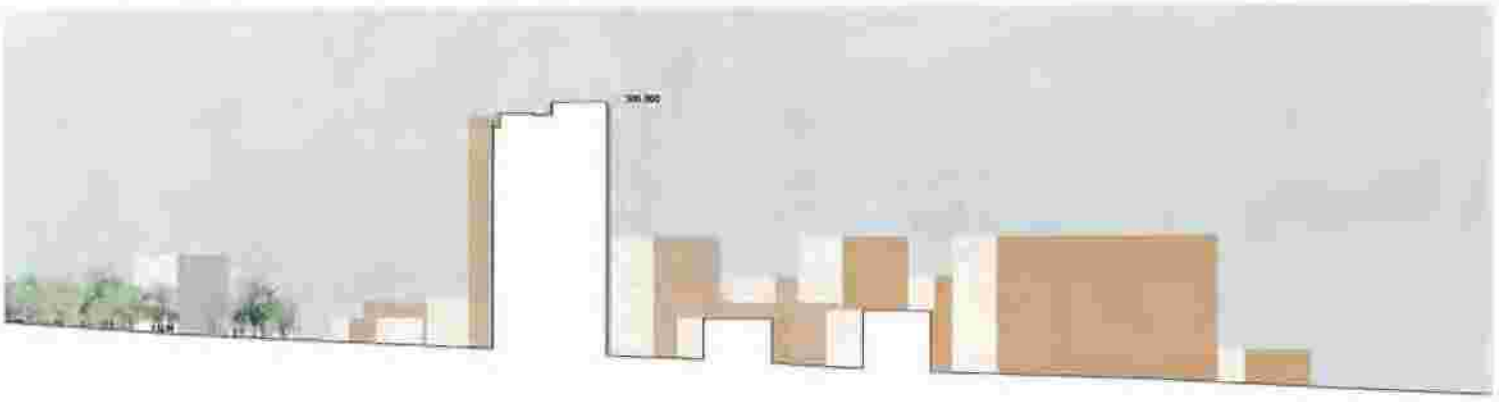
Architektonické řezy

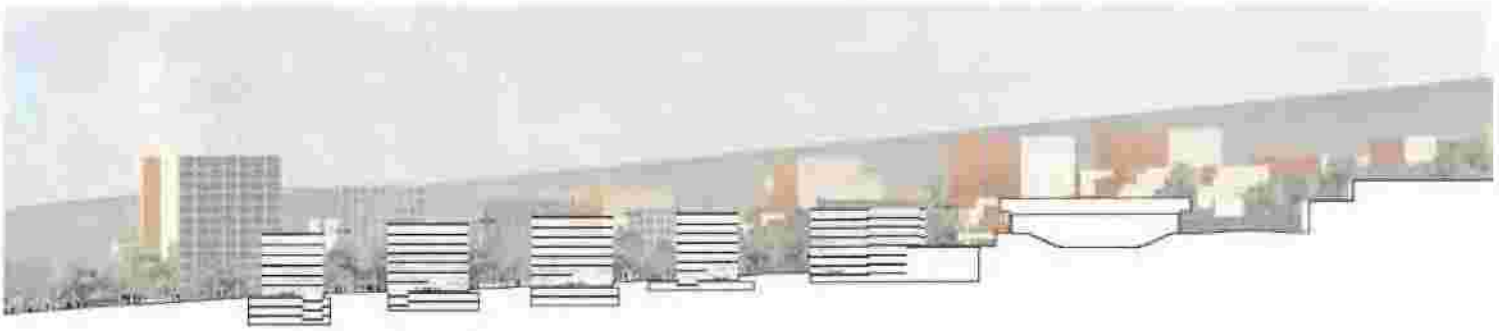
Řez 1



Řez 2





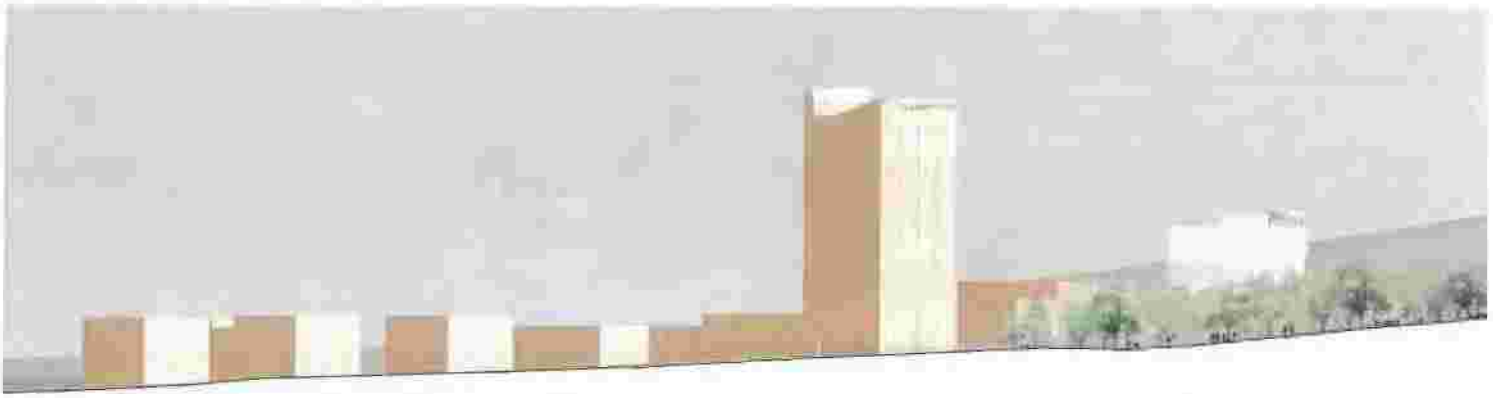


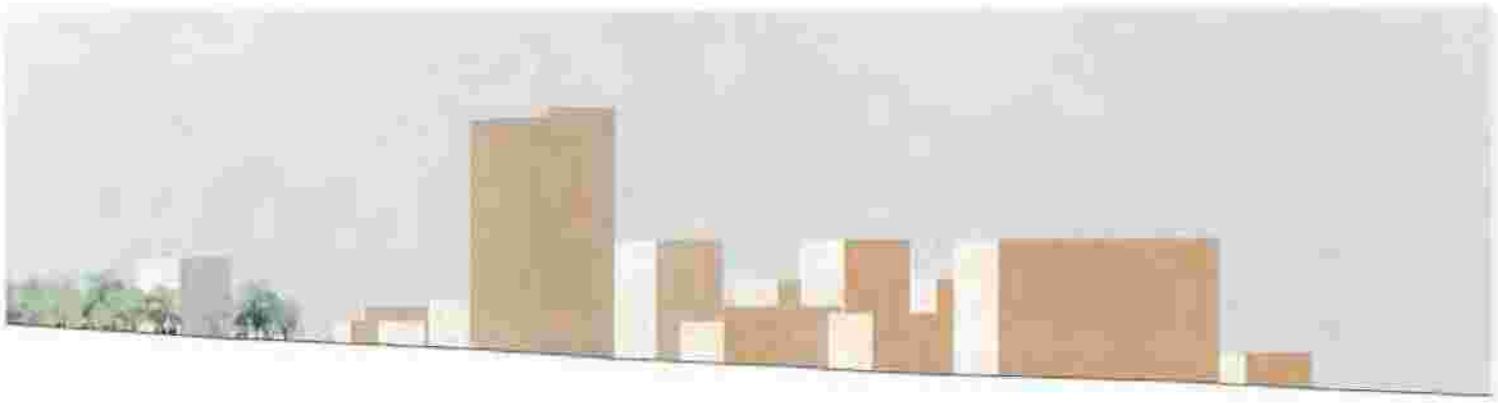
Architektonické pohledy

Pohled východní

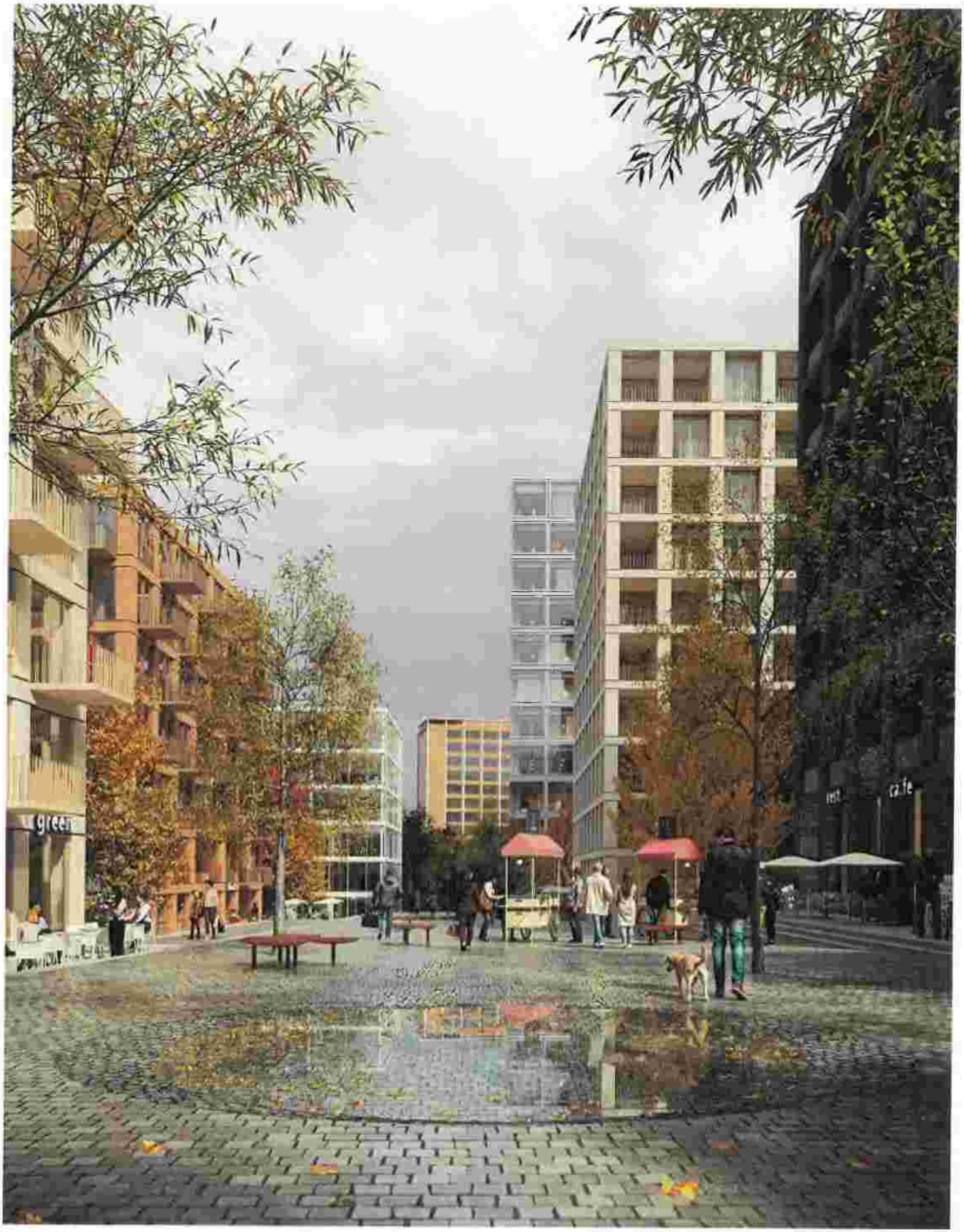


Pohled západní



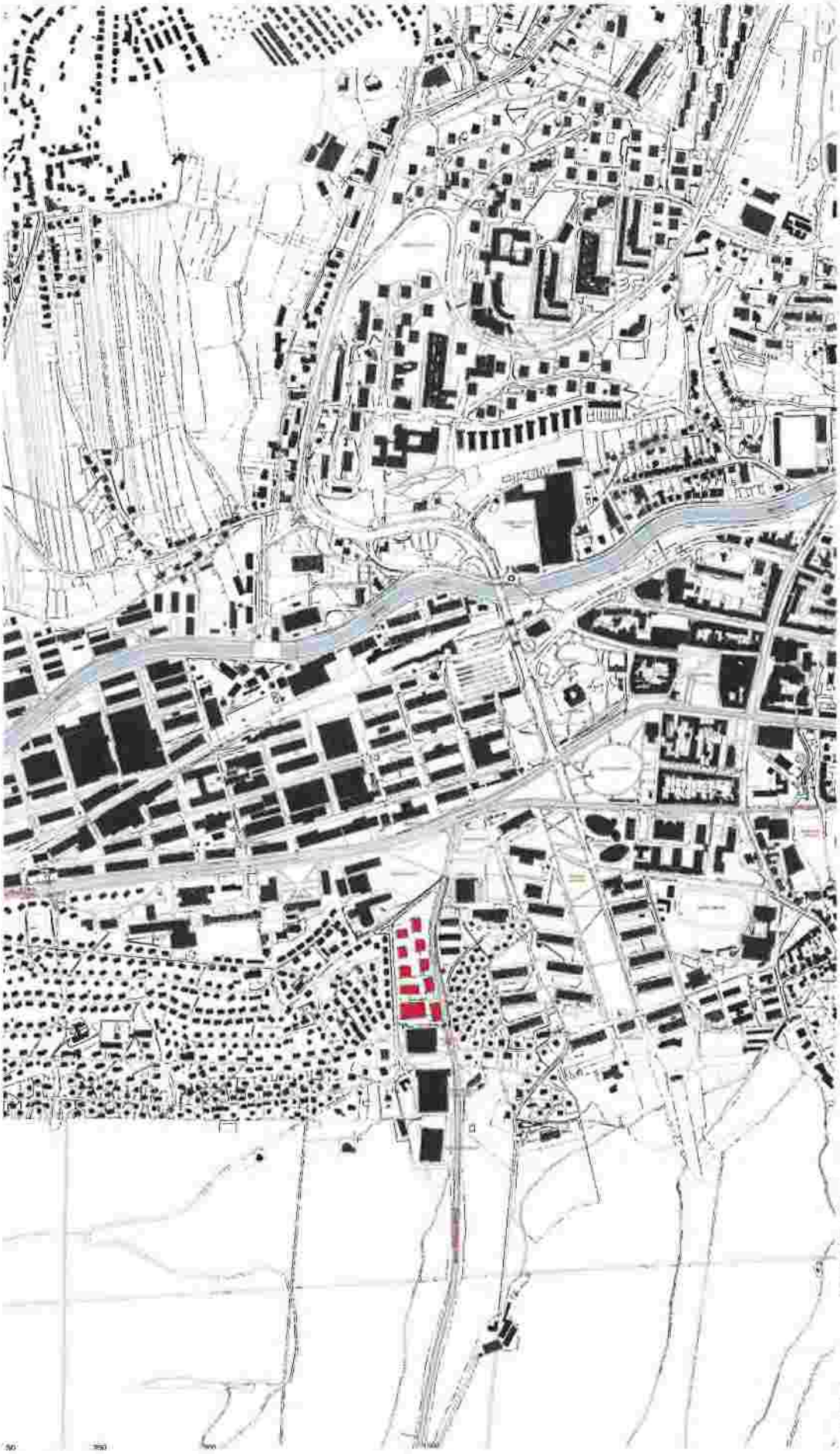





green
int
cafe

Výkresová část
regulační výkresy

Širší vztahy
Hlavní výkres
Dopravní infrastruktura
Etapizace
Landscape
Střechy
Technická infrastruktura
Koordinační výkres
Typický půdorys podzemního parkingu
Typický půdorys parteru
Typický půdorys 2np
Řezy
Pohledy
Uliční profily
Regulace objektů



AXXIOFFICE

NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ŠIRŠÍ VZTAHY



AXXIOFFICE

NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE AKTUALIZACE 2020

HLAVNÍ VÝKRES

02

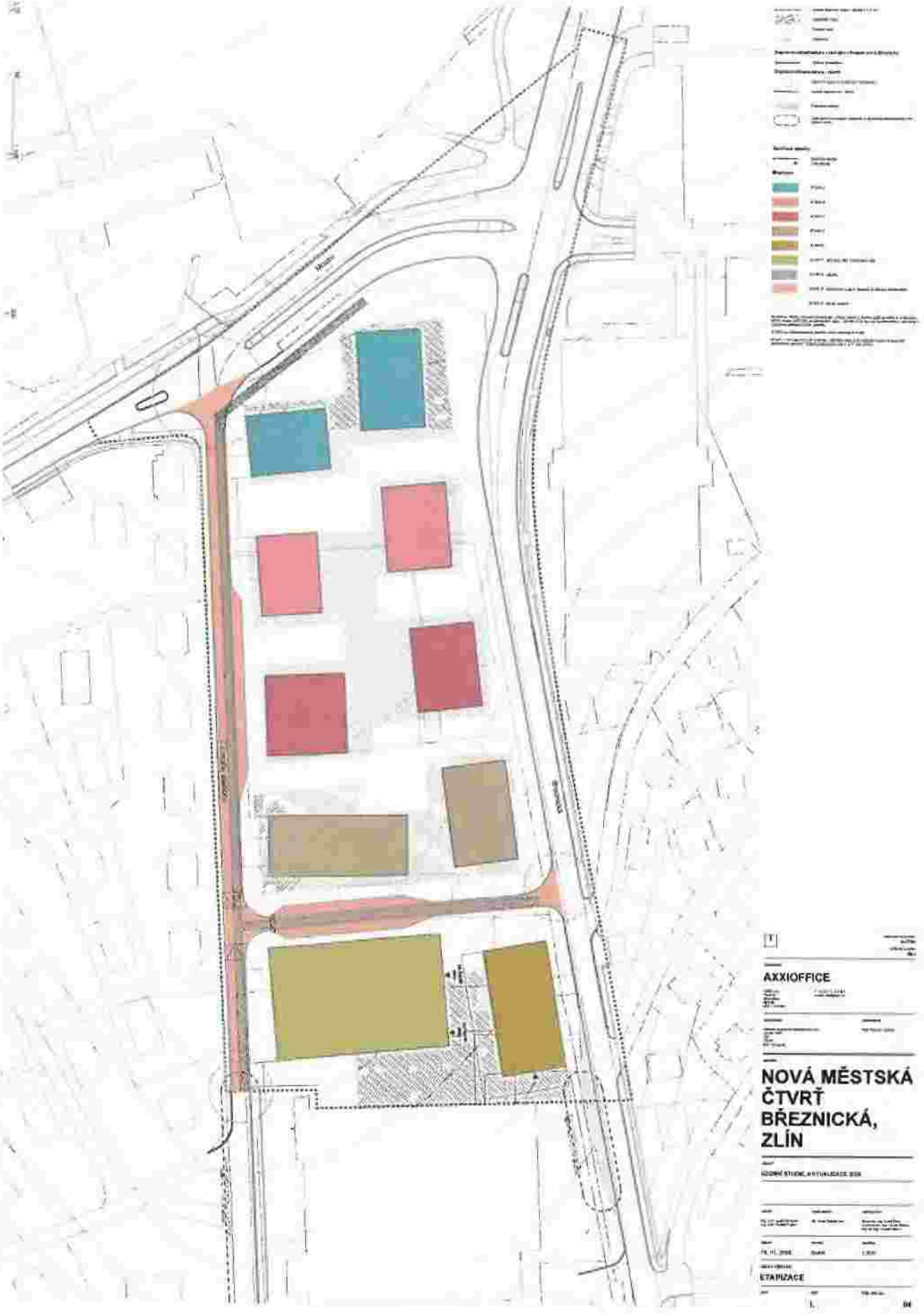


AXXIOFFICE

NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ÚZEMNÍ STUDIE, AKTUALIZACE 2020

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA



AXXIOFFICE

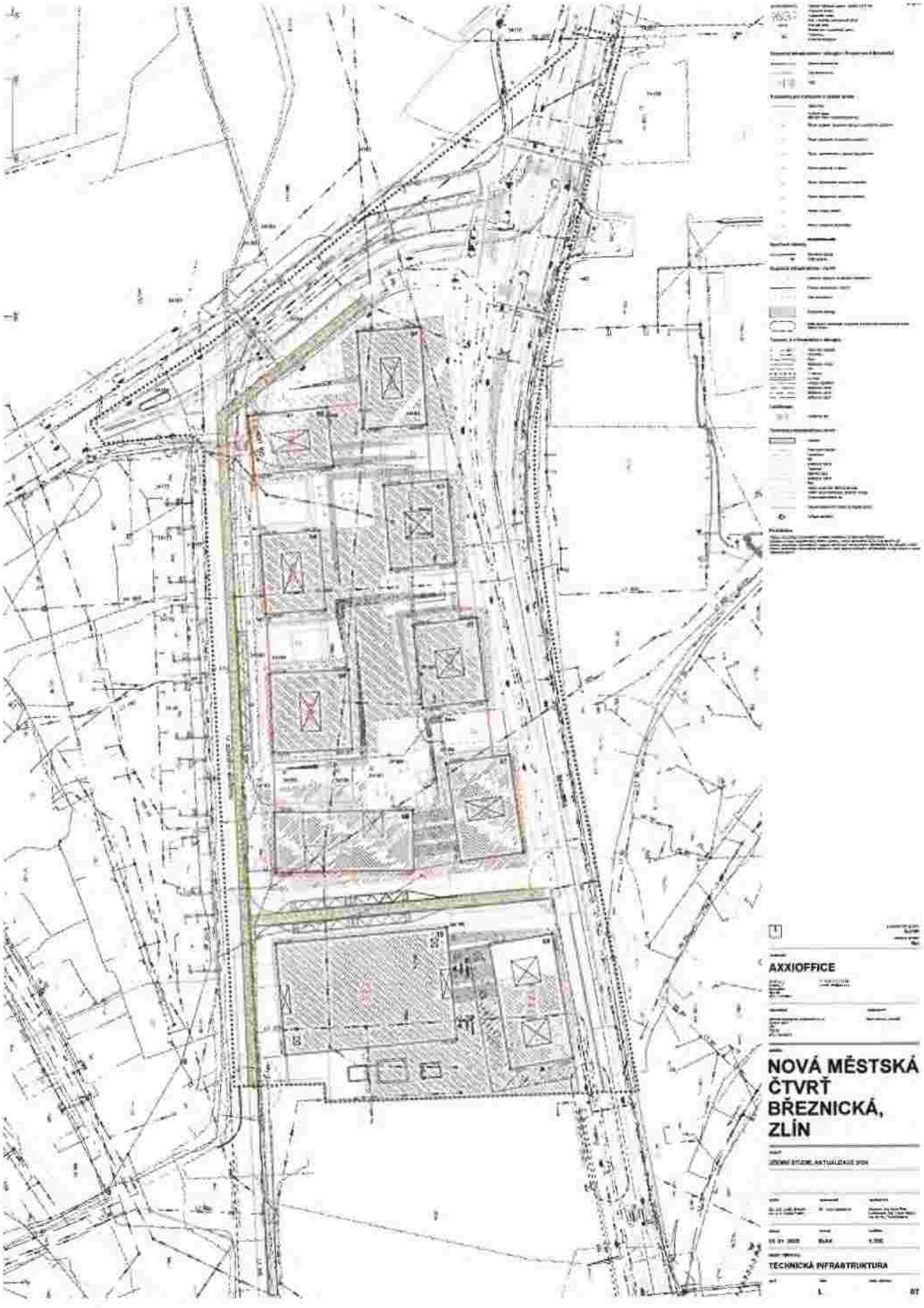
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ETAPIZACE

Landscape

Střechy


AXXIOFFICE
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN
VÝKRES STŘEŠNÍ KRAJINY


AXXIOFFICE
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA



AXXIOFFICE

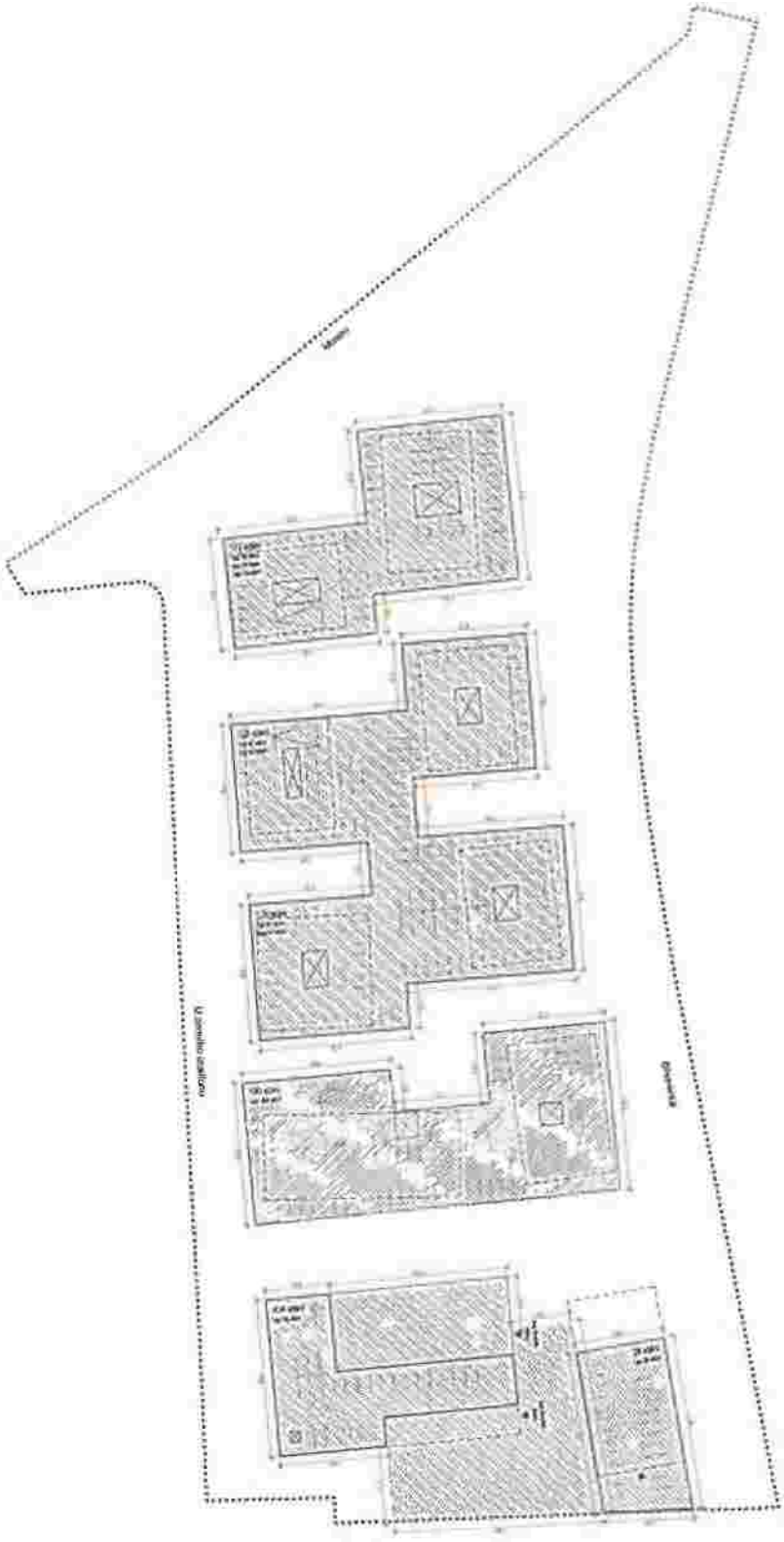
NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

ÚZEMNĚ STUDIE AKTUALIZACE 2025

KOORDINAČNÍ VÝKRES

01

Typický půdorys



AXXIOFFICE

NOVÁ MĚSTSKÁ ČTVRŤ BŘEZNICKÁ, ZLÍN

PODZEMNÍ PARKING

Typický půdorys

Parter 1np



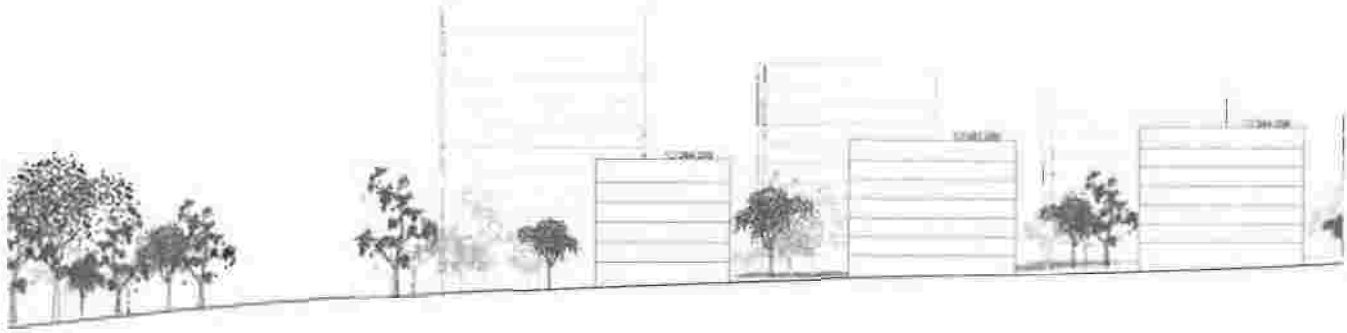


Typický půdorys

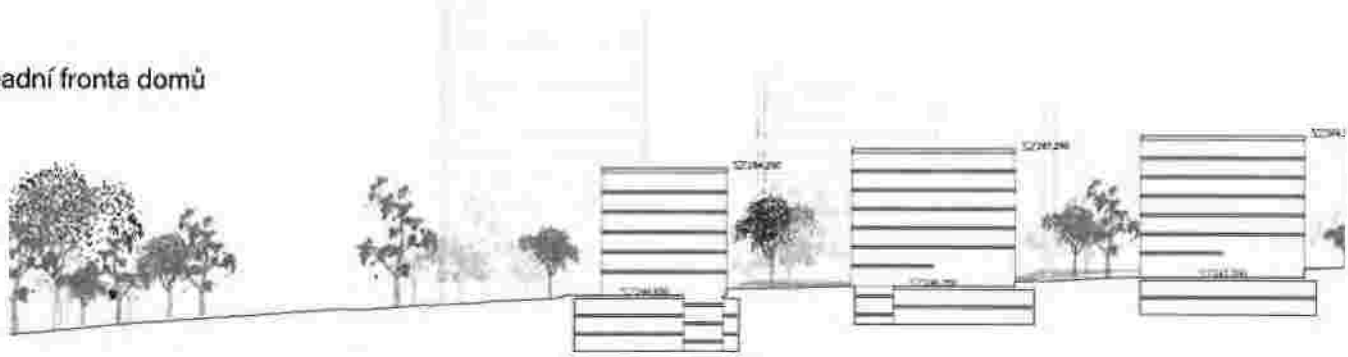
2.np



R1
řezopohled - ulice U zimního stadionu
1:1000



R2
řez západní fronta domů
1:1000

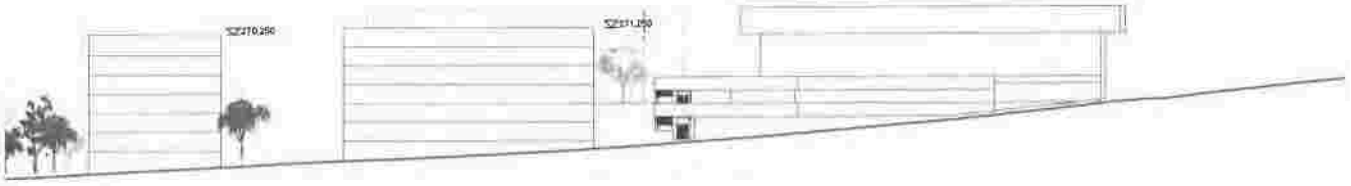


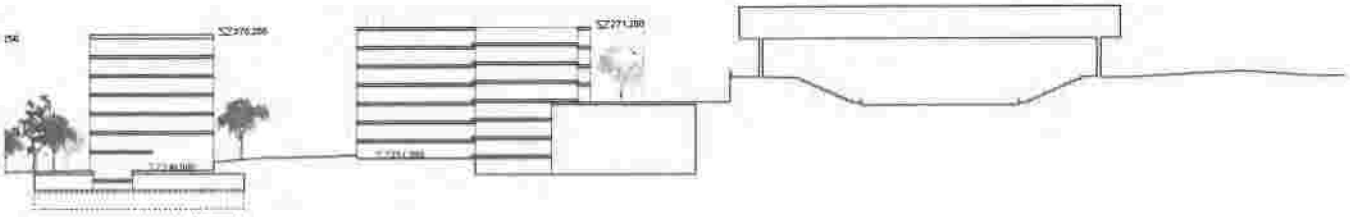


1:1000

Řezy, řezopohledy

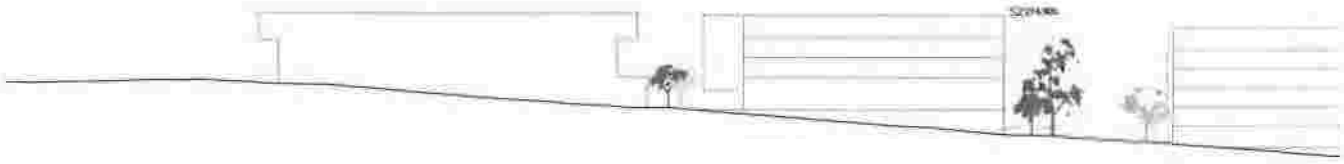
ulice U zimního stadionu



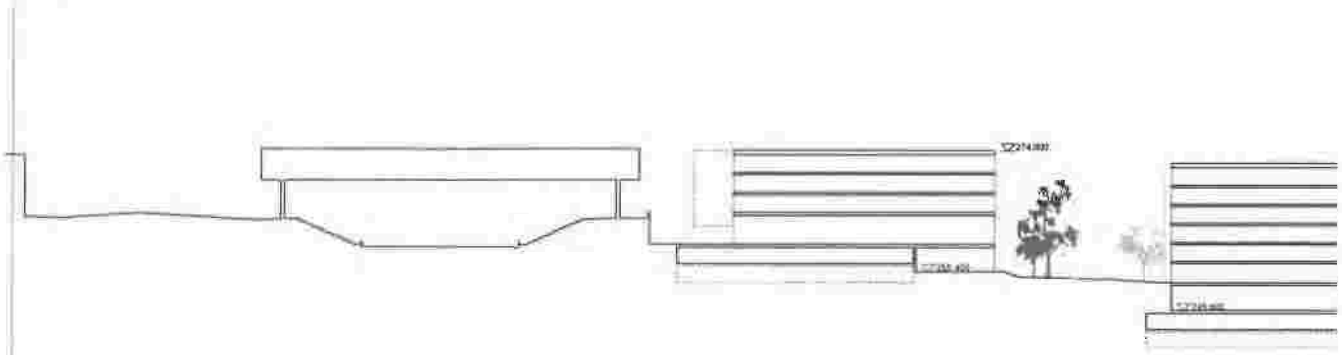




R4
řezopohled - ulice Březnická
1:1000



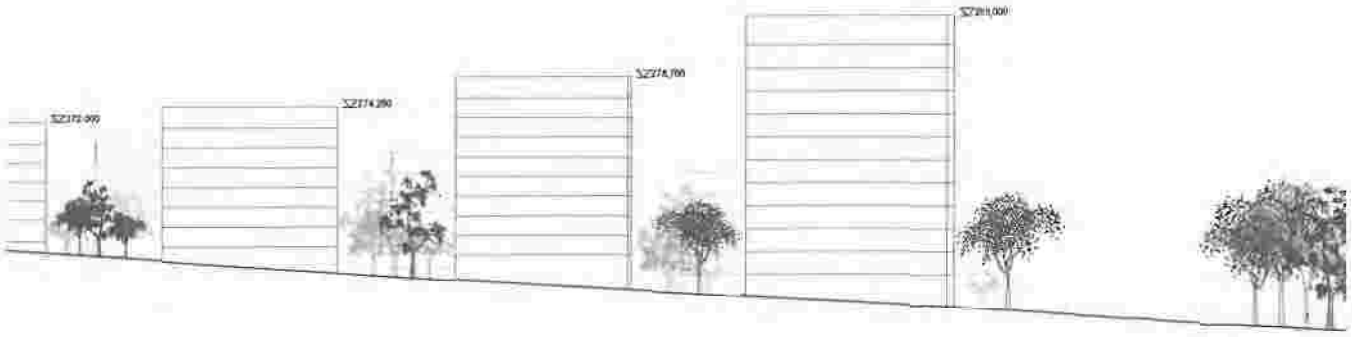
R5
řez - východní fronta domů
1:1000

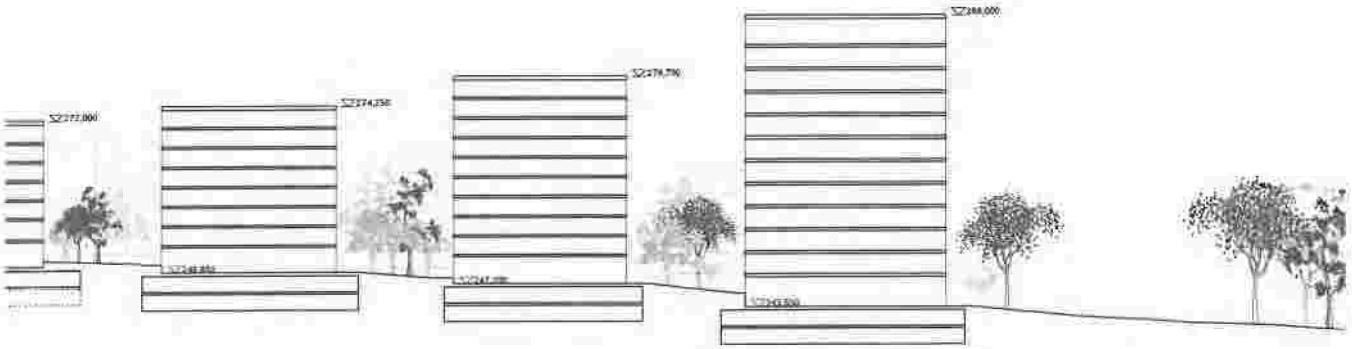




Řezy, řezopohledy

ulice Březnická





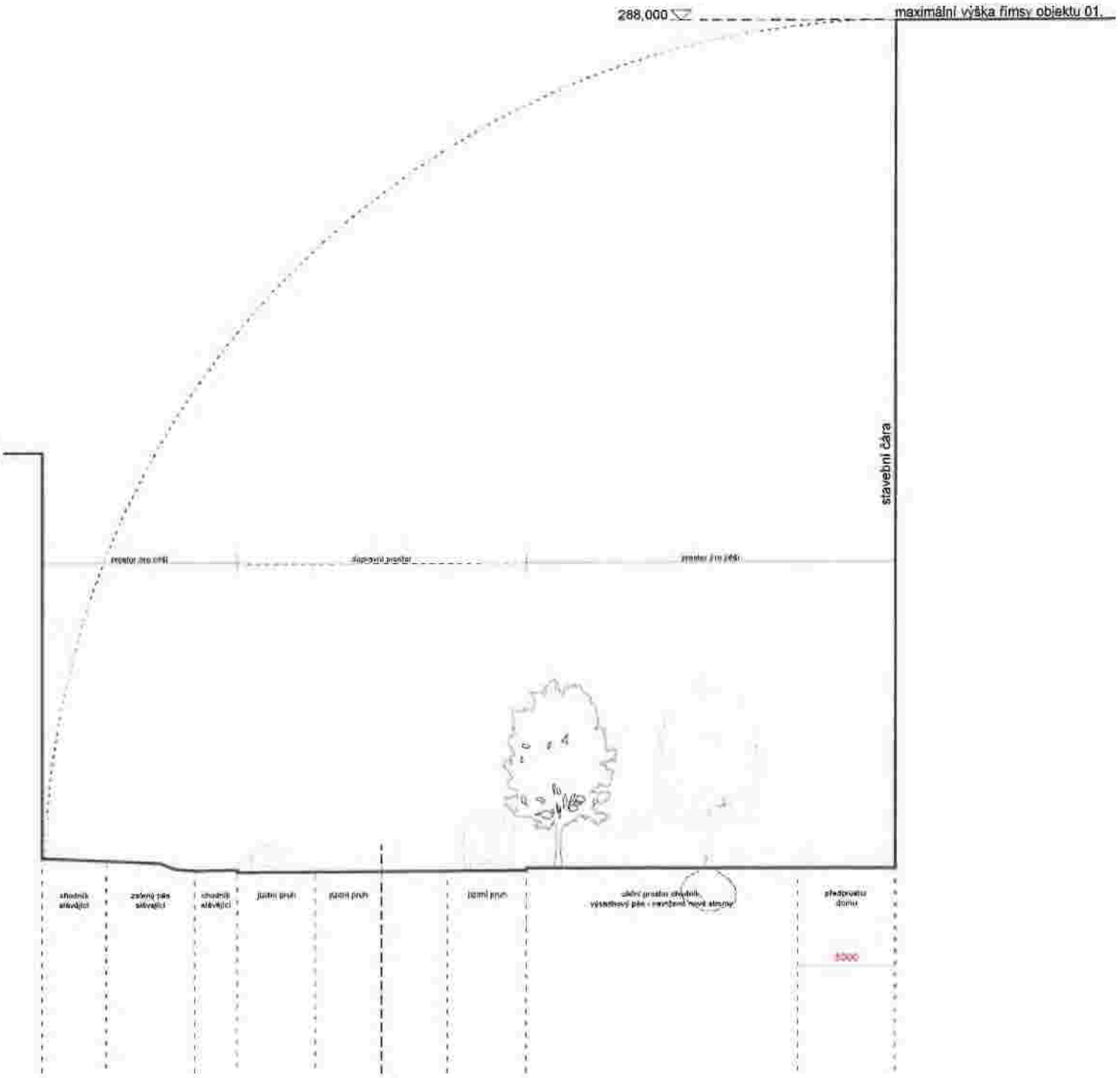


Uliční profily



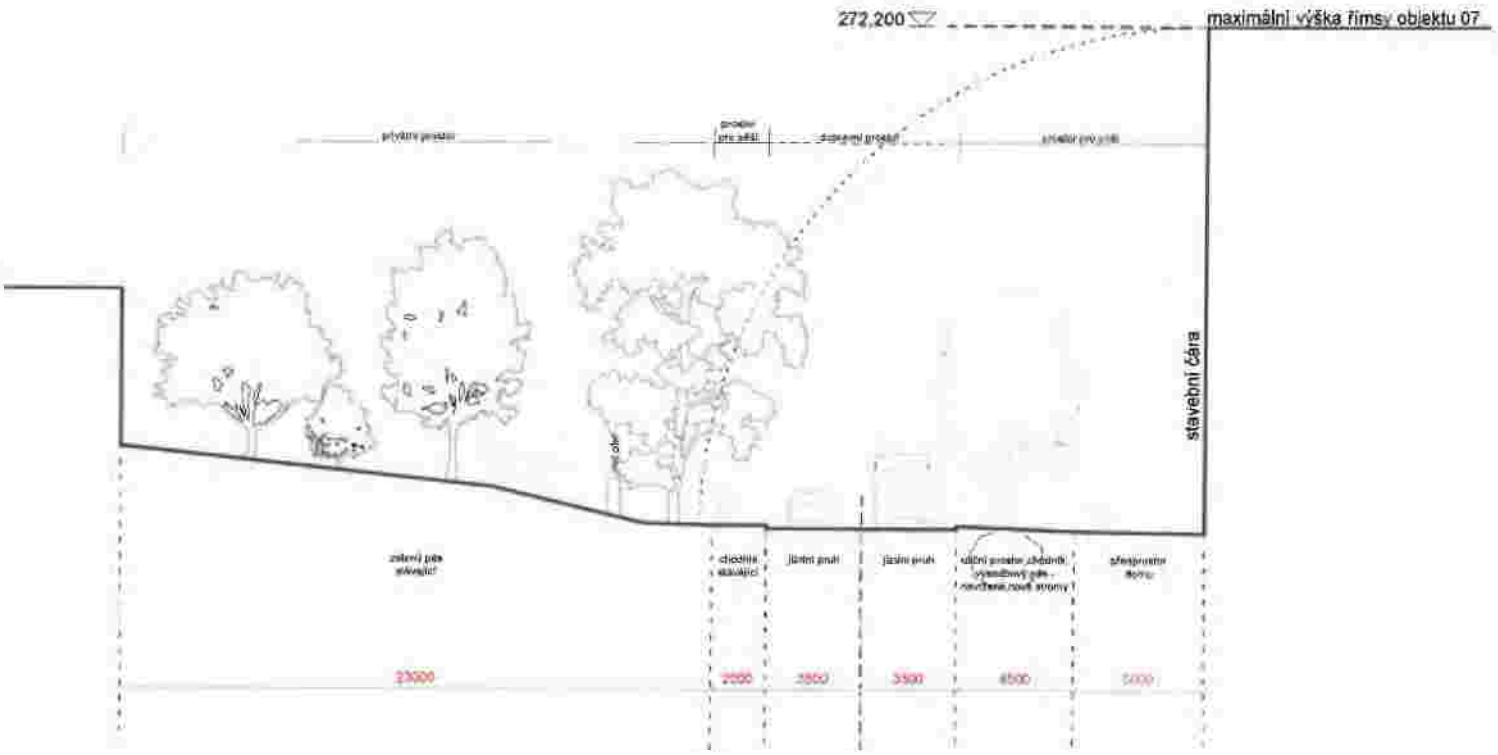
Uliční profil

Březnická U1

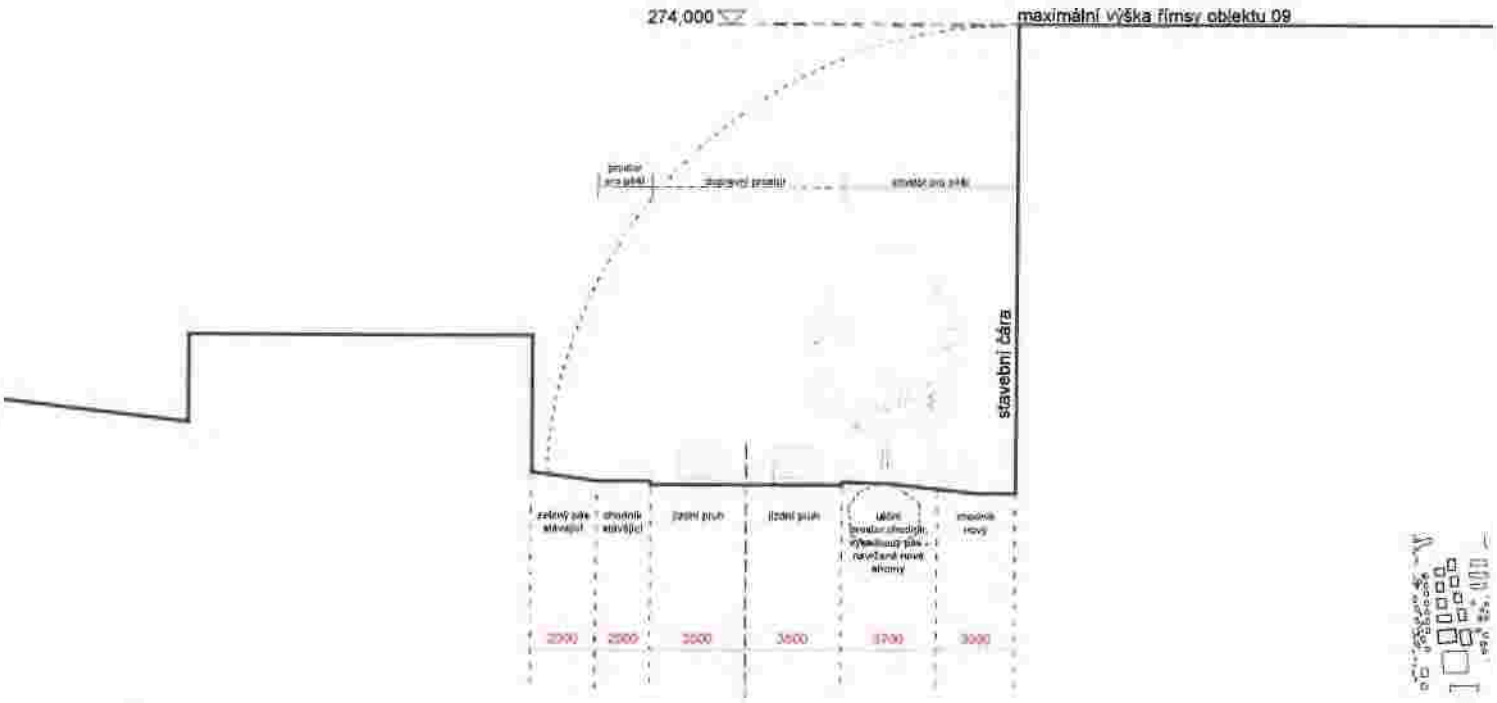


1:250

Březnická U2



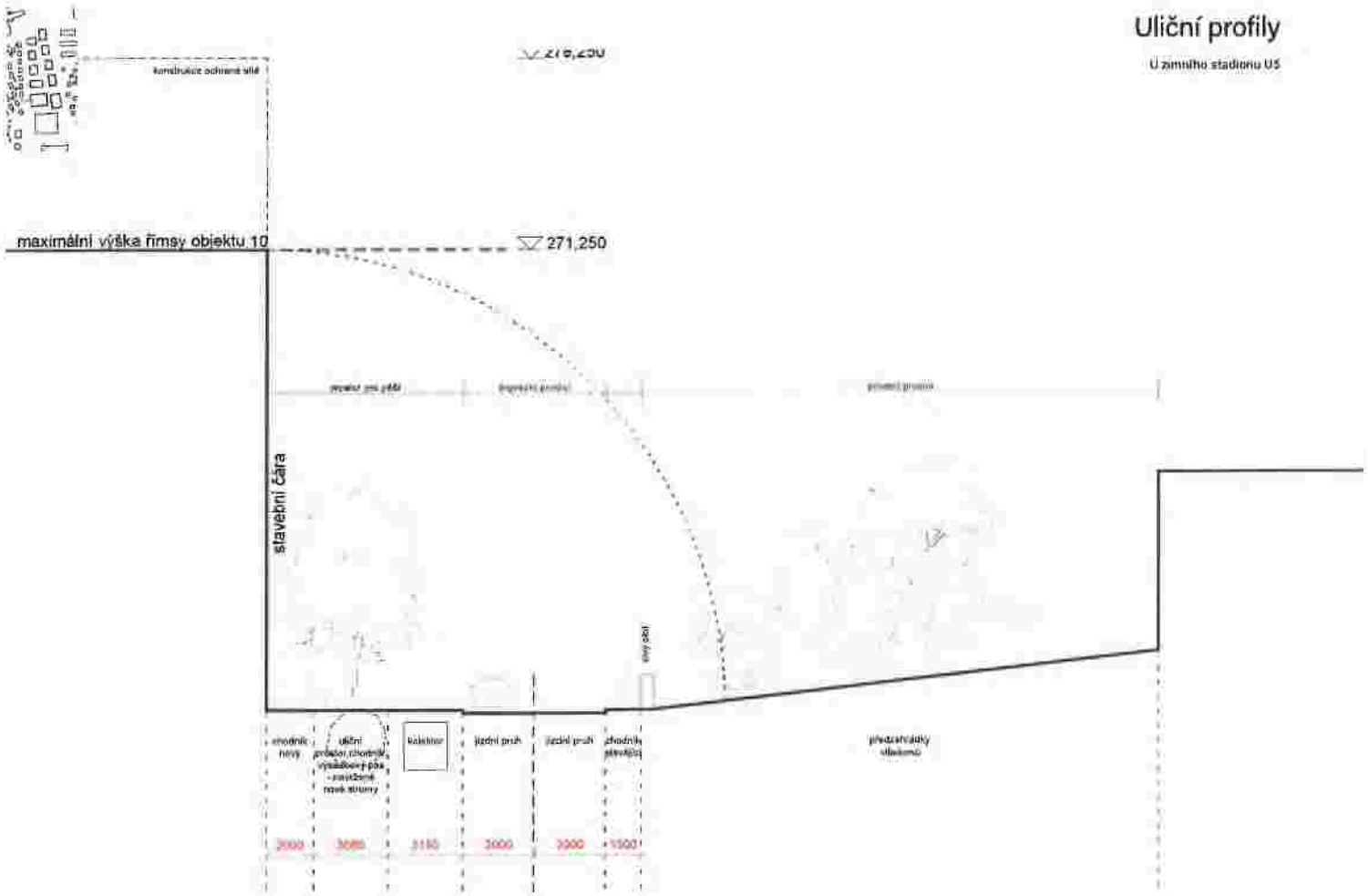
Březnická U3



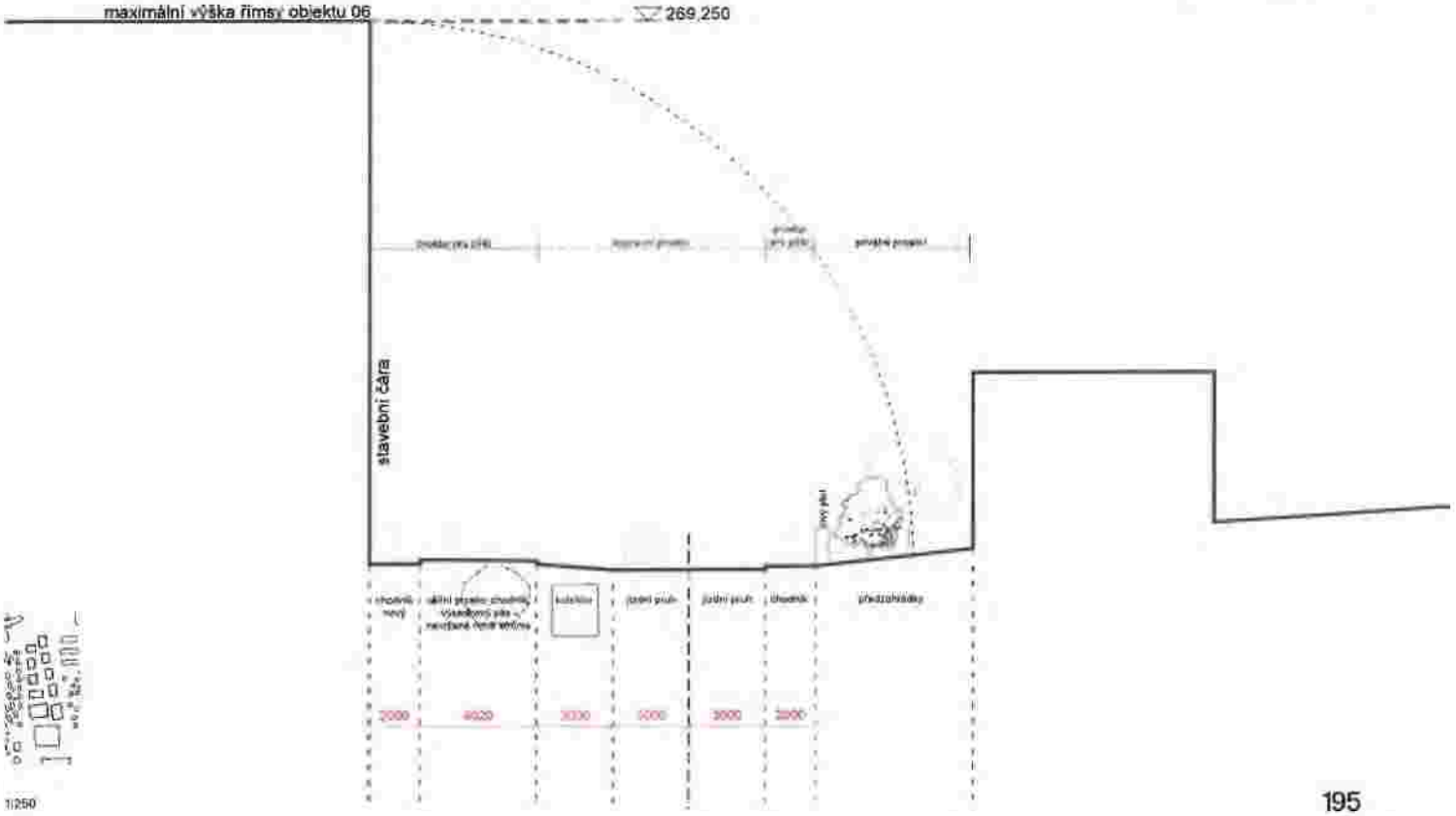
1:250

Uliční profily

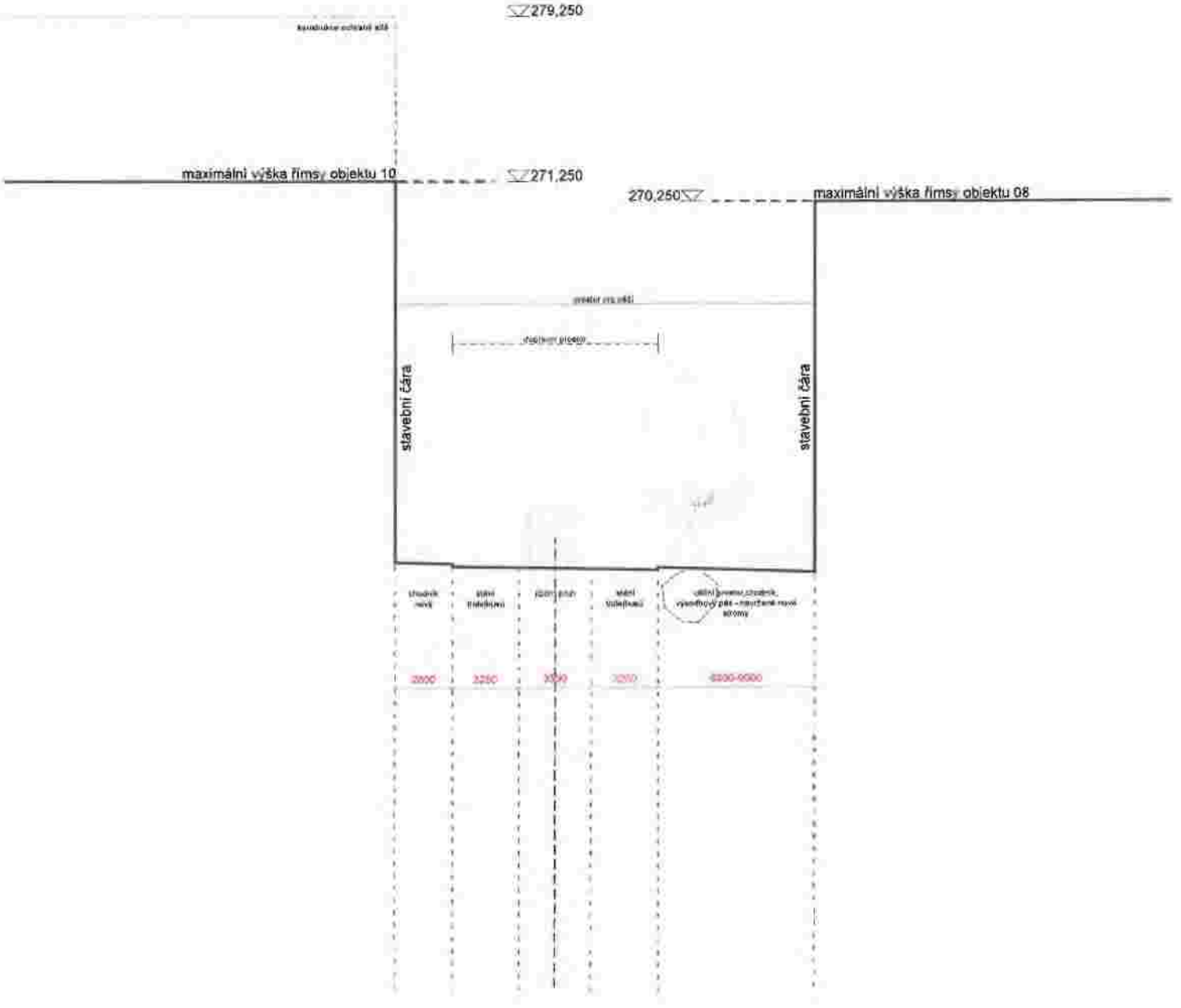
U zimního stadionu U5



U zimního stadionu U6



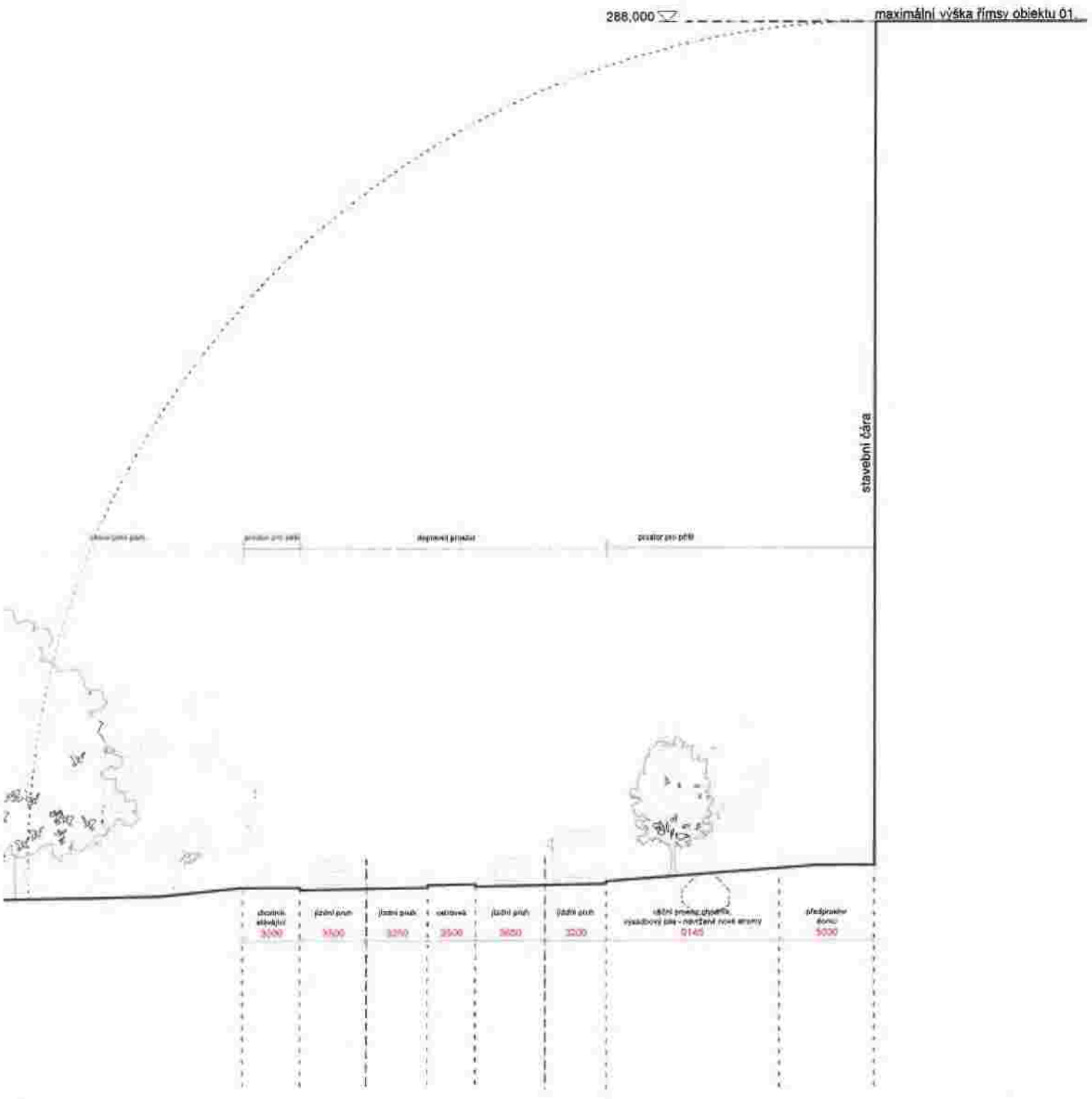
1:250


279,250
maximální výška římsy objektu 10
271,250
270,250
maximální výška římsy objektu 08
stavební čára
stavební čára

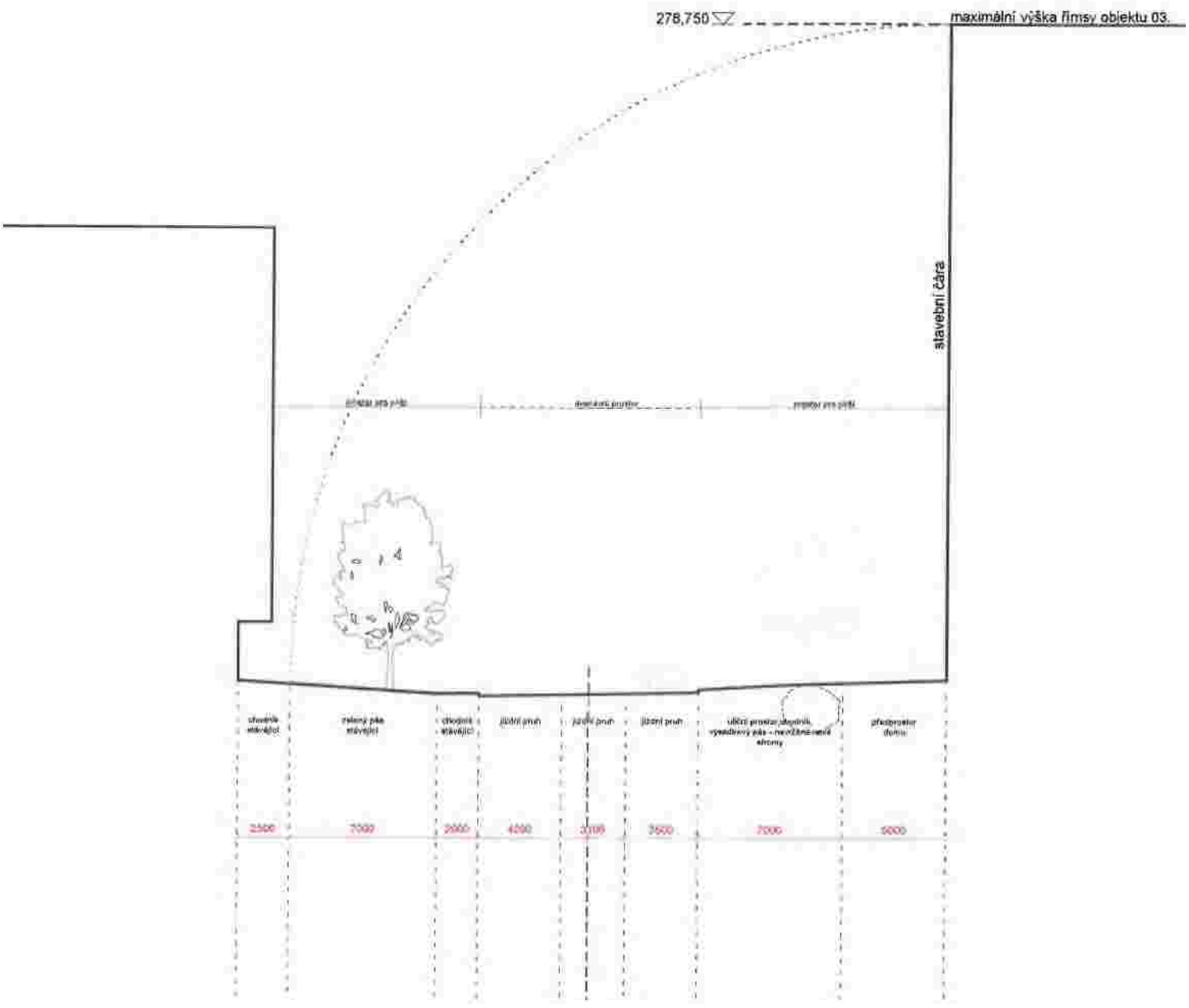
1:250

Uliční profily

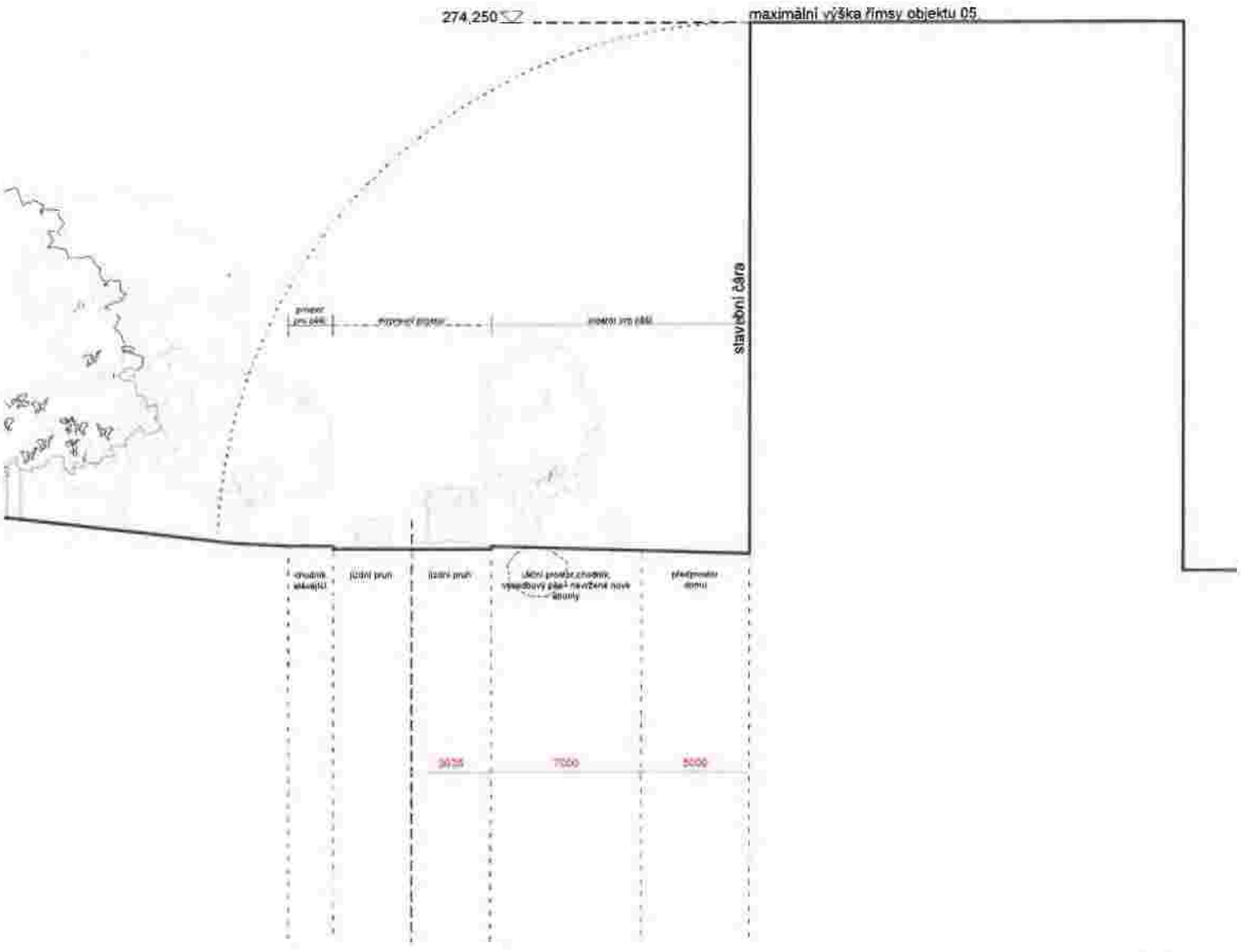
Most VI/7



1:250


278,750
maximální výška římsy objektu 03.
stavební čára
chodník stávající
jízdní pruh
jízdní pruh
jízdní pruh
2500
7000
2000
4000
3500
7000
5000

1:250


274.250
maximální výška římsy objektu 05
stavební čára
3675
7000
5000

1:250

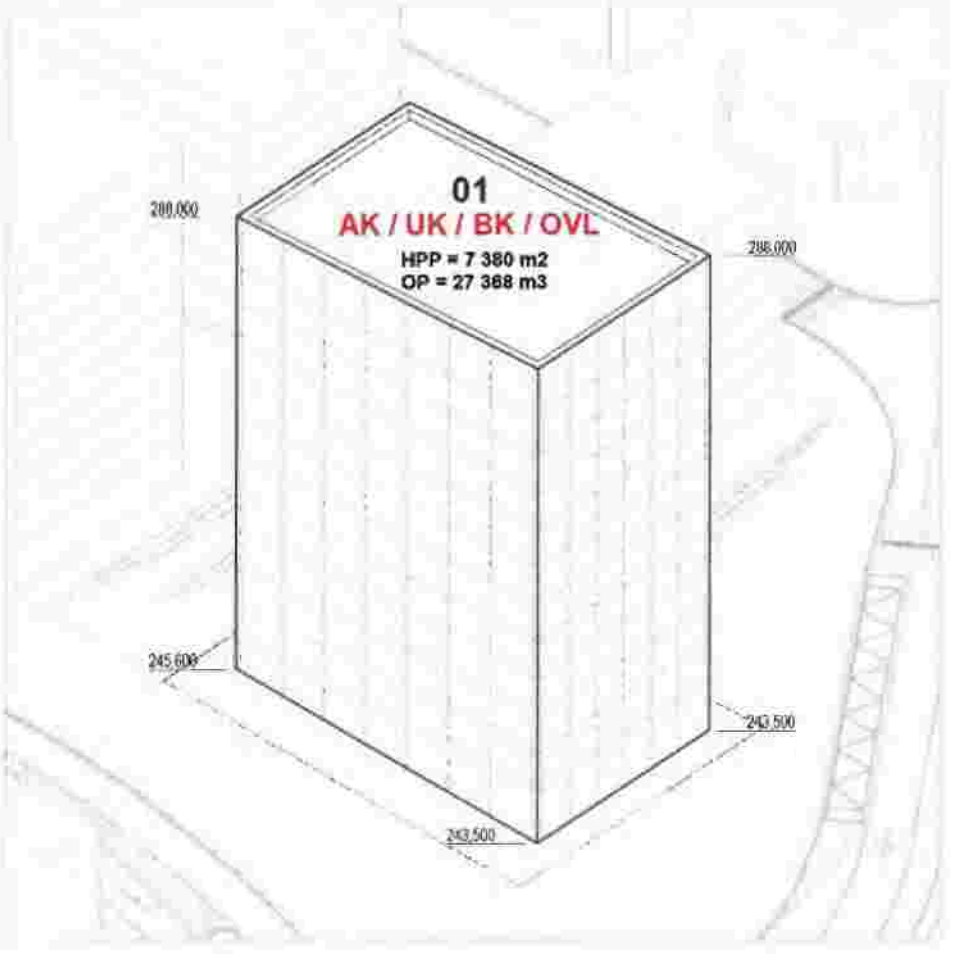


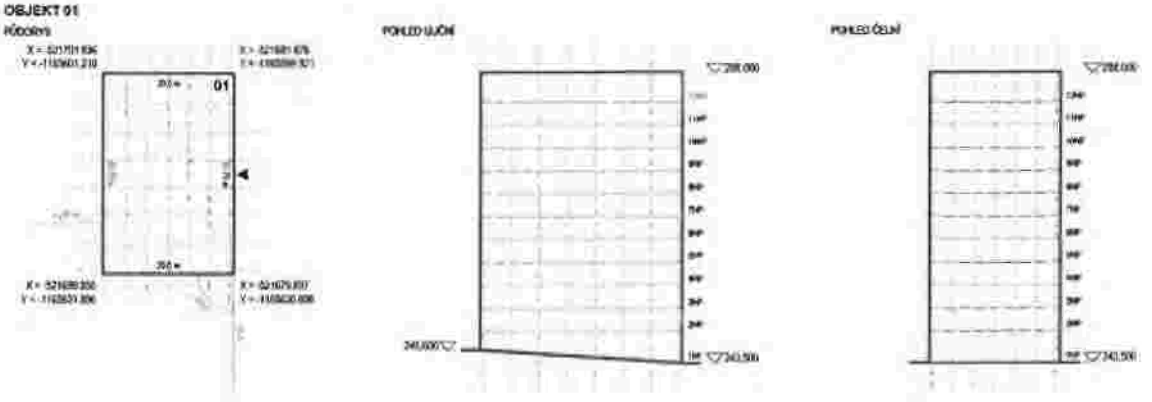
Regulace objektů

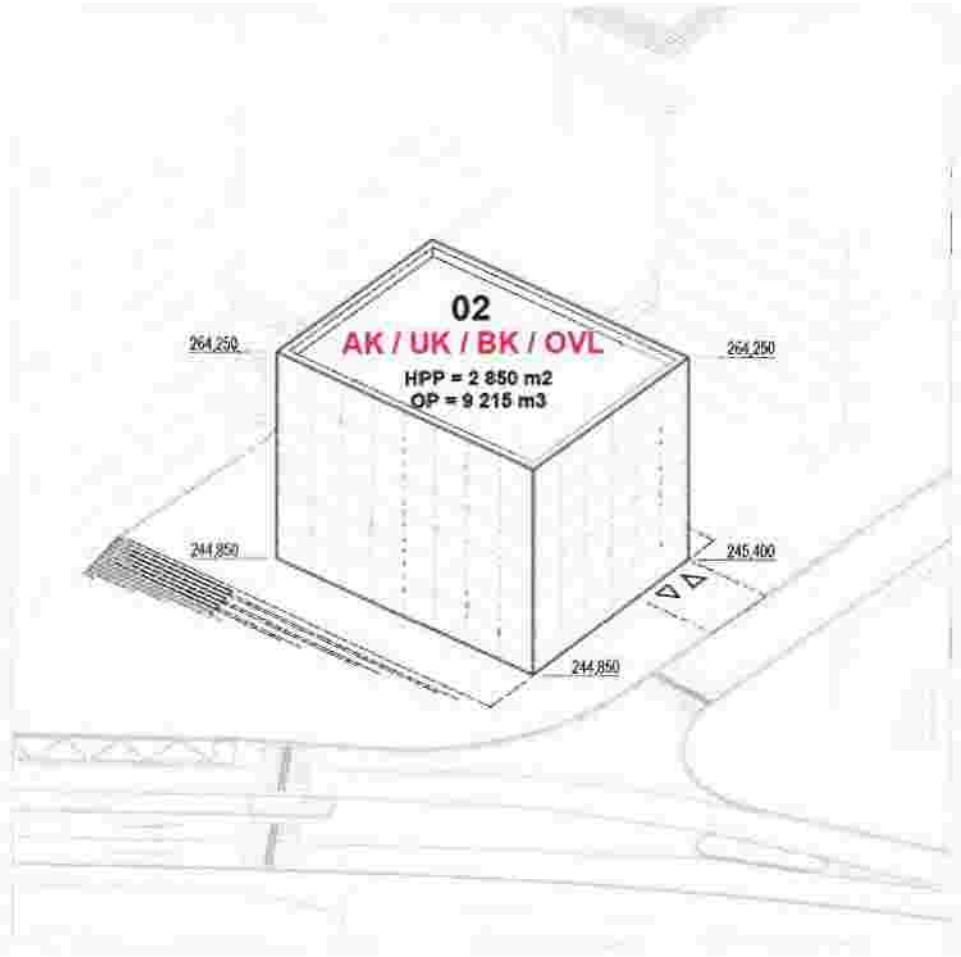
Regulace objektů reflektuje charakteristiky okolní typické Baťovské výstavby. Jednodnoduché objekty s viditelnými horizontálními a vertikálními liniemi domů přiznaných konstrukcí stropů a sloupů.
Objekty jsou osazeny do území v souřadnicovém systému JTSK, důležitým aspektem regulace je výška jednotlivých atik, která udává výškové vztahy mezi budovami.

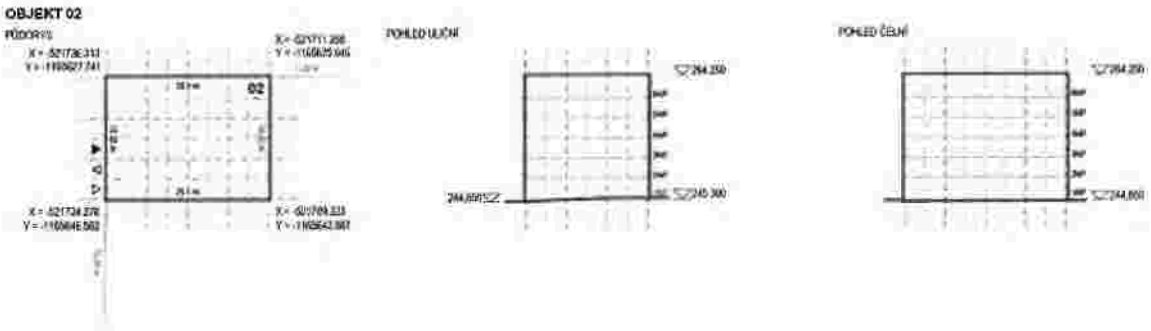
Regulace objektů

01

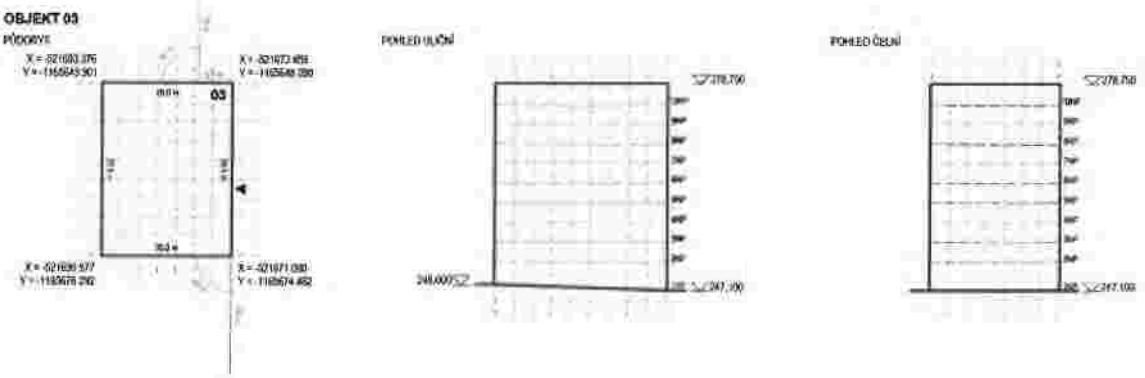


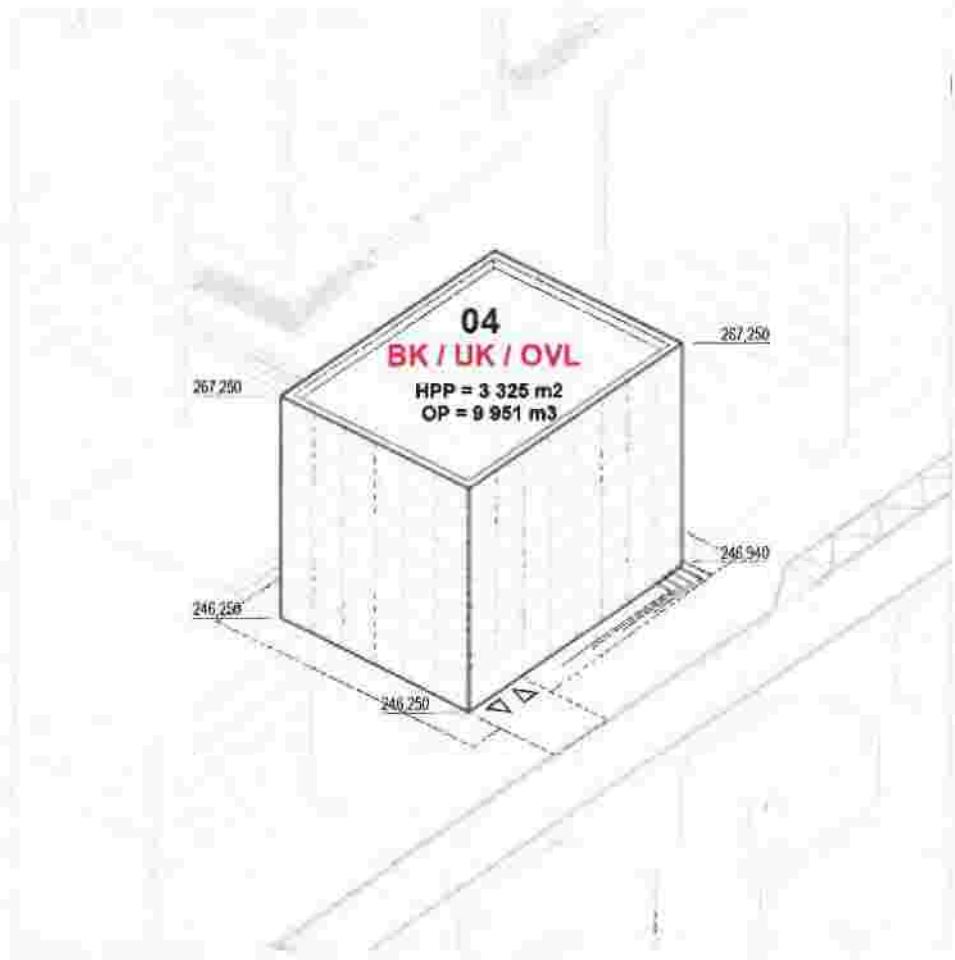


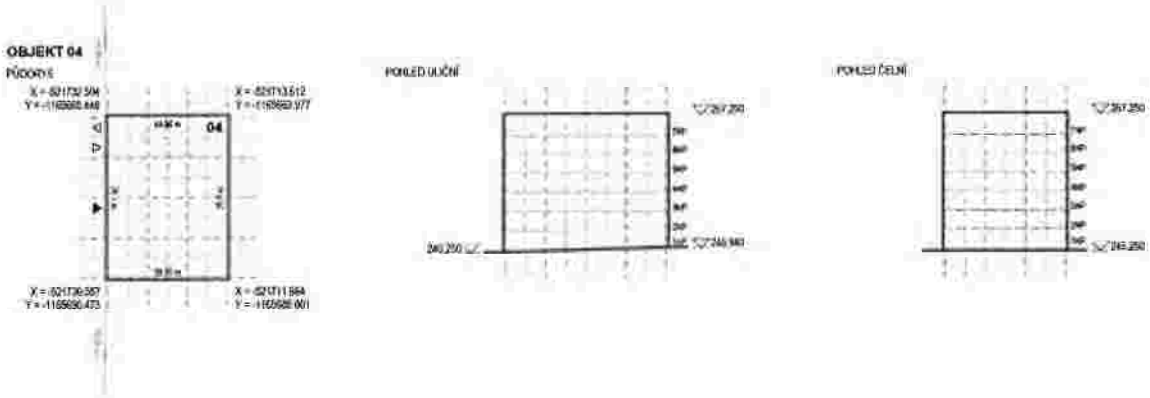

02
AK / UK / BK / OVL
HPP = 2 850 m2
OP = 9 215 m3
264,250
264,250
244,850
245,400
244,850


OBJEKT 02
PŮDORYS
POHLED UŽNÍ
POHLED ČELNÍ
02
264,250
245,300
244,850

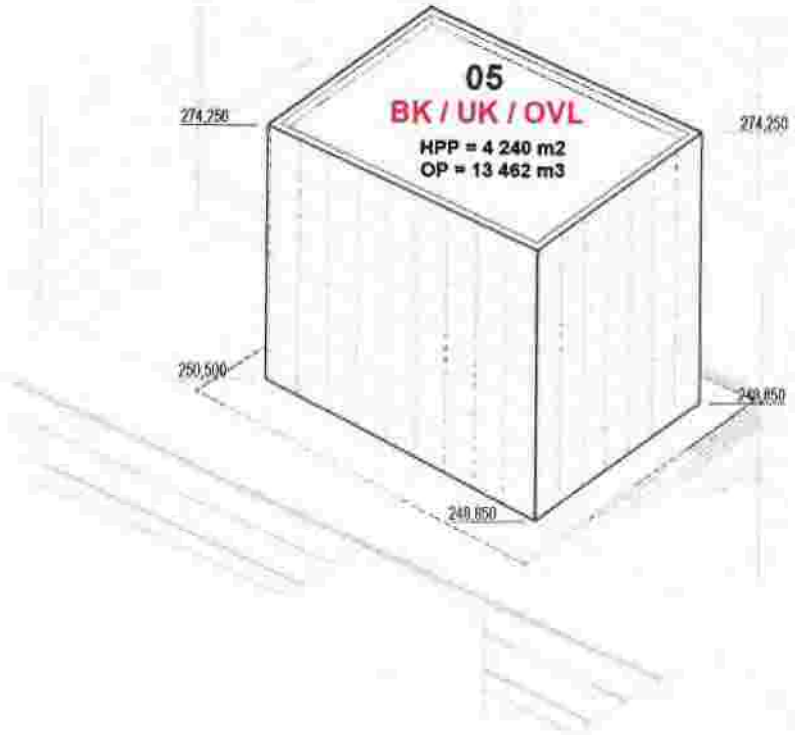

03
BK / AK / UK / OVL
HPP = 5 300 m2
OP = 16 775 m3
278,750
278,750
248,000
247,100
247,100

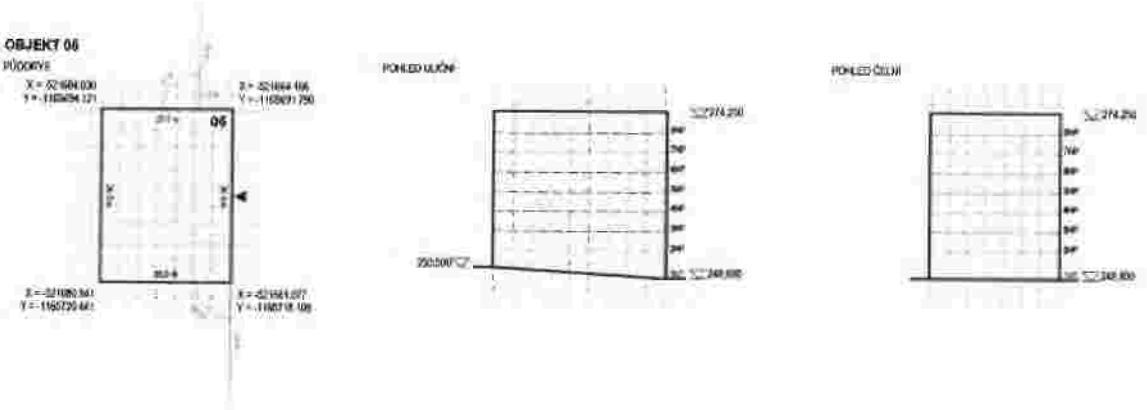

OBJEKT 03
PŮDORYS
03
POHLED ULIČNÍ
POHLED ČELNÍ

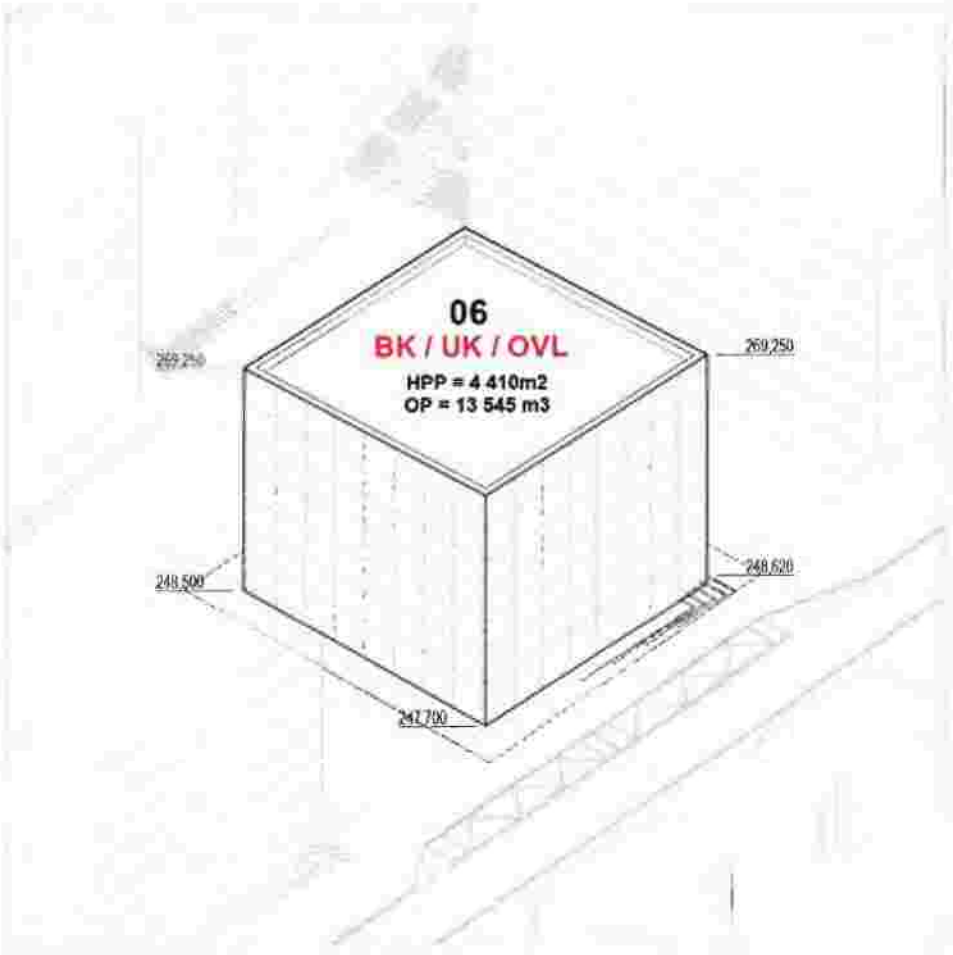

04
BK / UK / OVL
HPP = 3 325 m2
OP = 9 951 m3
267,250
267,250
246,940
246,250
246,250


OBJEKT 04
PŮDORYS
04
POHLED ULIČNÍ
267,250
246,250
246,940
POHLED ČELNÍ
267,250
246,250

05

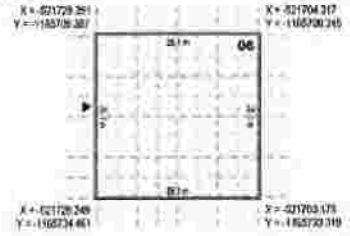

05
BK / UK / OVL
HPP = 4 240 m2
OP = 13 462 m3
274,250
274,250
250,500
249,850
249,850


OBJEKT 06
PŮDORYS
POHLED ULIČNÍ
POHLED ČELNÍ

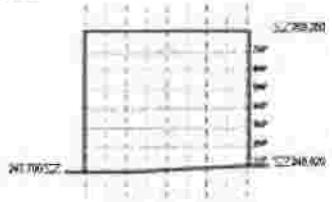


OBJEKT 06

PŮDORYS



POHLED ULIČNÍ

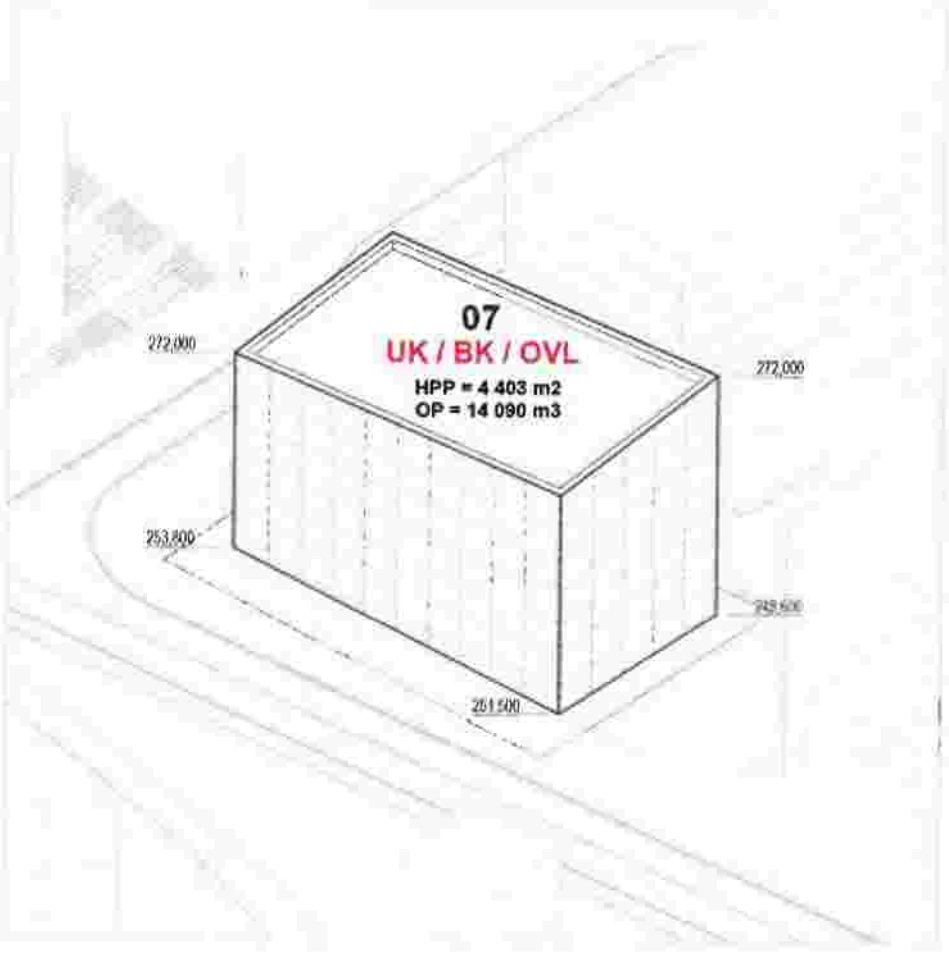


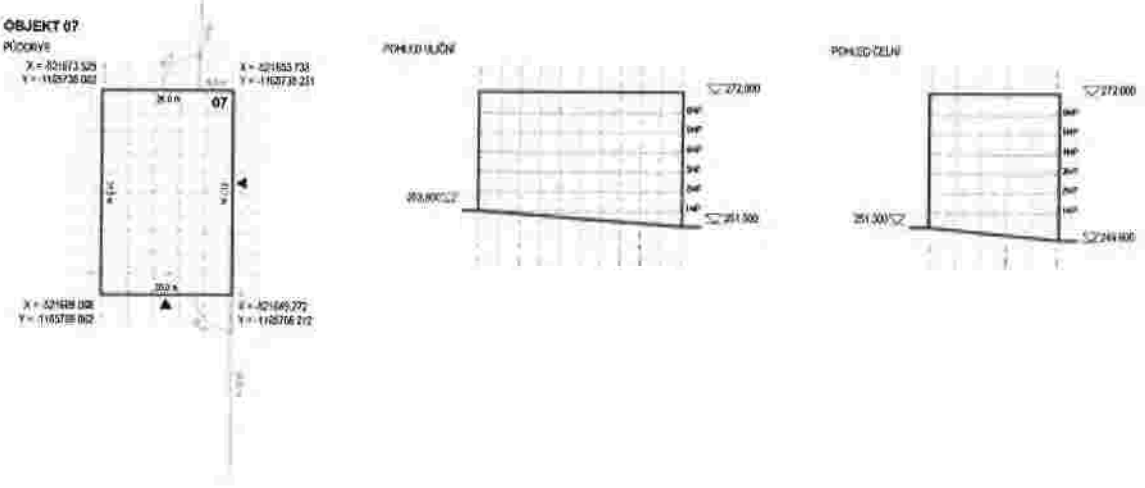
POHLED ČELNÍ

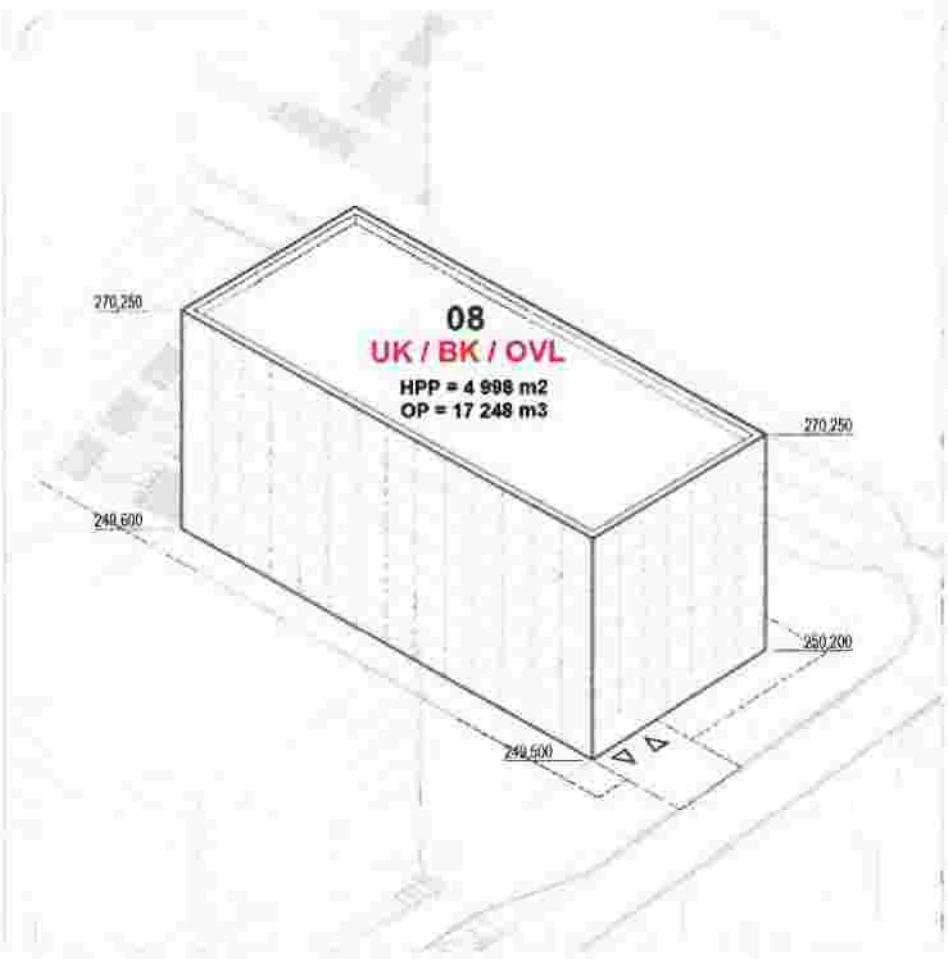


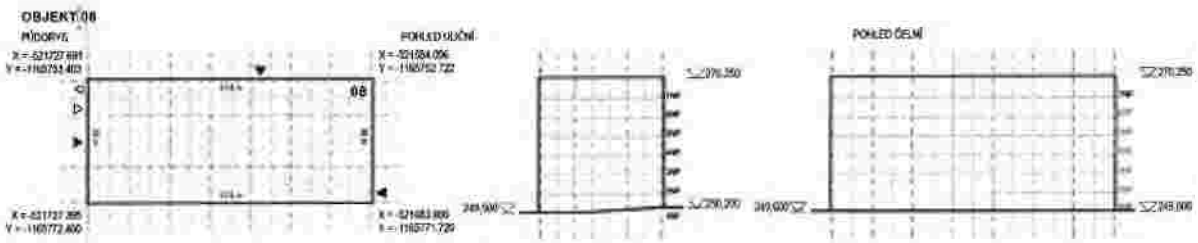
Regulace objektů

07



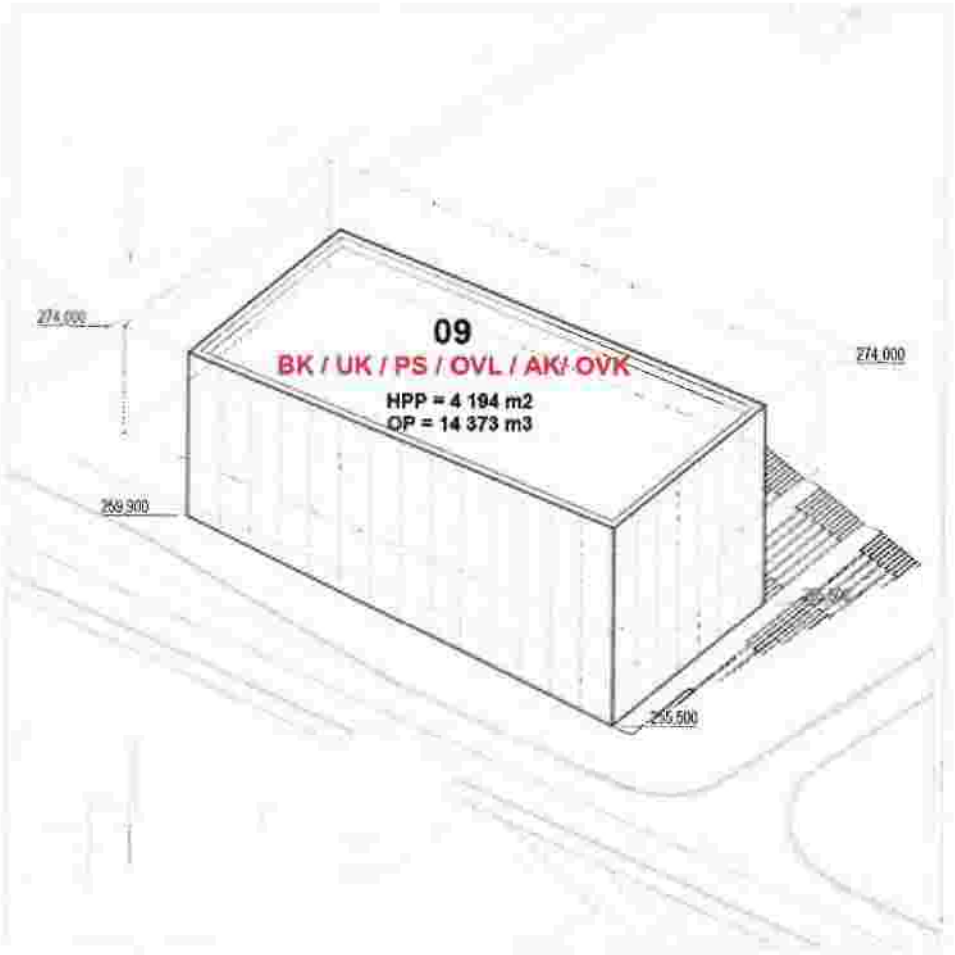


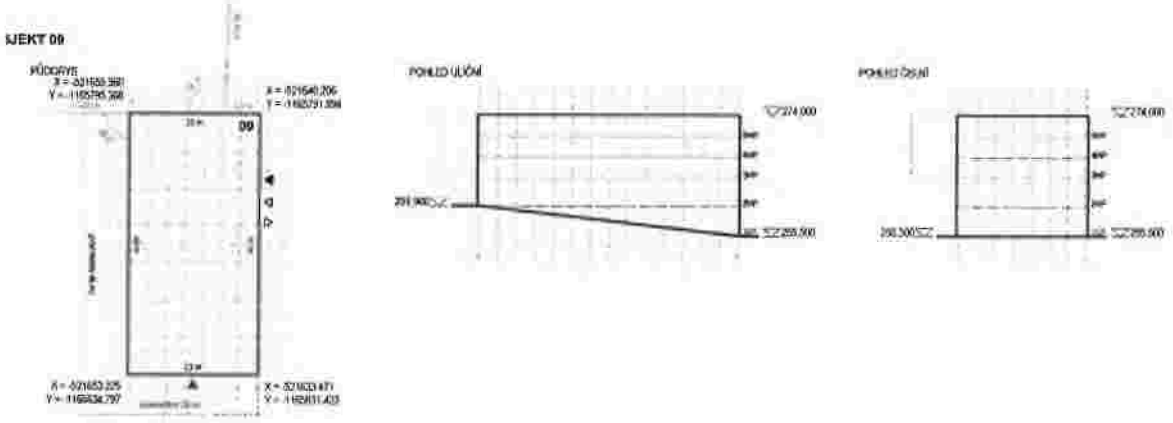

270,250
08
UK / BK / OVL
HPP = 4 998 m2
OP = 17 248 m3
270,250
249,600
250,200
249,500

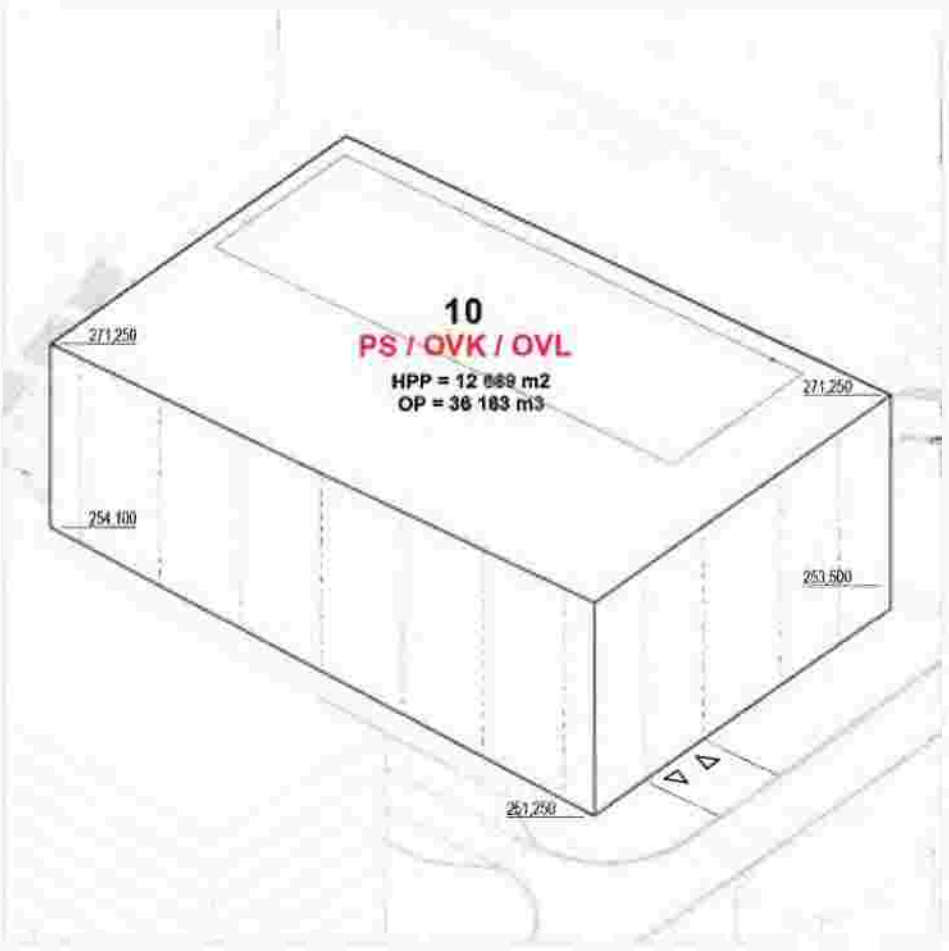

OBJEKT 08
PŮDORYS
POHLED JIŽNÍ
POHLED ČELNÍ
08

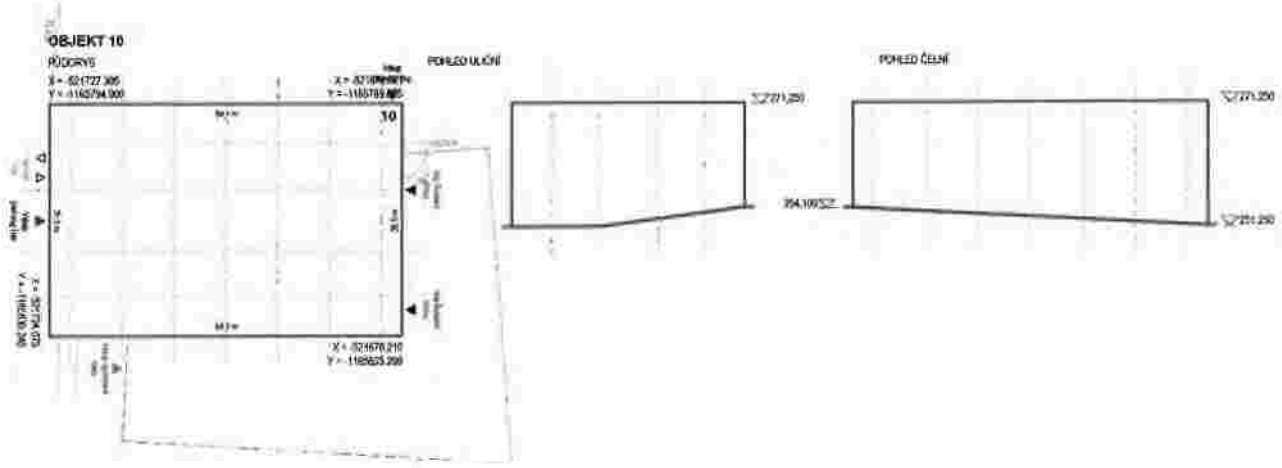
Regulace objektů

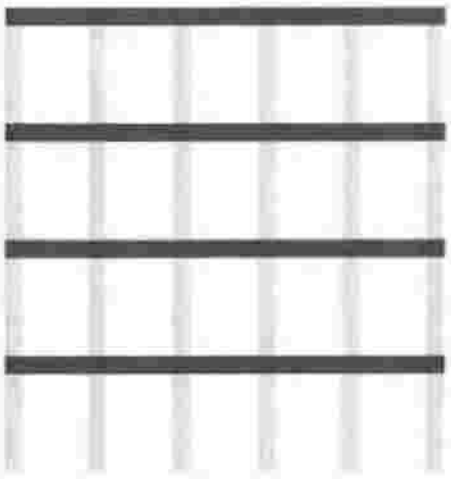
09



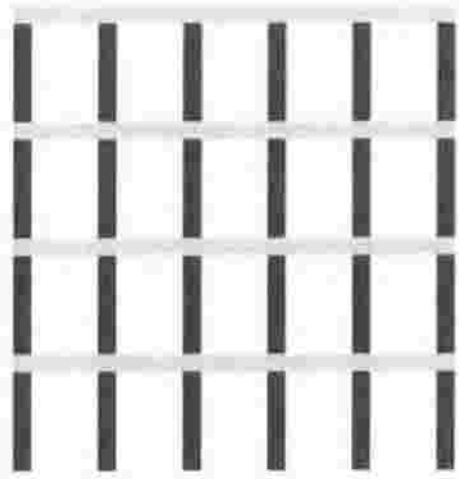



10
PS / OVK / OVL
HPP = 12 669 m2
OP = 36 183 m3
271,250
271,250
254,100
253,500
251,250


OBJEKT 10
PŮDORYS
POHLED ULIČNÍ
POHLED ČELNÍ
10
271,250
271,250
254,100
251,250



horizontální kce



vertikální kce

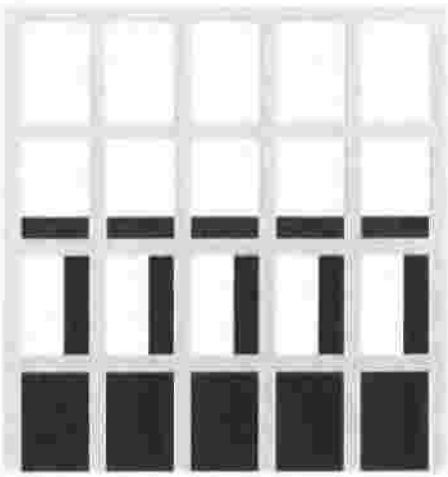


PLNÉ PROSKLENÍ
preferovaná
varianta

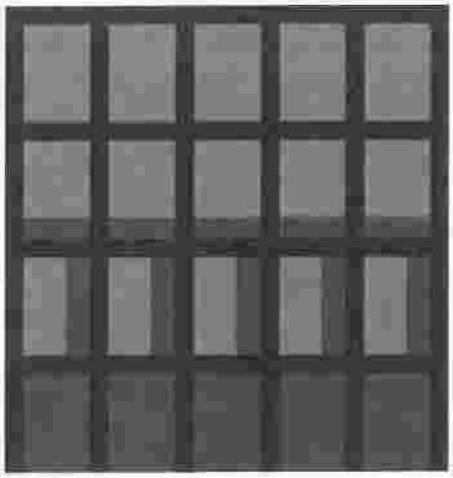
PARAPET

OŠTĚNÍ

PLNÁ VÝPLŇ
jen v nezbytném
případě



možný princip pevných výplní







PREFABRIKOVANÝ BETON
BETONOVÝ OBKLAD
PROBARVENÝ BETON
RECYKLOVANÝ BETON





OBKAD
CIHLOVÝ OBKLAD

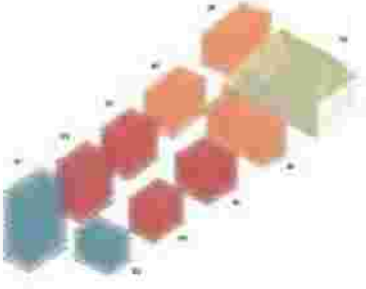


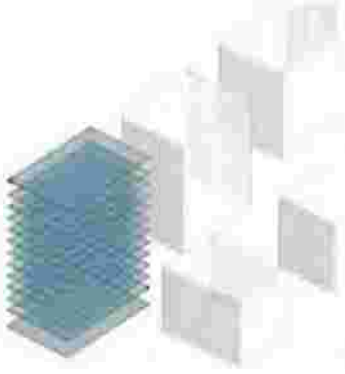


DŘEVO

Rozdělení území, typické půdorysy, kapacity a funkční využití objektů

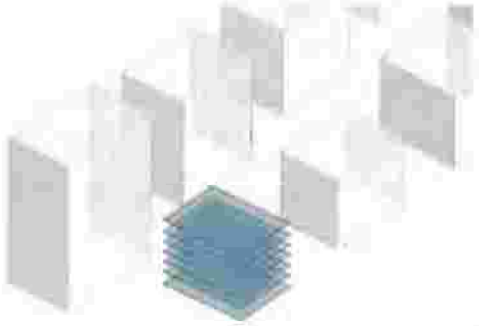
01, 02 Administrativa/bydlení
03, 04, 05, 06 Městské/soukromé bydlení
07, 08 Bydlení/studentské ubytování/bydlení pro seniory
09 Bydlení/ bydlení pro seniory/sport/kultura
10 Sportovní hala a parking





Objekt 01- HLAVNÍ DOMINANTA ÚZEMÍ

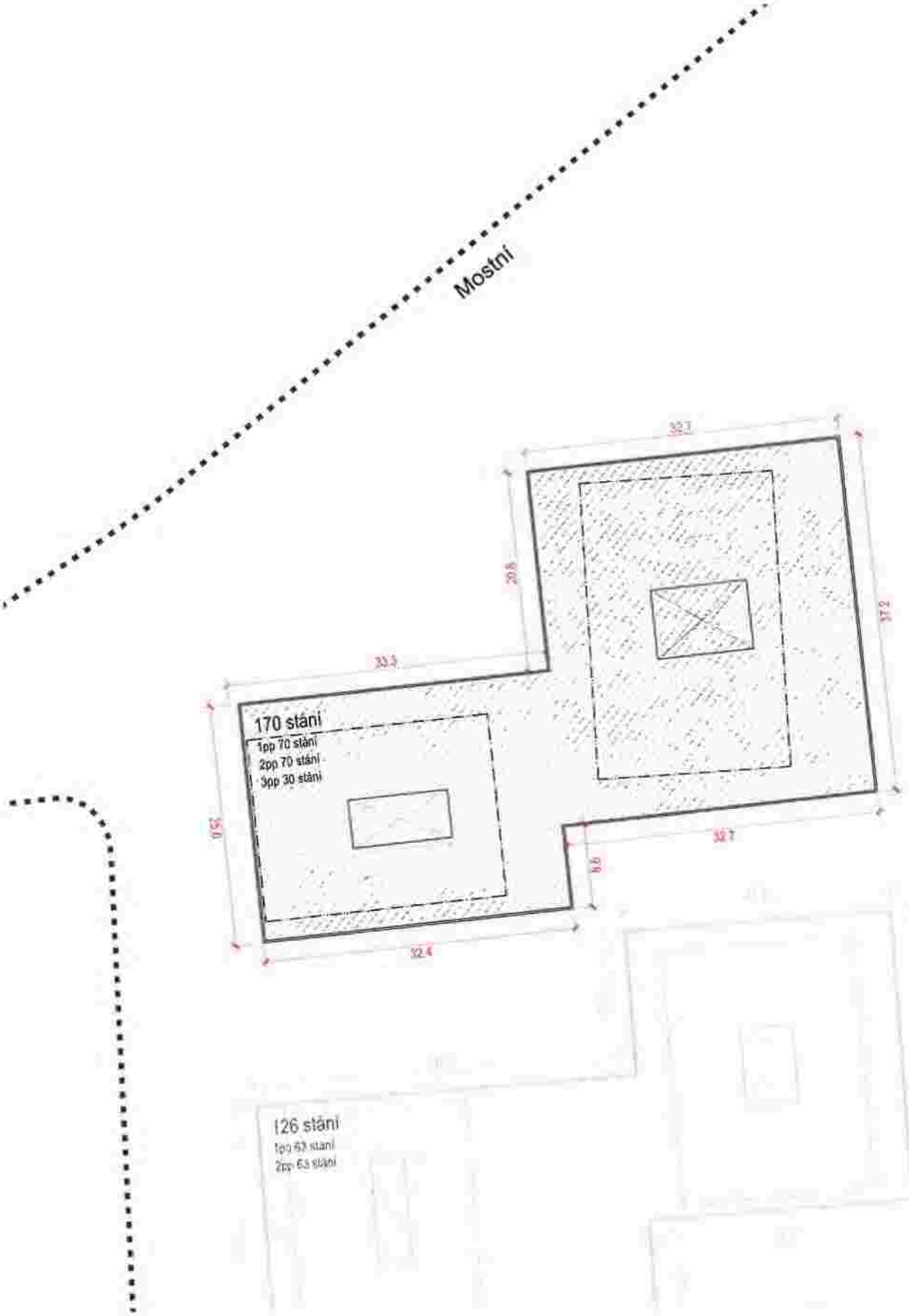
Hpp nadzemí:	7 380	m²
Hpp podzemí (parking):	2 483	m²
Hpp celkem:	**9 863**	**m²**
Hpp podlaží	615	m²
Plocha obchodního parteru	580	m²
Kancelářská plocha podlaží	550	m²
Obestavěný prostor nadzemí:	27 368	m³
Obestavěný prostor podzemí (parking):	7 448	m³
Obestavěný prostor celkem:	**34 815**	**m³**
Konstrukční výška typického patra nadzemí:	3 500	mm
Konstrukční výška podzemí (parking):	2 750	mm
±0,000 (Vstupní patro):	243,500	bpv
Střecha:	268,000	bpv
Střešní krajina:	střešní terasa	



Objekt 02

Hpp nadzemí:	2 850	m²
Hpp podzemí (parking):	2 636	m²
Hpp celkem:	**5 486**	**m²**
Hpp podlaží	475	m²
Plocha obchodního parteru	340	m²
Kancelářská plocha podlaží	435	m²
Obestavěný prostor nadzemí:	9 215	m³
Obestavěný prostor podzemí (parking):	7 512	m³
Obestavěný prostor celkem:	**16 727**	**m³**
Konstrukční výška typického patra nadzemí:	3 050	mm
Konstrukční výška podzemí (parking):	2 750	mm
±0,000 (Vstupní patro):	244,850	bpv
Střecha:	264,250	bpv
Střešní krajina:	zelená střecha / střešní terasa	

Typické patro podzemního parkingu

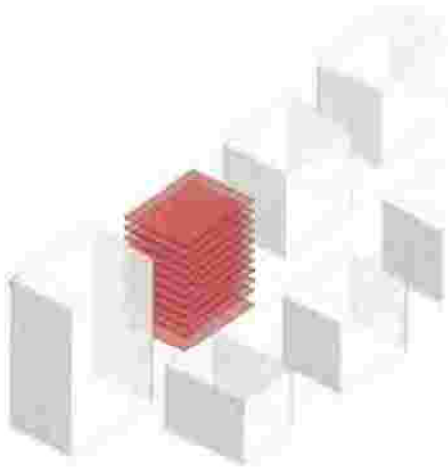


1:500

Typické patro parteru

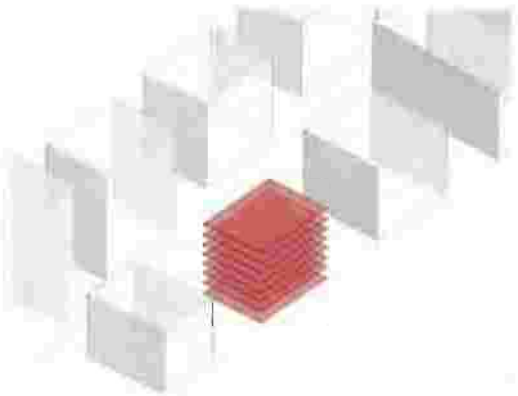



Mostní
U Zim



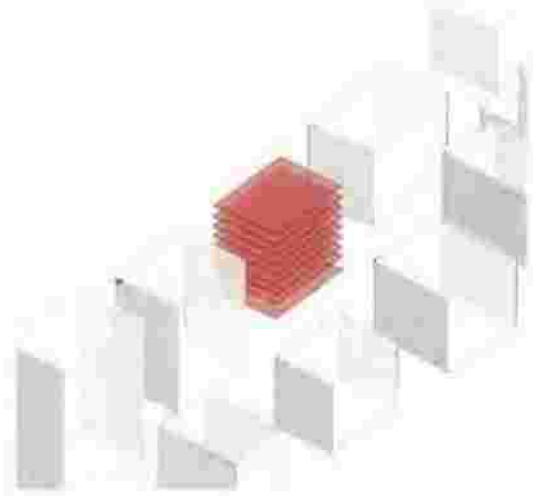
Objekt 03

Hpp nadzemí:	5 300	m²
Hpp podzemí (parking):	1 650	m²
Hpp celkem:	**6 950**	**m²**
Hpp podlaží	530	m²
Plocha obchodního parteru	500	m²
Obestavěný prostor nadzemí:	16 775	m³
Obestavěný prostor podzemí (parking):	4 950	m³
Obestavěný prostor celkem:	**21 725**	**m³**
Konstrukční výška typického patra nadzemí:	3 000	mm
Konstrukční výška podzemí (parking):	2 750	mm
±0,000 (Vstupní patro):	247,100	bpv
Střecha:	278,750	bpv
Střešní krajina:	zelená střecha	



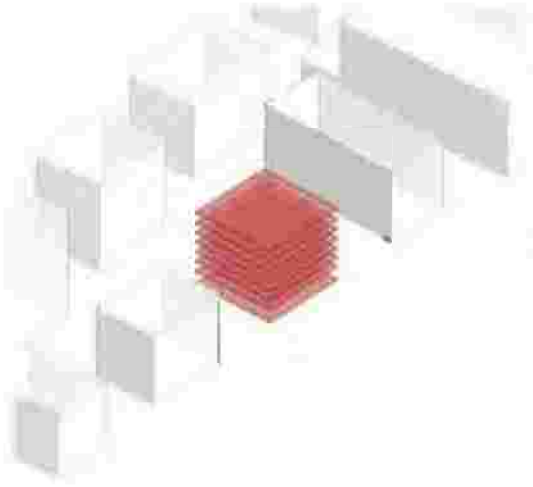
Objekt 04

Hpp nadzemí:	3 325	m²
Hpp podzemí (parking):	2 252	m²
Hpp celkem:	**5 577**	**m²**
Hpp podlaží	475	m²
Plocha obchodního parteru	400	m²
Obestavěný prostor nadzemí:	9 951	m³
Obestavěný prostor podzemí (parking):	6 418	m³
Obestavěný prostor celkem:	**16 369**	**m³**
Konstrukční výška patra nadzemí:	2 900	mm
Konstrukční výška podzemí (parking):	2 750	mm
±0,000 (Vstupní patro):	246,250	bpv
Střecha:	267,250	bpv
Střešní krajina:	zelená střecha	



Objekt 05

Hpp nadzemí:	4 240	m²
Hpp podzemí (parking):	2 586	m²
Hpp celkem:	**6 826**	**m²**
Hpp podlaží	530	m²
Plocha obchodního parteru	500	m²
Obestavěný prostor nadzemí:	13 462	m³
Obestavěný prostor podzemí (parking):	7 758	m³
Obestavěný prostor celkem:	**21 220**	**m³**
Konstrukční výška typického patra nadzemí:	3 000	mm
Konstrukční výška podzemí (parking):	2 750	mm
±0,000 (Vstupní patro):	248,850	bpv
Střecha:	274,250	bpv
Střešní krajina:	zelená střecha	

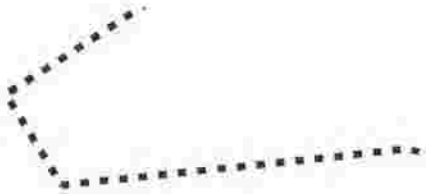


Objekt 06

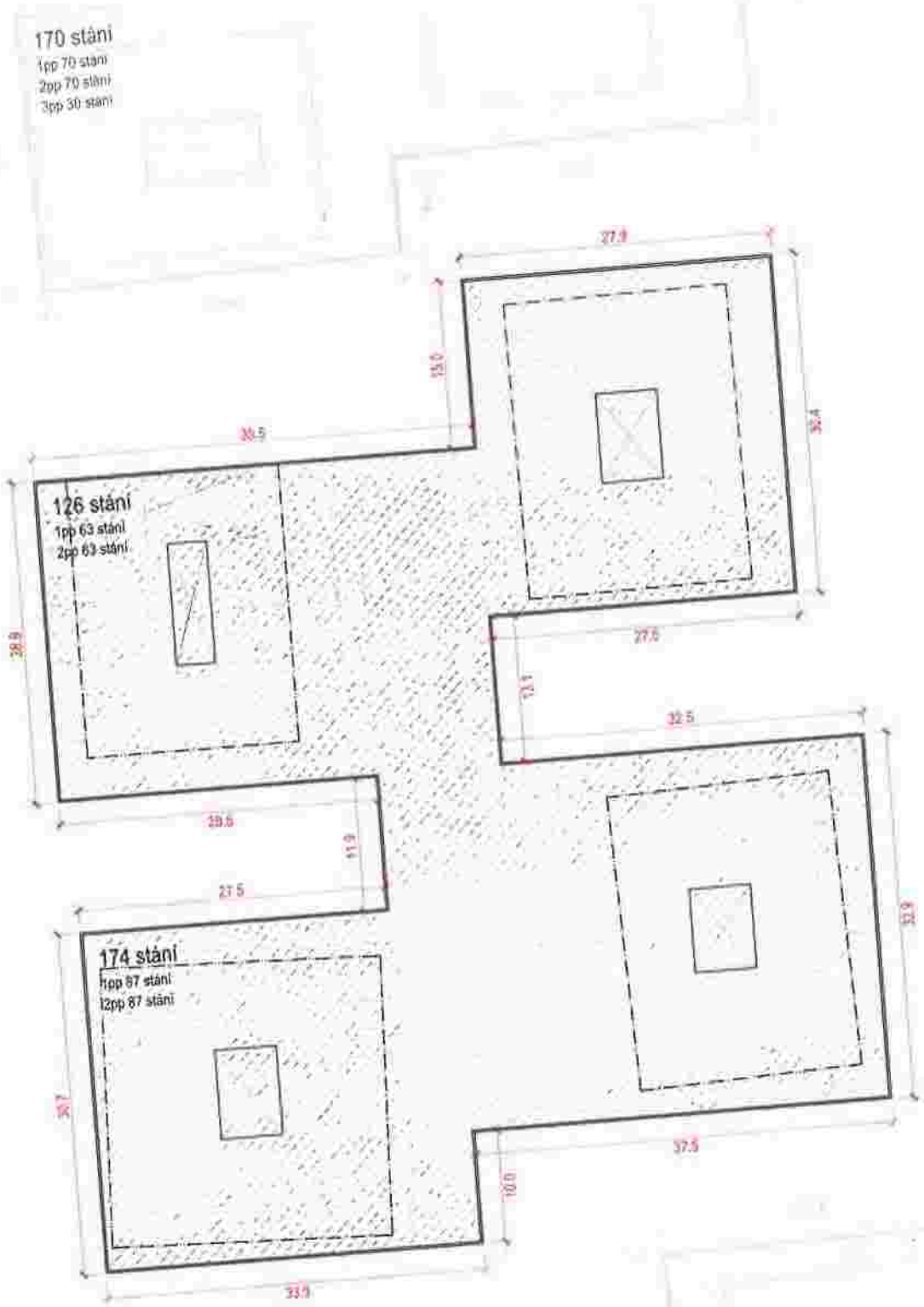
Hpp nadzemí:	4 410	m²
Hpp podzemí (parking):	2 044	m²
Hpp celkem:	**6 454**	**m²**
Hpp podlaží	630	m²
Plocha obchodního parteru	600	m²
Obestavěný prostor nadzemí:	13 545	m³
Obestavěný prostor podzemí (parking):	5 825	m³
Obestavěný prostor celkem:	**19370**	**m³**
Konstrukční výška patra nadzemí:	2900	mm
Konstrukční výška podzemí (parking):	2 750	mm
±0,000 (Vstupní patro):	247,700	bpv
Střecha:	269,250	bpv
Střešní krajina:	zelená střecha	

V parteru budovy 06 budou vymezeny prostory pro nekomerční občanské vybavení

(Minimálně 250 m²)



Typické patro podzemního parkingu



U zimního stadionu

1:500

Typické patro parteru

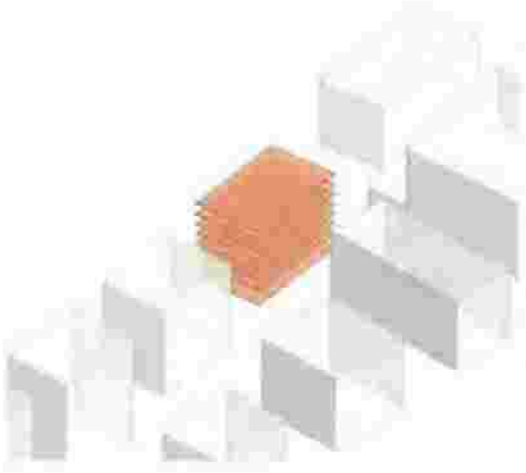


1:500

Typické patro 2np

1/500

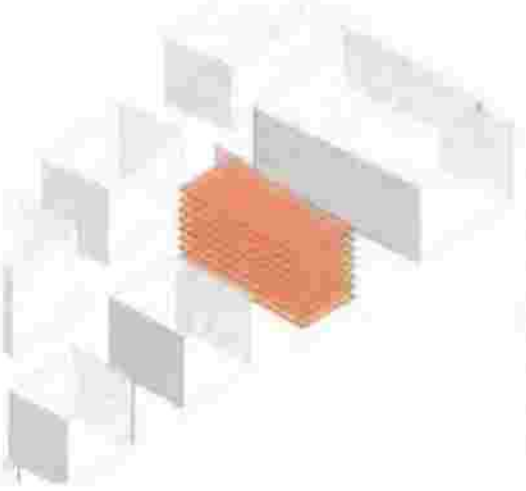
Varianta studentského bydlení



Objekt 07

Hpp nadzemí:	4 403	m²
Hpp podzemí (parking):	1 375	m²
Hpp celkem:	**5 778**	**m²**
Hpp podlaží	625	m²
Plocha obchodního parteru	550	m²
Obestavěný prostor nadzemí:	14 090	m³
Obestavěný prostor podzemí (parking):	4 125	m³
Obestavěný prostor celkem:	**18 215**	**m³**
Konstrukční výška typického patra nadzemí:	3 000	mm
Konstrukční výška podzemí (parking):	2 750	mm
±0,000 (Vstupní patro):	249,600	bpv
Střecha:	272,000	bpv
Střešní krajina:	zelená střecha	

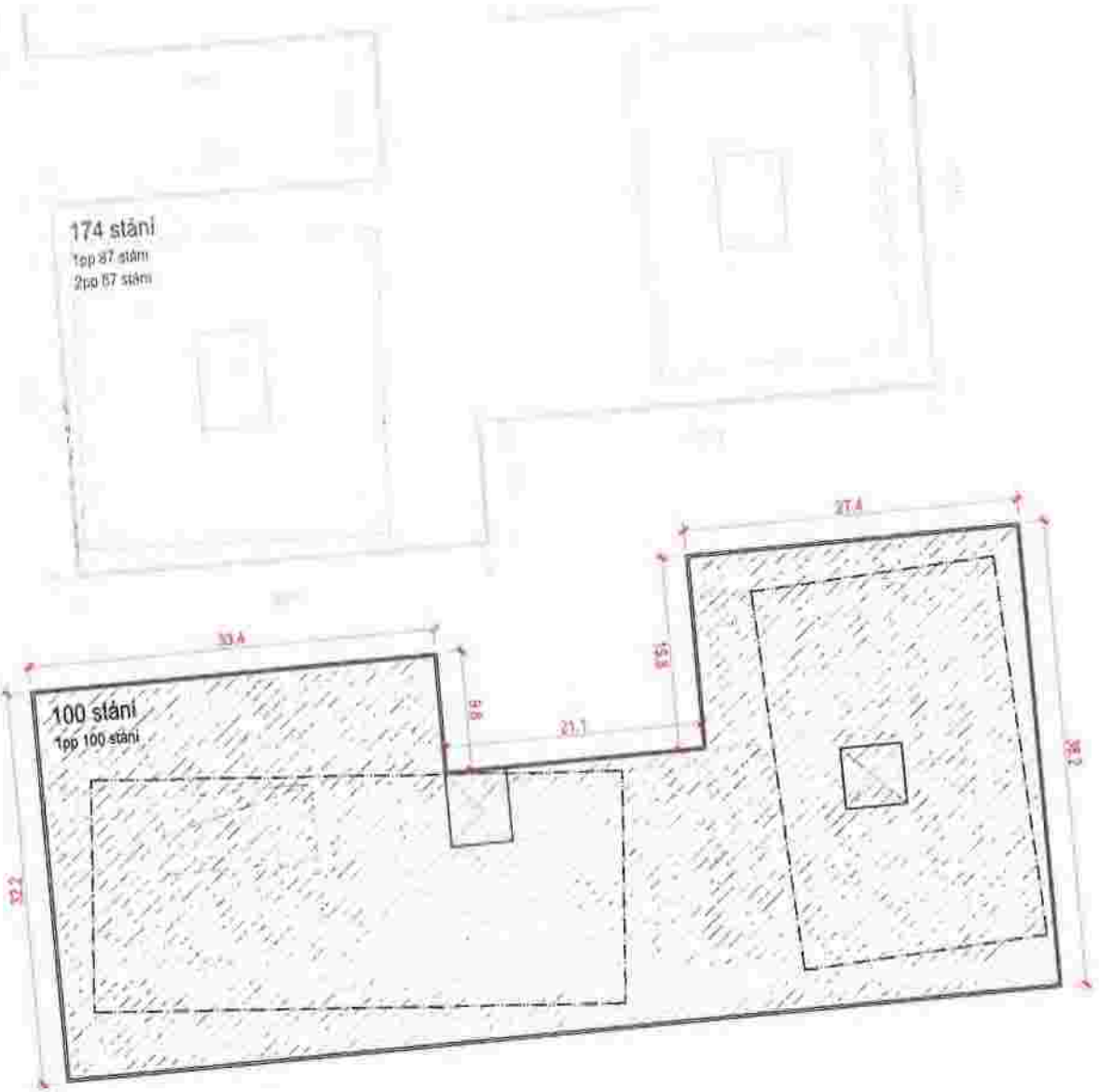
Varianta studentského bydlení



Objekt 08

Hpp nadzemí:	4 988	m²
Hpp podzemí (parking):	1 445	m²
Hpp celkem:	**6 433**	**m²**
Hpp podlaží	831	m²
Plocha obchodního parteru	400	m²
Obestavěný prostor nadzemí:	17 248	m³
Obestavěný prostor podzemí (parking):	4 118	m³
Obestavěný prostor celkem:	**21 367**	**m³**
Konstrukční výška patra nadzemí:	2 900	mm
Konstrukční výška podzemí (parking):	2 750	mm
±0,000 (Vstupní patro):	249,500	bpv
Střecha:	270,250	bpv
Střešní krajina:	hřiště	

Typické patro podzemního parkingu



U zimního stadionu

Březnická

434 stání
1pp 30 stání

Velký parkoviště

26 stání
1pp 26 stání

Velký parkoviště

1:500

Typické patro parteru



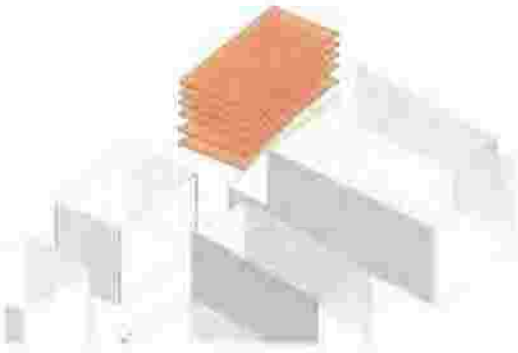
1:500

Typické patro 2np



1:500

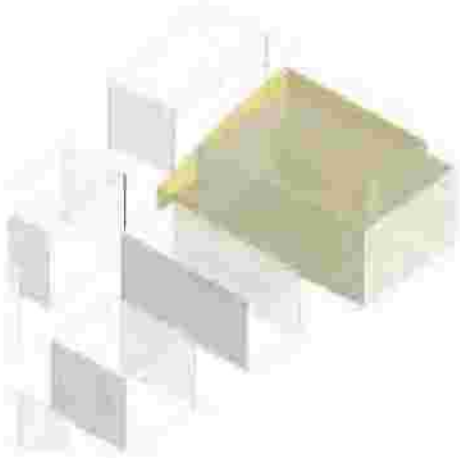
Varianta bydlení pro seniory



Objekt 09

Hpp nadzemí:	4 194	m²
Hpp podzemí (parking):	1 000	m²
Hpp celkem:	**5 194**	**m²**
Hpp podlaží	800	m²
Plocha obchodního parteru	1 040	m²
Obestavěný prostor nadzemí:	14 373	m³
Obestavěný prostor podzemí (parking):	2 850	m³
Obestavěný prostor celkem:	**17 223**	**m³**
Konstrukční výška typického patra nadzemí:	3 050	mm
Konstrukční výška podzemí (parking):	2 750	mm
±0,000 (Vstupní patro):	255,500	bpv
Střecha:	274,000	bpv
Střešní krajina:	zelená střecha/sportoviště	

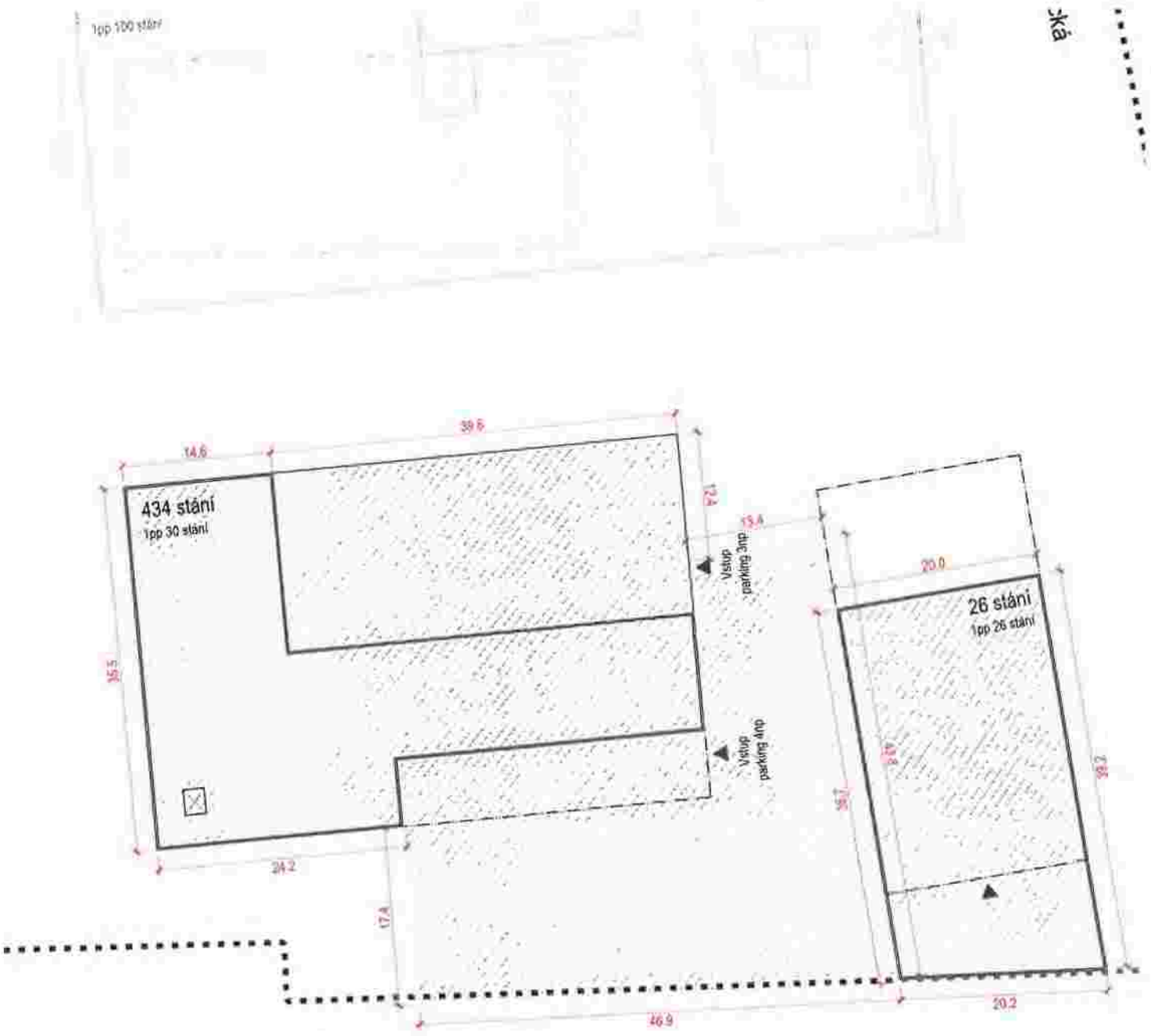
Parking + sportovní hala



Objekt 10

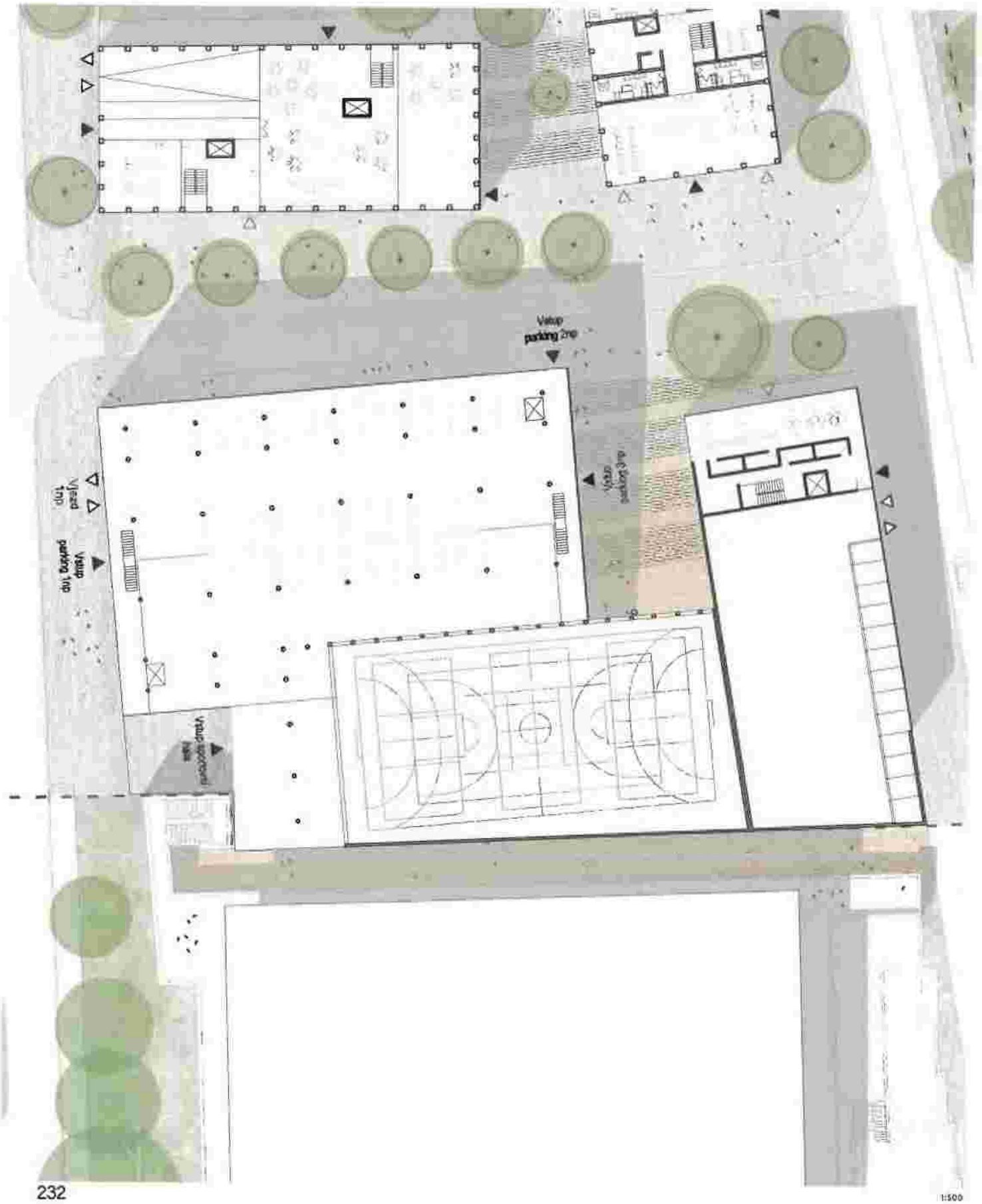
Hpp nadzemí:	12 689	m²
Hpp podzemí (parking):	974	m²
Hpp celkem:	**13663**	**m²**
Hpp podlaží	1921	m²
Obestavěný prostor nadzemí:	36 163	m³
Obestavěný prostor podzemí (parking):	2 775	m³
Obestavěný prostor celkem:	**38 939**	**m³**
Konstrukční výška typického patra nadzemí:	2 850	mm
±0,000 (Vstupní patro):	251,250	bpv
Střecha:	271,250	bpv

Typické patro podzemního parkingu

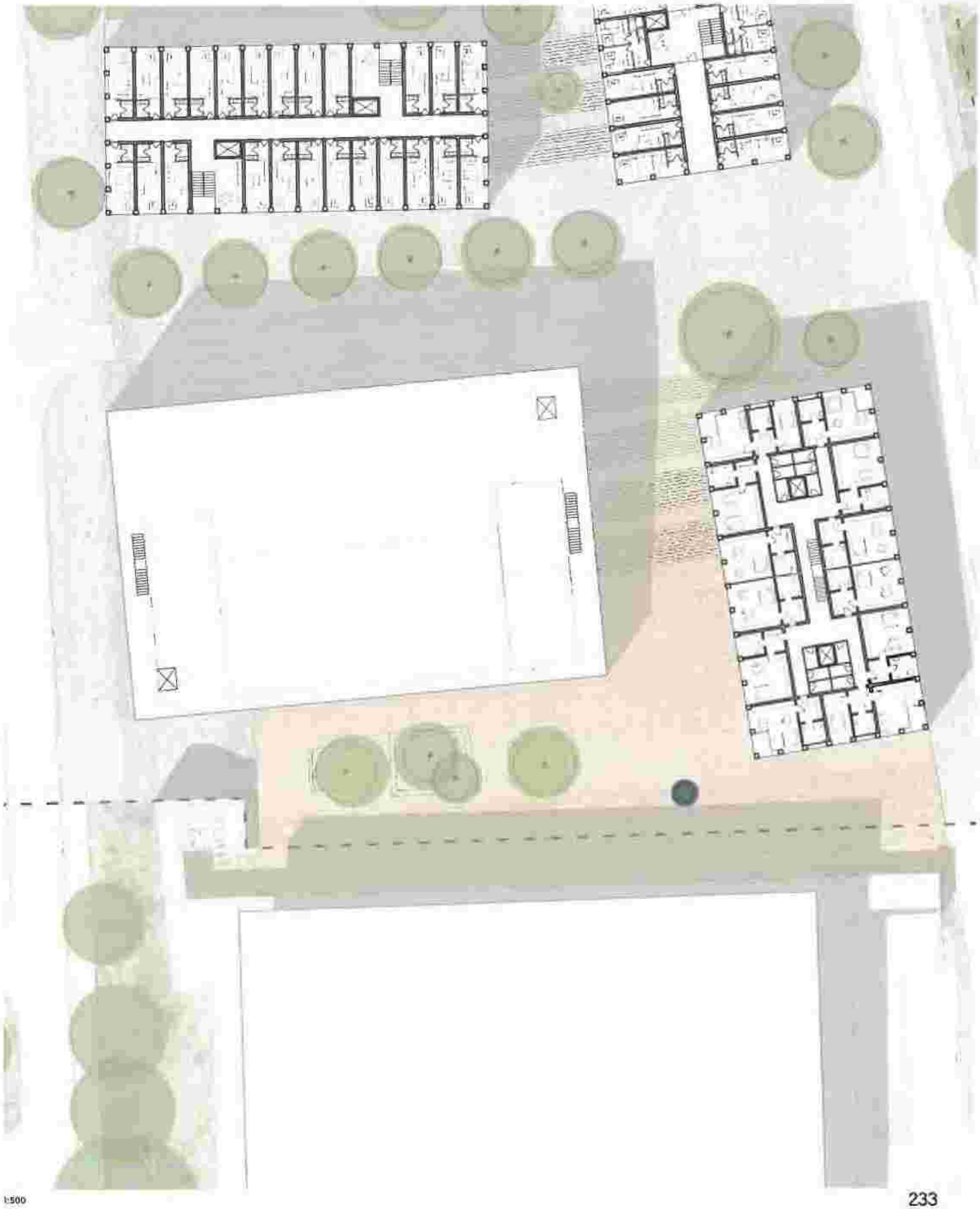


1:500

Typické patro parteru



1:500

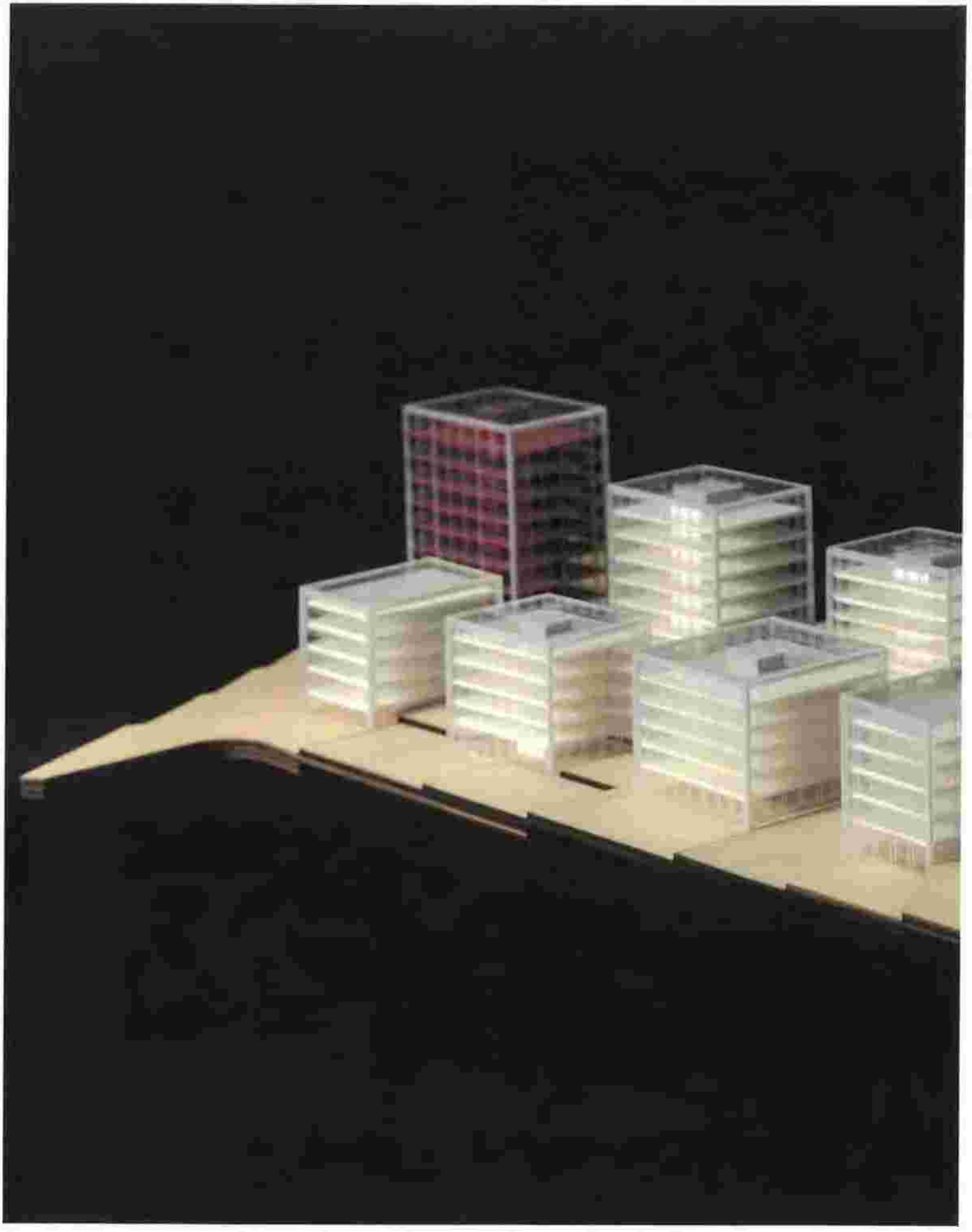


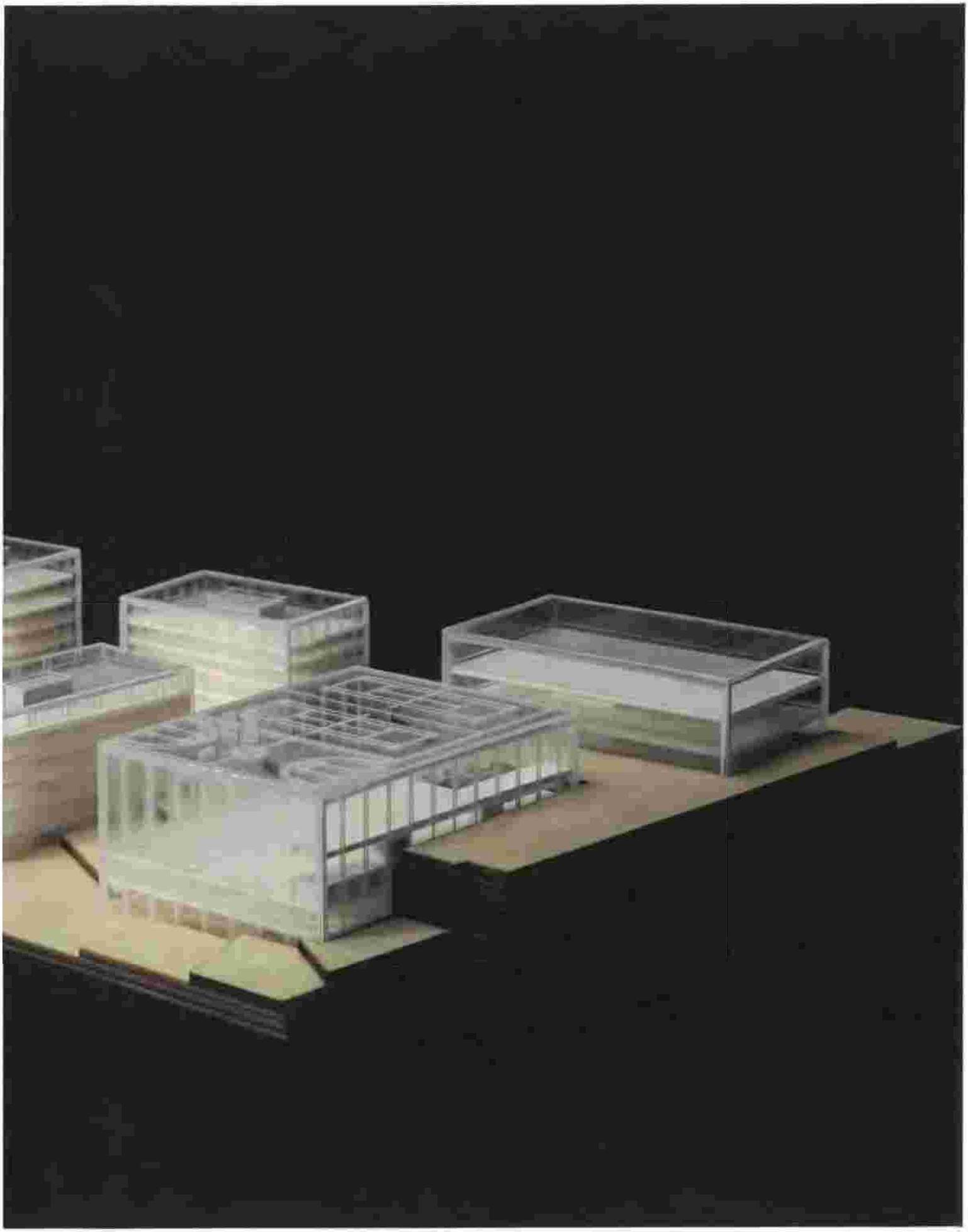
1:500



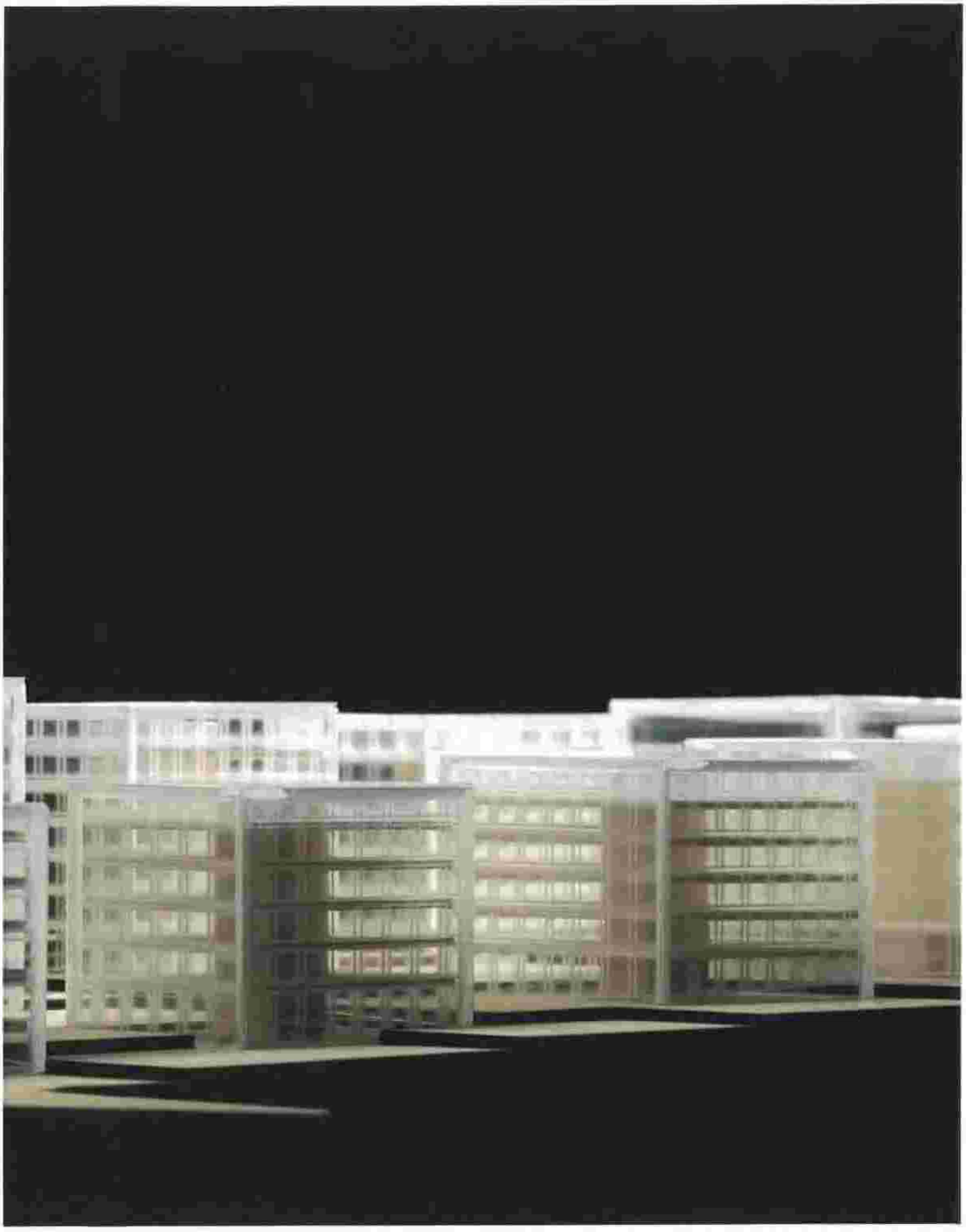


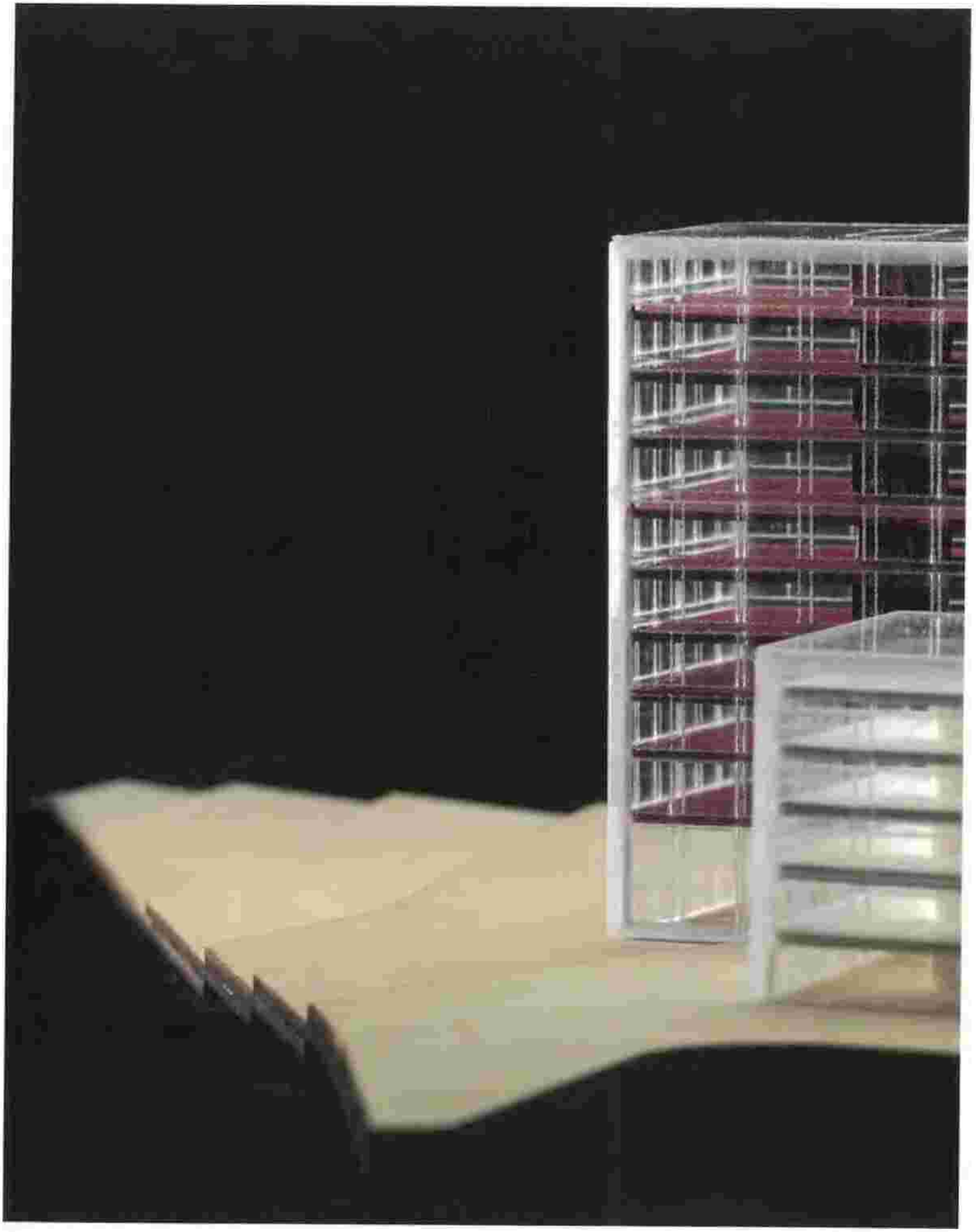
Fotografie modelu

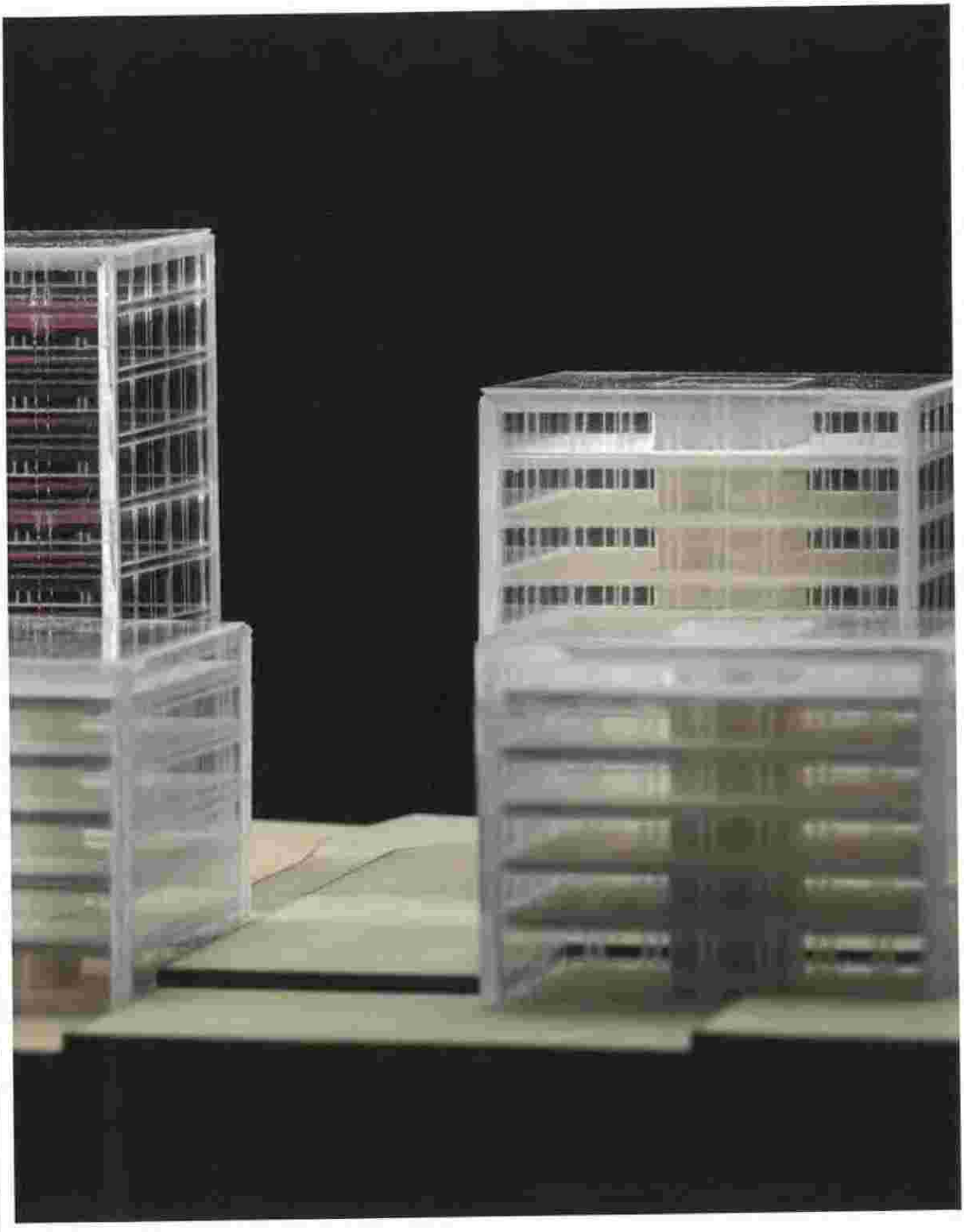


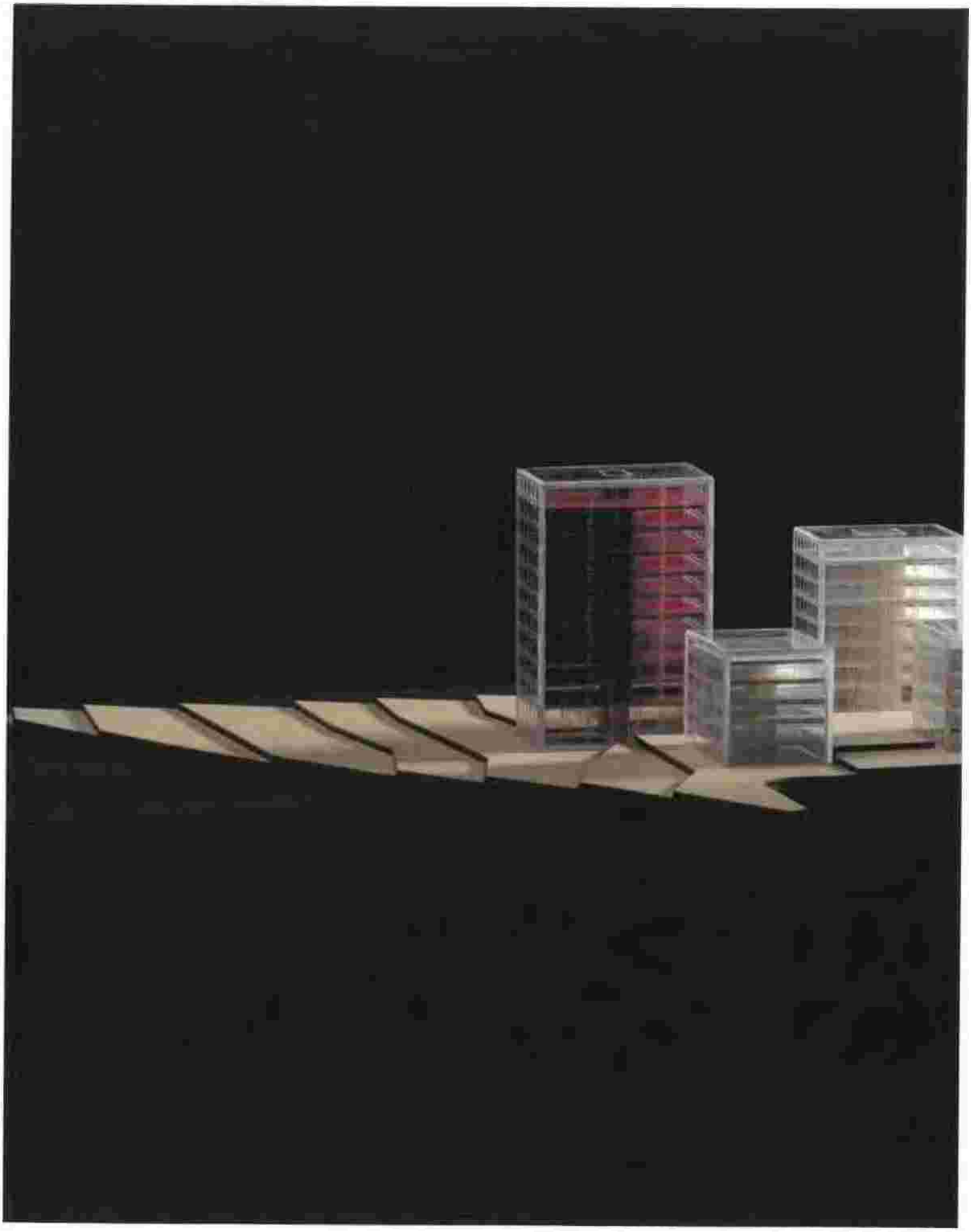


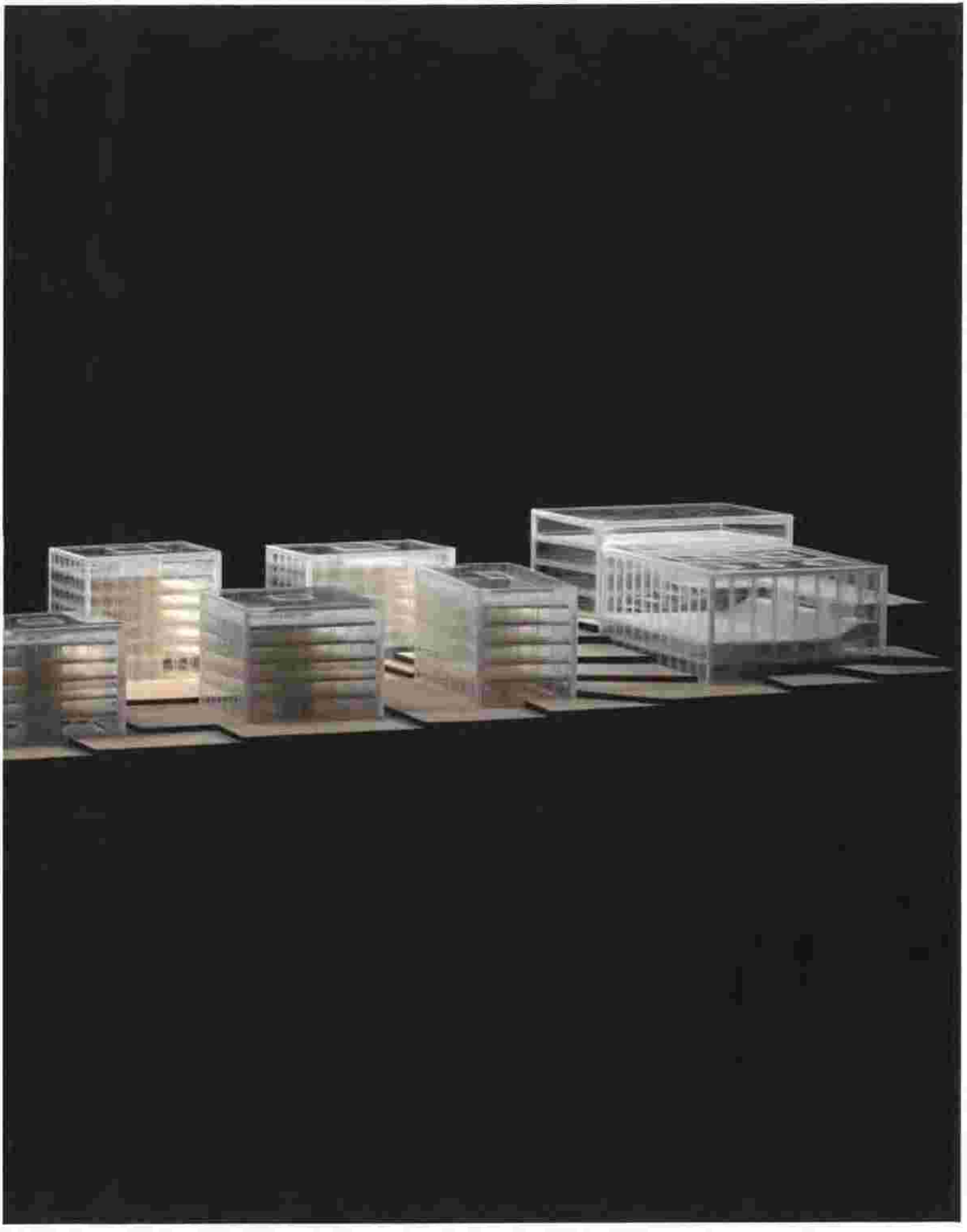


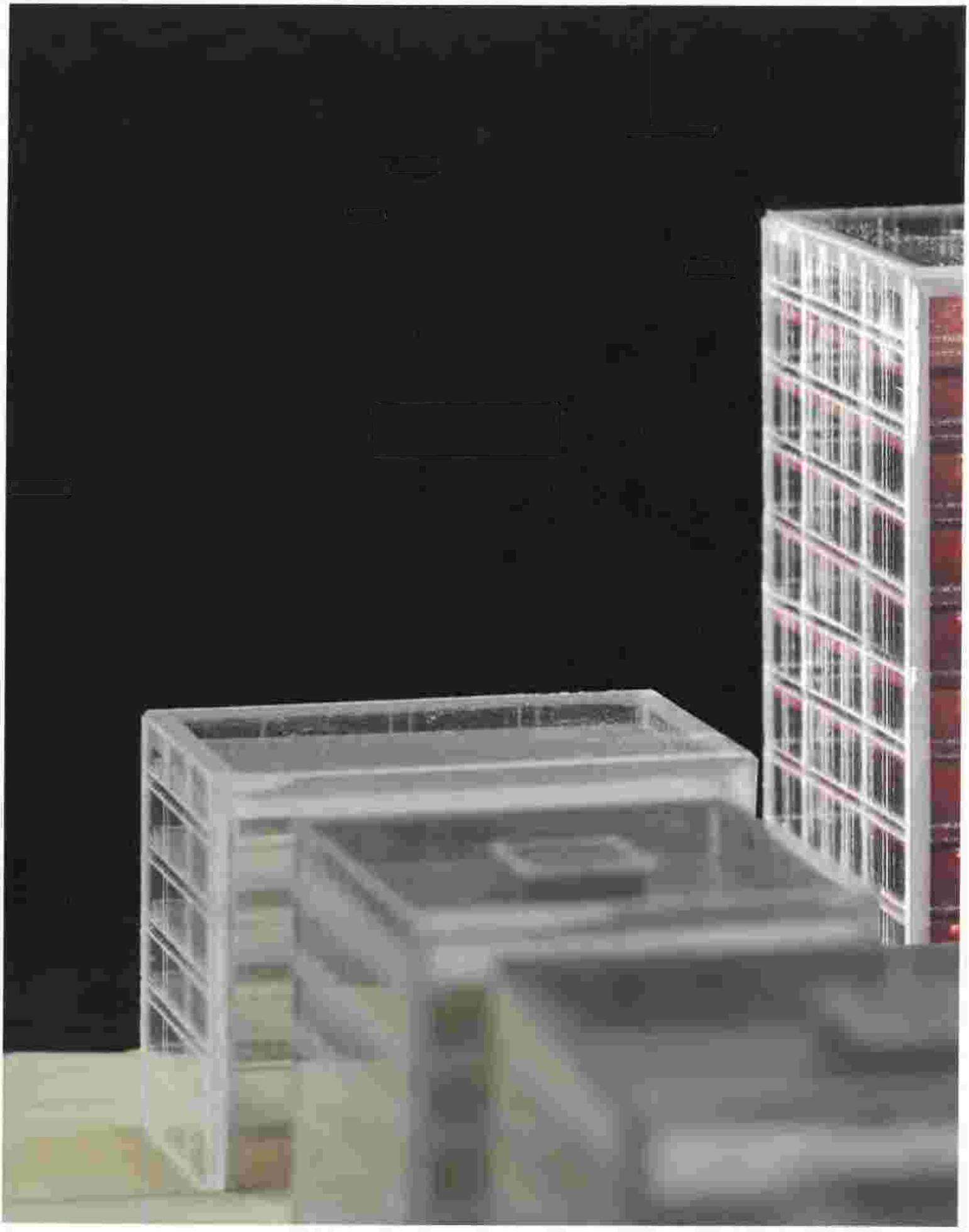


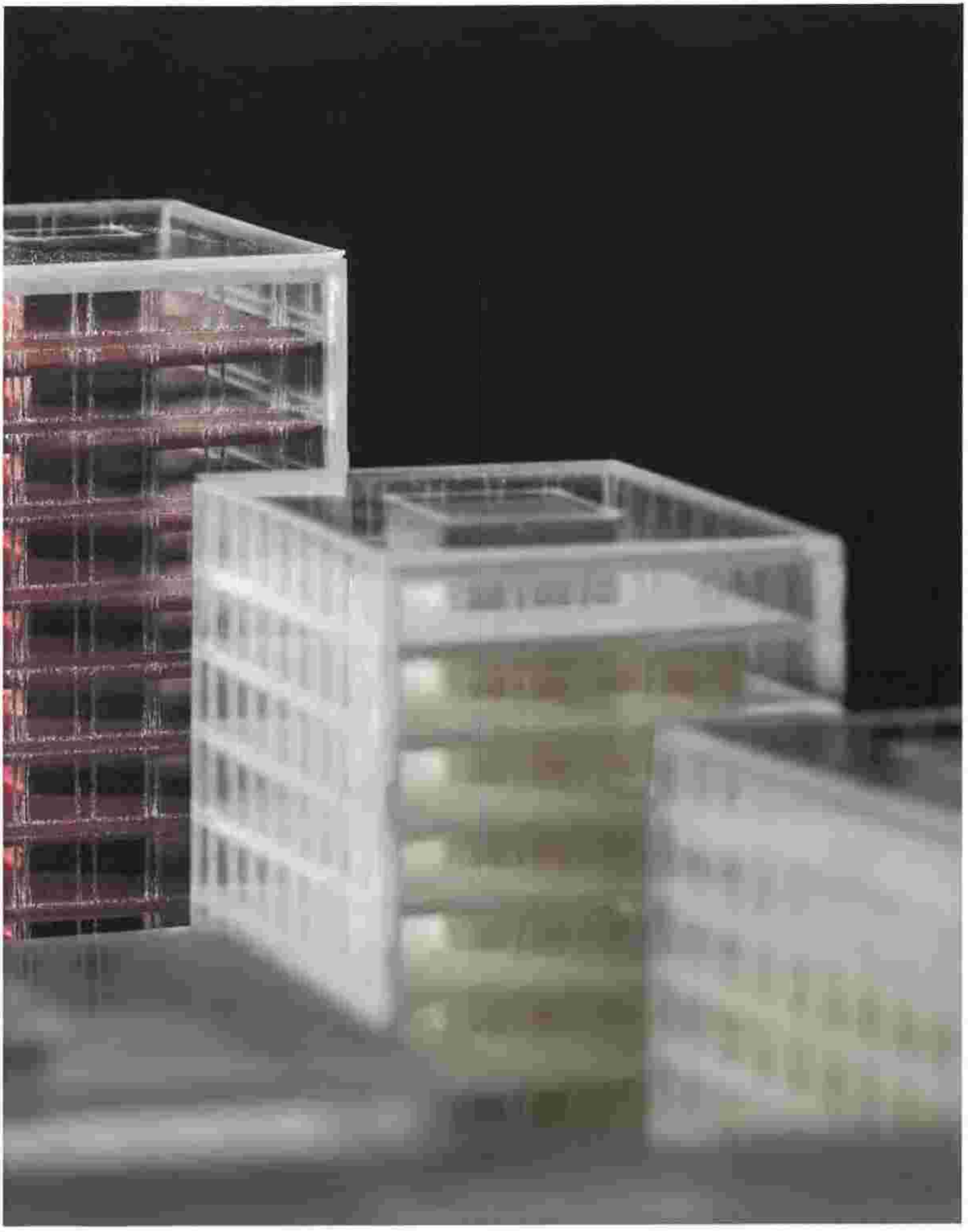


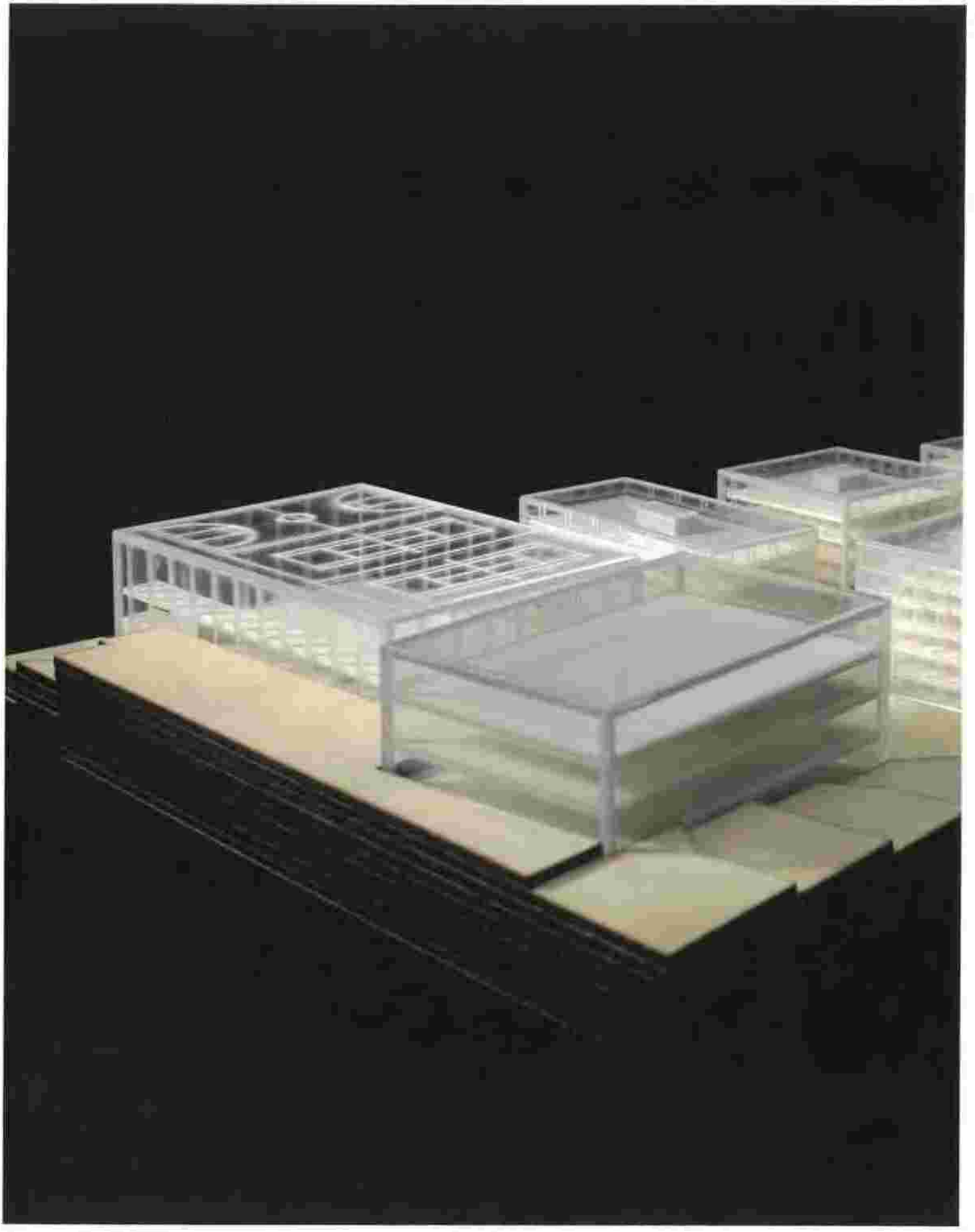


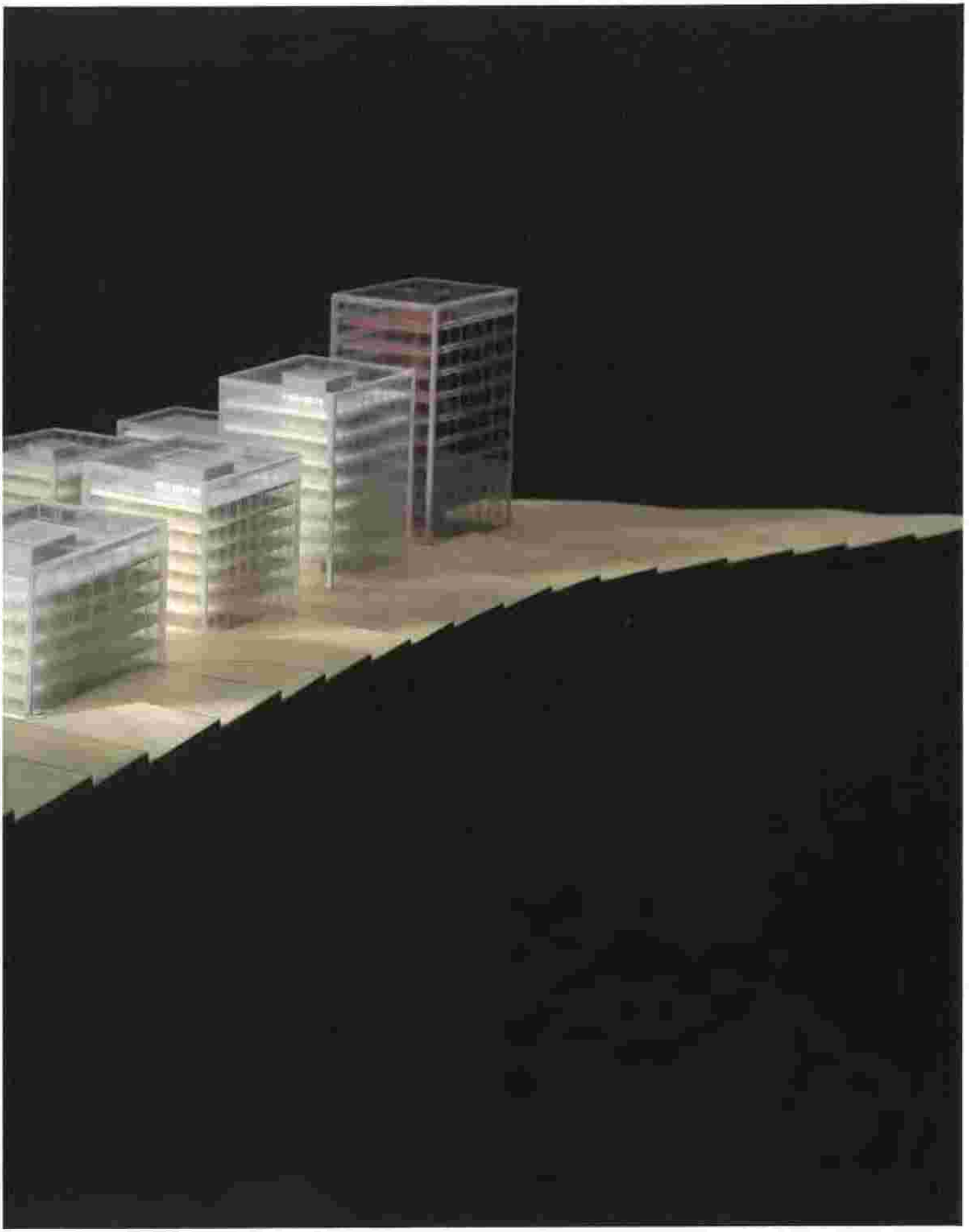


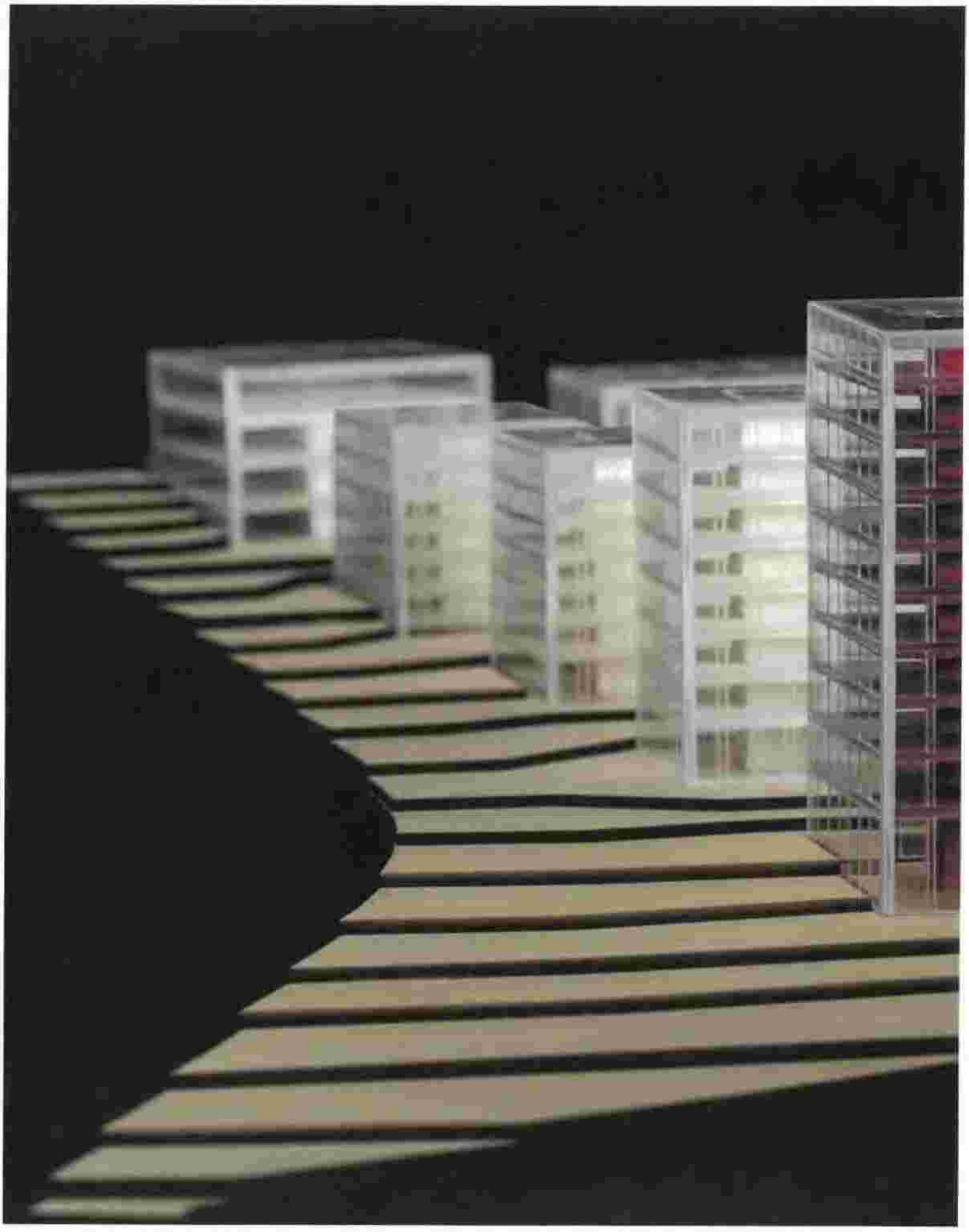




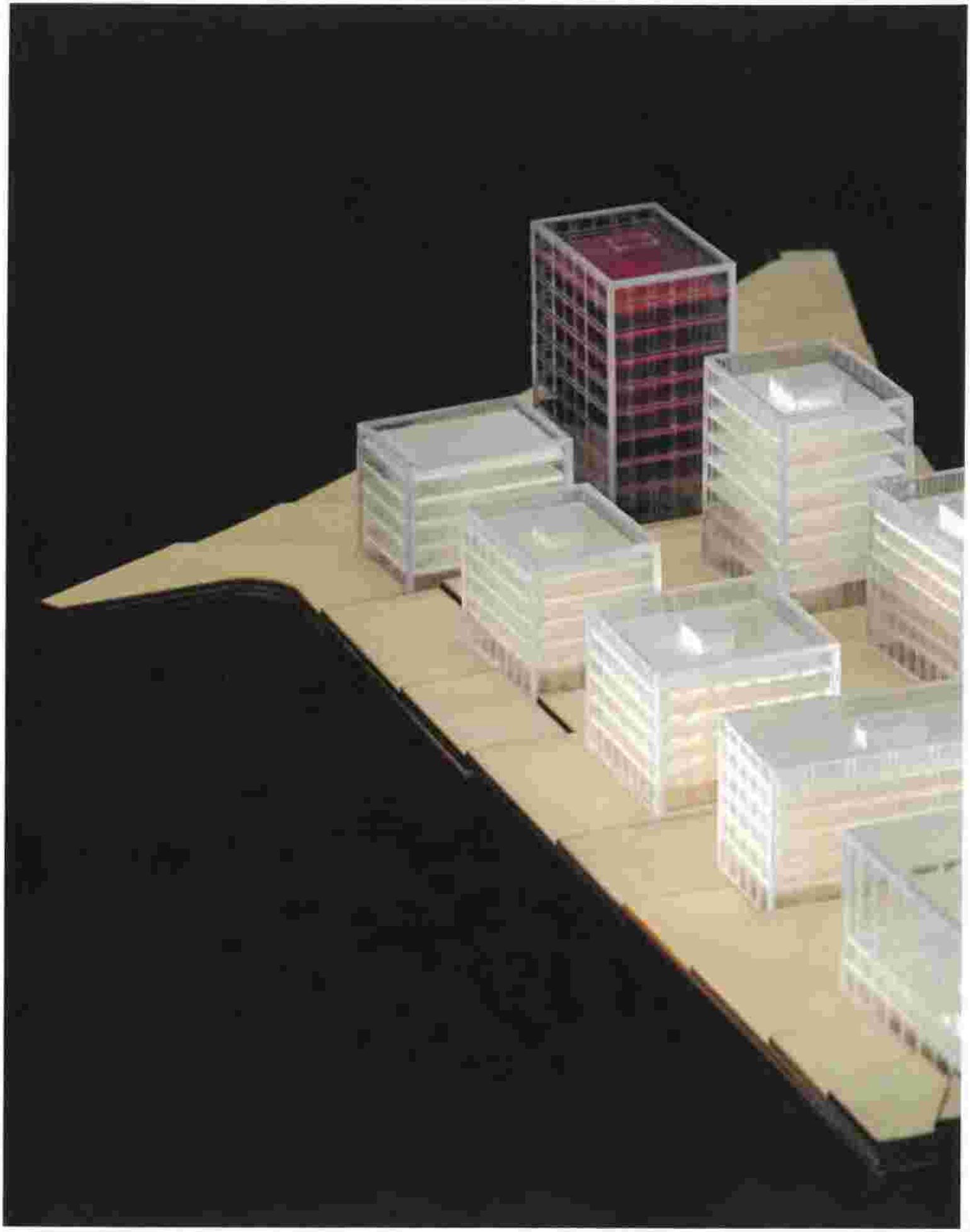


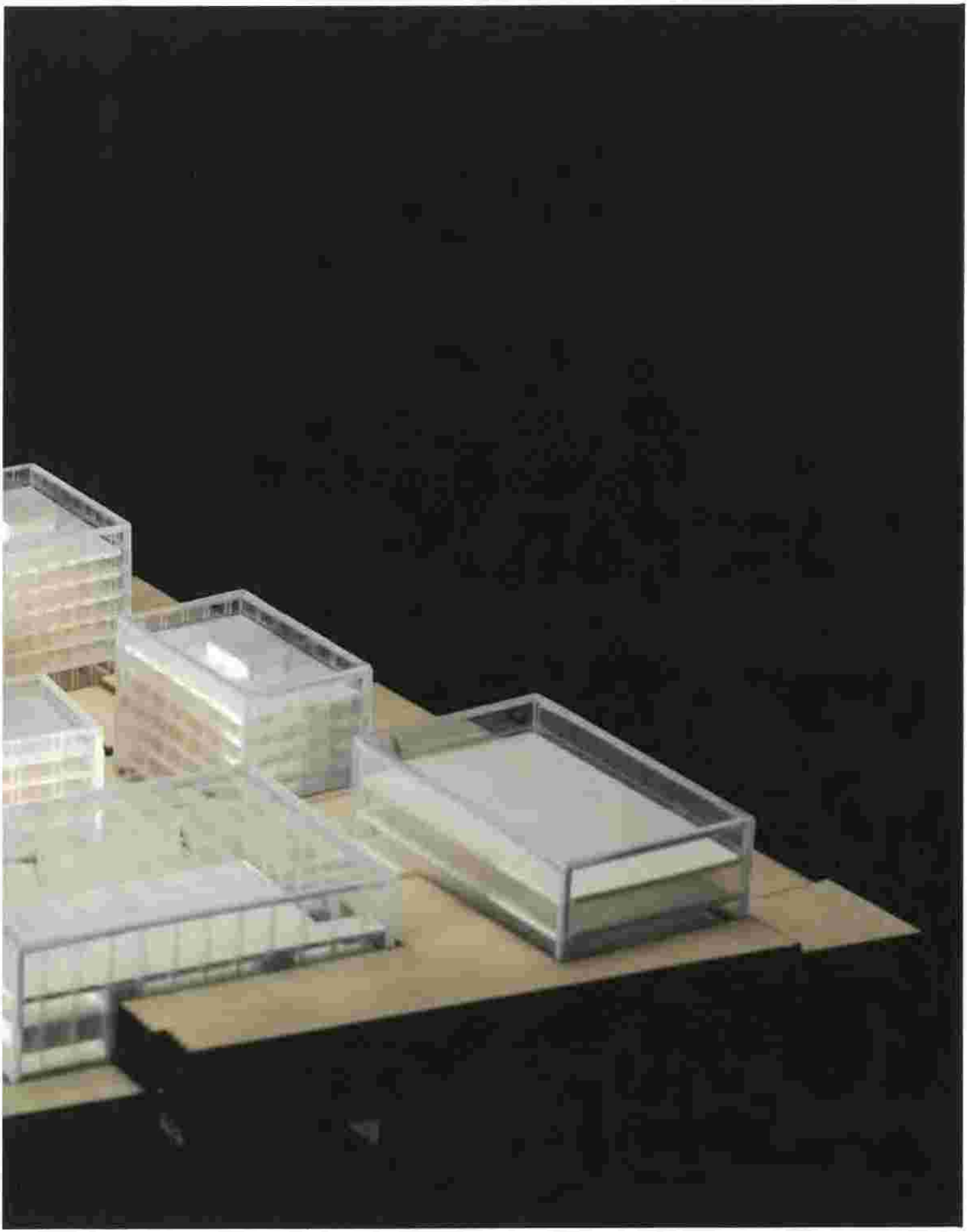














+420 722 273 052

info@axxi.cz
www.axxioffice.cz

Panská 7
Brno, Czech Republic

axxioffice