

STUDIE PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ V LOKALITĚ UL. LUTOPECKÁ, KROMĚŘÍŽ



zhotovitel: P.P. Architects s.r.o. Slovinská 693/29 612 00 Brno

koncept využití území 03 / 2025

objednatel: Městský úřad Kroměříž Velké náměstí 115 767 01 Kroměříž

ÚVOD	IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE		01
	ORTOFOTOMAPA		02
	FOTODOKUMENTACE STÁVAJÍCÍHO STAVU		03
PRŮVODNÍ ZPRÁVA			04-05
TECHNICKO - EKONOMICKÉ PARAMETRY STAVBY			06
VÝKRESOVÁ ČÁST	SITUACE MAJETKOPRÁVNÍ	1:1500	07
	ETAPIZACE		08
	FUNKČNÍ SCHÉMA - ETAPA I.	1:800	09
	ZASTAVOVACÍ PLÁN - ETAPA I.	1:800	10
	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ - ETAPA I.	1:1500	11
	FUNKČNÍ SCHÉMA - ETAPA II.	1:800	12
	ZASTAVOVACÍ PLÁN - ETAPA II.	1:800	13
	SITUACE ŠIRŠÍCH VZTAHŮ - ETAPA II.	1:1500	14
	PŮDORYS - TYP A - NÁSTUPNÍ PATRO	1:100	15
	PŮDORYS - TYP A - TYPICKÉ PATRO	1:100	16
	PŮDORYS - TYP B - NÁSTUPNÍ PATRO	1:100	17
	PŮDORYS - TYP B - TYPICKÉ PATRO	1:100	18
	PŘÍČNÝ ŘEZ	1:100	19
	PODÉLNÝ ŘEZ	1:100	20
	POHLED JIŽNÍ	1:100	21
	POHLED VÝCHODNÍ	1:100	22
	POHLED SEVERNÍ	1:100	23
	POHLED ZÁPADNÍ	1:100	24
PERSPEKTIVY	NADHLED JIŽNÍ		25
	NADHLED VÝCHODNÍ		26
	NADHLED SEVERNÍ		27
	NADHLED ZÁPADNÍ		28
	PERSPEKTIVA - DĚTSKÉ HRŠTĚ ETAPA I.		29
	PERSPEKTIVA - DĚTSKÉ HRŠTĚ ETAPA II.		30
	PERSPEKTIVA - RELAXAČNÍ ZÓNA		31
	PERSPEKTIVA - DRÁHA		32
	PERSPEKTIVA - ULICE		33
	PERSPEKTIVA - ULICE		34
	PERSPEKTIVA - SPORTOVNÍ HRŠTĚ		35
	PERSPEKTIVA - WORKOUT		36
	PERSPEKTIVA - KOMUNITNÍ ZAHRÁDKY		37
	PERSPEKTIVA - VSTUP		38





NÁZEV: STUDIE PRO VYUŽITÍ ÚZEMÍ V LOKALITĚ UL. LUTOPECKÁ, KROMĚŘÍŽ

OBJEDNATEL: Městský úřad Kroměříž
Velké náměstí 115
767 01 Kroměříž

DATUM: březen 2025

STUPEŇ: koncept využití území

ZHOTOVITEL: P.P. Architects s. r. o.
Slovinská 693/29, 612 00 Brno
tel.: +420 541 210 454
IČ: 27689778

AUTORSKÝ TÝM:



SPOLUPRÁCE:









ÚVOD

Studie představuje návrh investičního záměru nového obytného souboru v Kroměříži při ulici Lutopecká, který je rozdělen do dvou etap s tím, že první by realizovalo město a druhou pak developer. Úkolem této studie je stanovit závazná pravidla pro realizaci zástavby řešeného území. Návrh reflektuje současné požadavky na kvalitu bydlení s důrazem na sdílený veřejný prostor a udržitelná řešení. Cílem návrhu je vytvoření příjemného obytného prostředí, které kombinuje moderní architektonický výraz s funkčním dispozičním řešením.

URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

Řešená lokalita se nachází v západní části města Kroměříže na pomezí zastavěné a nezastavěné plochy. Ze severní strany je území definováno ulicí Lutopeckou, podél které leží zástavba složená z rodinných domů a nižších bytových domů. Z východní strany oblast uzavírají stávající čtyřpodlažní bytové domy. Z jižní strany se za řadou stávajících vzrostlých stromů nachází rozsáhlejší komplex Psychiatrické nemocnice. Na západní straně přechází řešené území do volné krajiny. Takto nesourodé okolí vybízí k volnému urbanistickému řešení s důrazem na prostupnost území a na kvalitu navrhovaného bydlení.

Koncept návrhu doplňuje stávající strukturu města o novou obytnou zástavbu, která je propojena s okolím skrze systém komunikací, chodníků a zelených ploch. První etapa zahrnuje vystavbu tří bytových domů při jižní straně řešeného území, zatímco druhá etapa rozšiřuje zástavbu o další šestici bytových domů. Objekty jsou koncipovány jako menší samostatně stojící domy o pěti podlažích, bohatě obklopené zelení, seskupené okolo centrální relaxační zóny. Kolem domů je z vnější strany navržen okružní systém dopravní obsluhy včetně potřebných parkovacích stání. V návrhu veřejných prostranství jsou integrovány společenské prostory s prvky občanské vybavenosti jako jsou dětská hřiště, sportoviště, workout nebo komunitní zahrádky, které podporují společenský či sousedský život.

DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

Lokalita bude obytnou zónou se sníženou rychlostí. V rámci bezpečnosti provozu přesto budou vybudovány i chodníky po obvodu vnitřní části s bytovými domy a pobytovými plochami. V první etapě bude realizována pouze jižní část komunikace v návaznosti na stávající obslužnou komunikaci stávajících bytových domů na východní straně území. Dočasně slepá komunikace bude do realizace druhé etapy v závěru zakončena obrátštěm pro osobní automobily. Stávající kolmá parkovací stání naproti garážím na východě území budou změněna na podélná stání. Tímto vzniklé snížení počtu stání je dostatečně nahrazeno počtem nových kolmých stání podél nově vzniklé komunikace. Celkově bude v první etapě vybudováno 67 stání. Silnice budou doplněny sítí chodníků, které se napojí na stávající chodníky a propojí nově vzniklé bytové domy se zastávkou MHD.

Ve druhé etapě bude vybudována zbývající severozápadní část komunikace s přímou návazností na ulici Lutopeckou. Napojení na ulici Lutopeckou si vyžádá přebudování stávající krajské křižovatky Luopecká x Kazimíra Rudého. Podél komunikace je navrženo dalších 125 kolmých stání. Součástí druhé etapy je také nově dopravní propojení lokality na východní straně území doplněné o 14 podélných parkovacích míst. Propojení navazuje na stávající profil jednosměrné ulice, která ze západní strany lemují Květnou zahradu. Předmětné propojení je nyní v rámci studie zahrnuto sice do druhé etapy, ale lze jej realizovat i samostatně bez návaznosti na budování obytného souboru.

Po dokončení obou etap bude v lokalitě celkem 206 stání, z toho 8 vyhrazených stání, přičemž nová obytná zástavba normově vyžaduje pouze 94 stání. Vyhrazené stání budou doplněna o dobíjecí stanice pro elektromobily.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Hlavním principem veřejného prostranství území je přehledný okružní uliční prostor, který je prostupný pěšími trasami v zeleni, vhodně doplněný posedovým mobiliářem. Všude je kladen důraz především na velké množství

vegetace, ať už jde o travnaté plochy nebo vzrostlé stromy. Podél vnější strany území, mimo hlavní relaxační plochy, jsou zakomponována čtyři oplocená hnízda odpadového hospodářství.

V návrhu veřejných prostranství jsou integrovány společenské prostory s prvky občanské vybavenosti, které nabízejí multifunkční využití pro různé věkové kategorie nových i stávajících obyvatel. V rámci první etapy je v místě stávajícího dětského hřiště navrženo nové, zahrnující tradiční herní prvky včetně pískoviště. V západní části je pak součástí první etapy multifunkční sportovní hřiště s posedovými betonovými bloky sloužícími jako tribuna.

Druhá etapa zahrnuje vystavbu centrálního prostoru řešeného území, který kombinuje dětské hřiště a relaxační zónu. Mimo tradiční prvky obsahuje krytý altán, závodní dráhu nebo relaxační lehátka. V návaznosti na sportovní hřiště je pak lokalita doplněna o oblíbený workout a sdílené komunitní zahrádky.

ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Navržené objekty mají jednotný architektonický ráz s moderními prvky a čistými objemy. Jedná se o pětipodlažní bytové domy na téměř čtvercovém půdorysu s plochou vegetační střechou. Domy mají striktní orientaci ve směru východ-západ k zajištění ideálního využití slunečního světla. Fasádní materiály byly zvoleny s ohledem na estetiku i dlouhodobou udržitelnost – kombinují přírodní materiály, omítku a sklo. Meřítka fasád je definováno výraznými horizontálními předěly mezi jednotlivými podlažními. Jejich jednotlost je naopak potlačena hravým řešením oken a zakomponováním velkorysých lodžii přínáležejícím k jednotlivým bytům. Kompozice domu respektuje soukromí obyvatel a zároveň umožňuje vizuální i fyzické propojení s vegetačními plochami a veřejnými prostory.

DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ

Každý objekt je navržen tak, aby poskytoval komfortní bydlení s optimálním využitím prostoru. Dispozice jednotlivých domů reflektují potřeby moderních rodin. Obsahují tudíž otevřené obytné prostory, dostatek úložných prostor a flexibilní uspořádání interiéru. Obytné místnosti jsou orientovány s ohledem na světové strany tak, aby bylo dosaženo maximálního denního osvětlení.

Dispozičně jsou navrženy dvě varianty bytových domů, které se však od sebe odlišují pouze mírně odlišným uspořádáním nástupního podlaží v závislosti na tom, zda je vstup do objektu ze severní nebo jižní strany. V nástupním podlaží je umístěno technické zázemí domu, společné i soukromé skladové prostory v podobě kóji. V rámci tohoto konceptu je v 1NP každého BD umístěn také jeden byt 2+kk v bezbariérovém standardu S150. Tento byt lze v rámci požadavku zadavatele zaměnit za drobnou veřejnou vybavenost typu kadeřnictví, masáže apod.

V každém z vyšších podlaží se nachází čtyři samostatné bytové jednotky, z nichž jsou, na základě požadavku zadavatele, tři koncipovány jako 3+kk a jedna jako 2+1 resp. 2+kk. Hlavní vstup do bytu vede vždy do centrální předsíně či chodby, ze které je veden přístup do koupelny, v případě 3+kk bytů i do samostatného WC, a do všech obytných místností. Ložnice a dětské pokoje jsou umístěny při východní či západní vnější stěny, zatímco obývací pokoj s kuchyní s přístupem do lodžie je umístěn v zadní části bytu. V případě 3+kk bytů jsou všechny obytné pokoje neprůchozí, v případě bytu 2+1 je průchozí obývací pokoj za účelem vstupu do kuchyně.

MATERIÁLOVÉ A TECHNOLOGICKÉ ŘEŠENÍ

Použitě materiály a technologie kladou důraz na ekologii a udržitelnost. Domy jsou navrženy s vysokým energetickým standardem, využívají tepelnou izolaci, progresivní úsporné vytápění i chlazení pomocí geotermálních vrtů s nízkoteplotními rozvody. Orientace objektů, využití lodžii i celkové architektonické řešení eliminuje nadměrné působení slunečního záření a zabraňuje nežádoucímu přehřívání. Předpokládá se i možnost instalace fotovoltaických panelů. V exteriéru je navržena tzv. modrozelená infrastruktura s akumulačními a

retenčními prvky pro efektivní hospodaření s dešťovou vodou, která bude využita mimo jiné na závlahu bohaté okolní vegetace. V lokalitě budou umístěny dobijecí stanice pro elektromobily.

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

V lokalitě je navržena nová technická infrastruktura od vybudování či prodloužení hlavních řádů, přes přeložku VN či kanalizace, až po jednotlivé přípojky bytových domů. Technická infrastruktura byla v rámci studie konzultována s klíčovými správci.

Správce **EG.D, a.s.** vznesl k záměru následující požadavky:

- přeložka stávající trasy VN bude provedena na základě smlouvy
- v lokalitě bude posílena síť NN vybudováním nové trafostanice

Správce **Vodovody a kanalizace Kroměříž, a.s.** vznesl k záměru následující požadavky:

- navrhovány nový vodovod požadujeme umístit mimo plánovanou obslužnou komunikaci
- pro lepší tlakové poměry a zajištění kvality pitné vody ve vodovodním potrubí požadujeme navrhnout zaokružování vodovodu
- zaokružováním vodovodu bude možné i lépe napojit bytovku nacházející se uprostřed východní části lokality
- dešťové vody požadujeme řešit v souladu s platnou legislativou dle § 5 zákona o vodách č. 254/2001 Sb. (retence, však)
- pozemní komunikace a přilehlá prostranství požadujeme řešit tak, aby v maximální míře umožňovaly vsakování dešťových vod
- parkovací plochy požadujeme navrhnout z dlažby, která umožní však
- neproveditelnost či nepřípustnost vsakování v zájmovém území musí být doloženo hydrogeologickým posudkem
- splaškovou kanalizaci požadujeme navrhnout z plnostěnného potrubí SN12
- pro možnost realizace předloženého záměru požadujeme doložit výpočet spotřeby pitné vody a množství vypouštěných splaškových odpadních vod případně i vod dešťových (hodinová a denní maxima). Na základě těchto údajů bude možné se k tomuto záměru vyjádřit

KAPACITY

V lokalitě je navrženo celkem 9 kapacitně shodných bytových domů (3 v 1. etapě, zbývajících 6 ve 2. etapě). V každém domě je 17 bytových jednotek, z toho 12 x 3+kk, 4 x 2+1 a 1 x 2+kk S150.

	Počet bytových domů	Počet 3+kk	Počet 2+1	Počet 2+kk S150	Počet osob
	1	12	4	1	12*4 + 5*2 = 58
1. etapa	3	36	12	3	174
2. etapa	6	72	24	6	348
Celkem	9	108	36	9	522

ZOHLEDNĚNÍ POŽADAVKŮ METODIKY SBT00ICZ

Z pohledu environmentálních kritérií navržený soubor budov zohledňuje zásadu nízké provozní energetické náročnosti prostřednictvím kompaktního tvaru budov, kvalitní tepelné izolační obálky budov a provozně úsporných systémů technických zařízení budovy. Při provozu budovy bude využíváno obnovitelných zdrojů energie, tj. tepelných čerpadel země-voda a elektřiny z fotovoltaických panelů. Je uvažováno se zelení na plochých střechách představující spolu s fotovoltaickou elektrárnou biosolární střechu. V rámci materiálového řešení pak koncepce budov předpokládá v co největší míře využívat certifikované materiály a výrobky s nízkými svázanými emisemi a svázanou primární energií. A dále používat převážně regionálně vyrobené výrobky a materiály. V rámci

koncepčního řešení dopravy v klidu je uvažováno s výstavbou dostatečného počtu parkovacích stání na pozemku stavebníka a s instalací dobijecích stanic pro více jak 40 % kapacity parkovacích míst. Předpokládá se zadržování srážkové vody a její využívání na údržbu zeleně na pozemku. Sociální kritéria jsou v rámci investičního záměru zohledněna ve většině oblasti, např. v zajištění vizuálního komfortu, tj. denního osvětlení a proslunění díky vhodné orientaci obytných místností. Tepelná pohoda v letním období bude zajištěná stínícími a clonicími prvky a tepelná pohoda v zimním období pak díky podlahovému vytápění a kvalitním tepelně izolačním vlastnostem obálky budovy. Akustický komfort bude zajištěn stavebními konstrukcemi s nadstandardní vzduchovou a kročejovou neprůzvučností a umístěním výtahu tak, aby nebyl v sousedství s obytnou místností. Kvalita vnitřního prostředí pak bude zajištěna mechanickým větráním s rekuperací tepla. Zabudované stavební materiály budou splňovat požadavek na minimální nebo nulový obsah organických těkavých látek a formaldehydu. Exteriérové plochy jsou přístupné veřejnosti a obsahují dětská hřiště, sportoviště, workout a komunitní zahrádku. Flexibilita každého bytového domu je pak zohledněna nabídkou třech typů bytových jednotek včetně jedné jednotky řešene bezbariérově. Požadavky na uživatelský komfort jsou převážně naplněny nabídkou relaxačních ploch ve výlučném užívání bytových jednotek, tj. lodžii, privátními úložnými prostory (sklepními kójemí) a společným úložným prostorem v domě (kočárkárnou).

V rámci skupiny kritérií Ekonomika a management lze poukázat na oplocená hnízda odpadového hospodářství, která by mohla být využitelná pro potřeby sběru a třídění odpadu. V rámci kritéria project management a participace lze kladně hodnotit, že v projektovém týmu byl přítomen architekt a autorizovaná osoba SBT00ICZ.

ZÁVĚR

Navržený obytný soubor v Kroměříži při ulici Lutopecká představuje moderní koncept bydlení, který propojuje kvalitu architektury s ohleduplným urbanistickým řešením. Projekt vytváří harmonické prostředí s důrazem na komfort jeho obyvatel, veřejný prostor a ekologickou udržitelnost, čímž významně přispívá k rozvoji dané lokality. Celkový koncept byl konzultován se specialistou tak, aby ve výsledku realizovaný projekt splňoval standardy pro získání bronzového certifikátu SBT00ICZ.

ZÁKLADNÍ PARAMETRY ÚZEMÍ

	ETAPA I.	ETAPA II.	CELKEM
Plocha dotčeného území	13 908 m ²	22 265 m ²	36 173 m ²
Počet bytových domů	3	6	9
Zastavěná plocha	1 098 m ²	2 196 m ²	3 294 m ²
Obestavěný prostor	17 568 m ³	35 136 m ³	52 704 m ³
Zpevněné plochy – komunikace	1 751 m ²	4 289 m ²	6 040 m ²
Zpevněné plochy – stání	1 064 m ²	1 828 m ²	2 892 m ²
Zpevněné plochy – chodníky	1 667 m ²	2 112 m ²	3 779 m ²
Zpevněné plochy – jiné povrchy	566 m ²	1 083 m ²	1 649 m ²
Zatrávněné plochy	6 801 m ²	11 088 m ²	17 889 m ²

BYTOVÉ JEDNOTKY

Počet bytů B1 – 3+kk s lodžii	12	24	36
Počet bytů B2 – 3+kk s lodžii	12	24	36
Počet bytů B3 – 3+kk s lodžii	12	24	36
Počet bytů B4 – 2+1 s lodžii	12	24	36
Počet bytů B5 – 2+kk s lodžii S150	3	6	9
Počet bytů celkem	51	102	153

Celková podlahová plocha	3 788,7 m ²	7 577,4 m ²	11 366,1 m ²
--------------------------	------------------------	------------------------	-------------------------

PARKOVÁNÍ

Počet stání celkem	67	139	206
Z toho vyhrazených	4	4	8
Počet požadovaných stání	31	63	94

VEGETACE

Počet kácených stromů	3	1	4
Počet navržených stromů	46	82	128

ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Počet míst	2	2	4
------------	---	---	---

ZÁKLADNÍ PARAMETRY 1 BYTOVÉHO DOMU

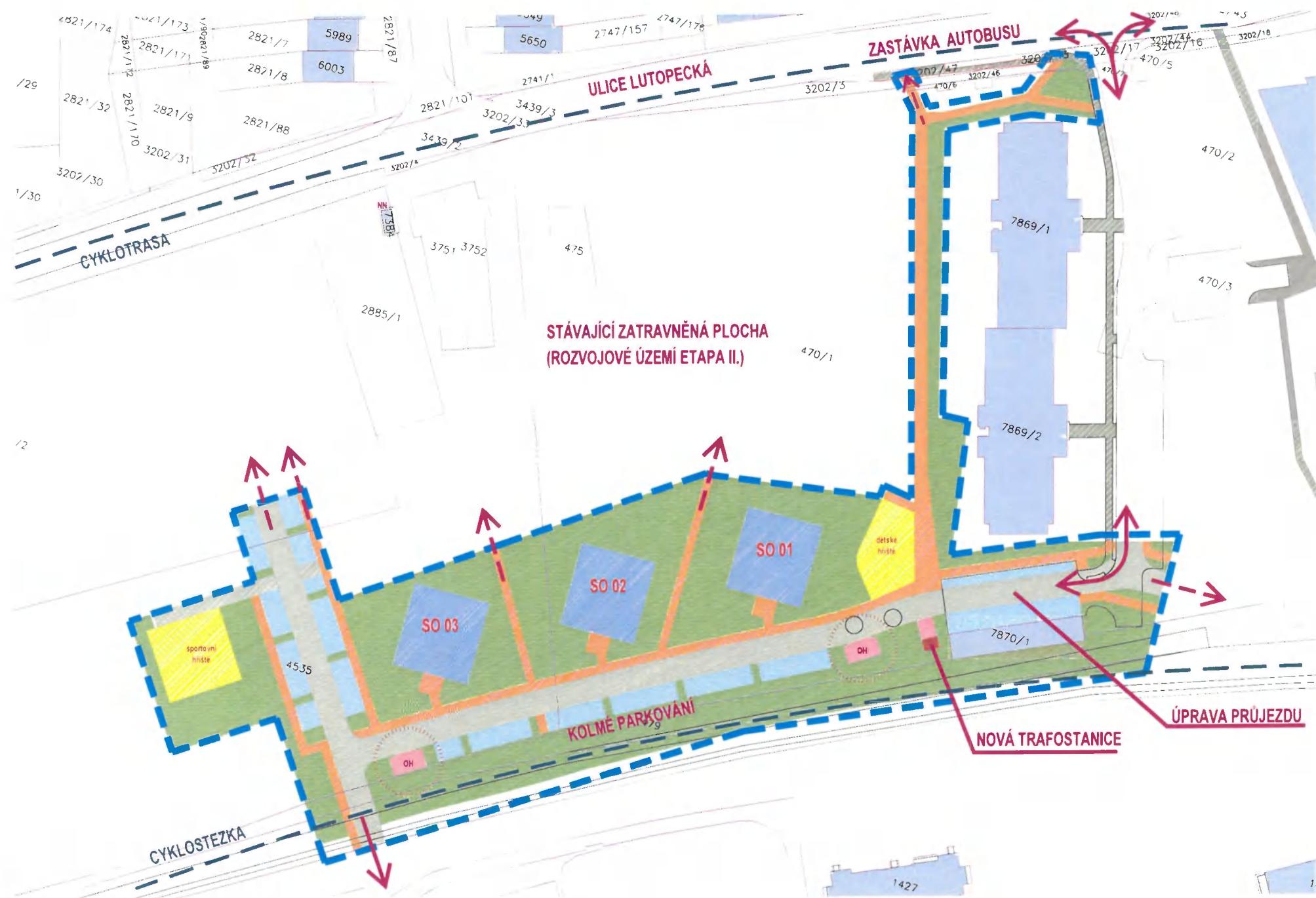
Typ	Počet bytů v domě	HPP (m ²)	PP (m ²)	Lodžie (m ²)
B1 – 3+kk s lodžii	4	68,0	62,4	5,0
B2 – 3+kk s lodžii	4	72,7	66,9	5,0
B3 – 3+kk s lodžii	4	69,3	63,7	5,0
B4 – 2+1 s lodžii	4	44,6	41,4	5,0
B5 – 2+kk s lodžii S150	1	71,8	67,6	5,0
Zázemí domu			257,7	
Celkem	17		1 262,9	

Zastavěná plocha	366 m ²
Obestavěný prostor	5 856 m ³
Nezávazný odhad ceny	70 mil. Kč bez DPH





 Město Kroměříž
 Zlínský kraj, svěřeno Ředitelství silnic Zlínského kraje
 Česká republika, Psychiatrická nemocnice v Kroměříži





STUDIE PRO VYUŽITÍ UZEMÍ V LOKALITĚ UL. LUTOPECKÁ KROMĚŘÍŽ

ZASTAVOVACÍ PLAN - ETAPA I 1 800 10



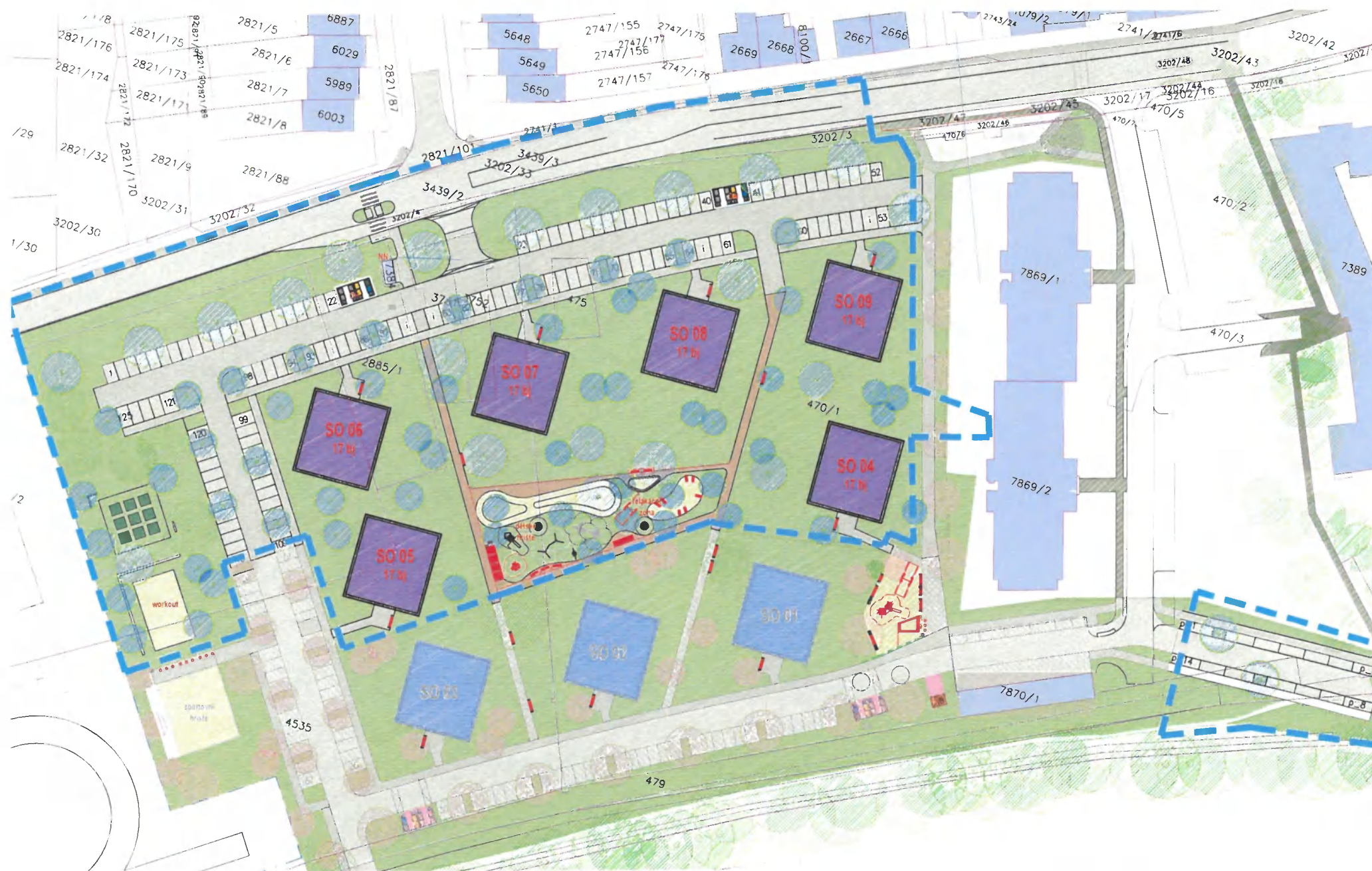
I. ETAPA

Počet bytů:	17 x 3 = 51
B1 - 3+kk s lodžii	36
B4 - 2+1 s lodžii	12
B5 - 2+kk s lodžii S150	3

II. ETAPA

Počet bytů:	17 x 6 = 102
B1 - 3+kk s lodžii	72
B4 - 2+1 s lodžii	24
B5 - 2+kk s lodžii S150	6





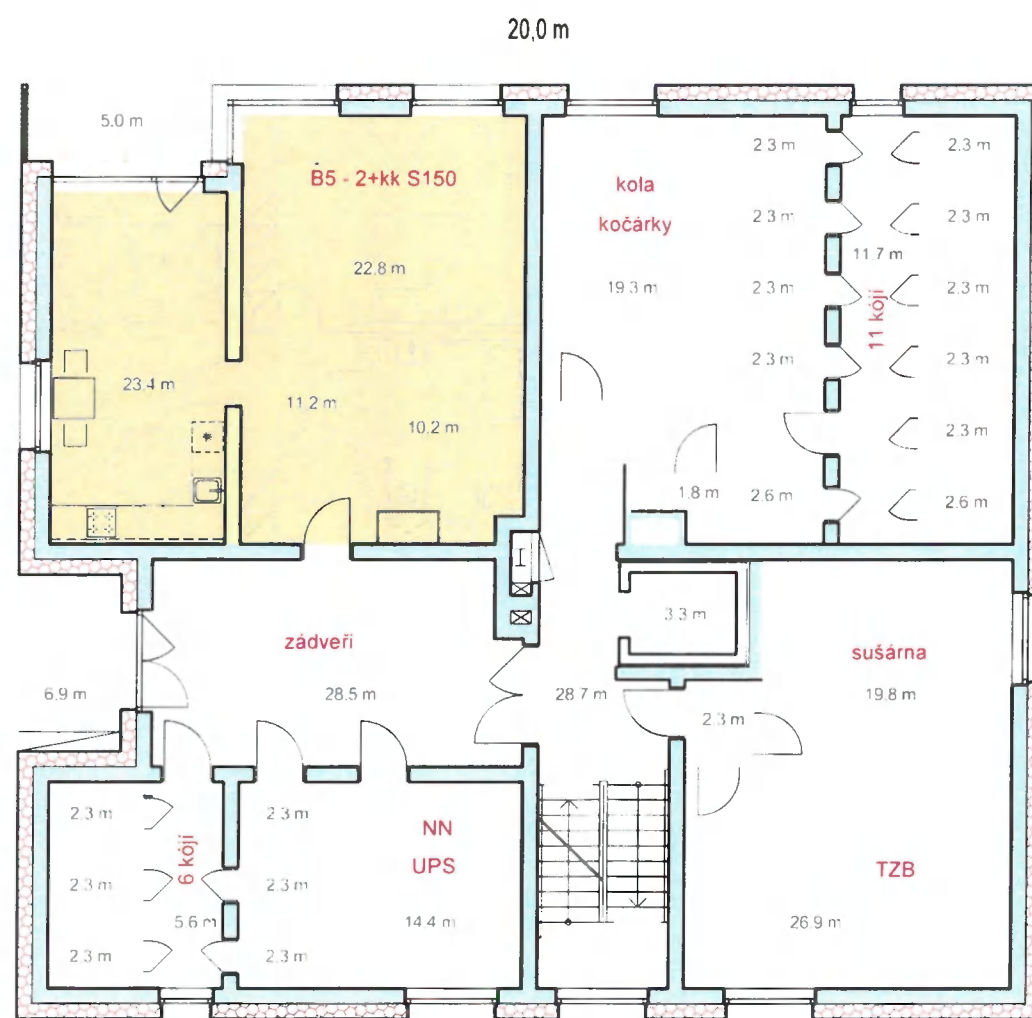


I. ETAPA

Počet bytů:	17 x 3 = 51
B1 - 3+kk s lodžii	36
B4 - 2+1 s lodžii	12
B5 - 2+kk s lodžii S150	3

II. ETAPA

Počet bytů:	17 x 6 = 102
B1 - 3+kk s lodžii	72
B4 - 2+1 s lodžii	24
B5 - 2+kk s lodžii S150	6





B2 - 3+kk s lodžii

HPP - 72,7 m² + 5,0 m²
PP - 66,9 m² + 5,0 m²

B3 - 3+kk s lodžii

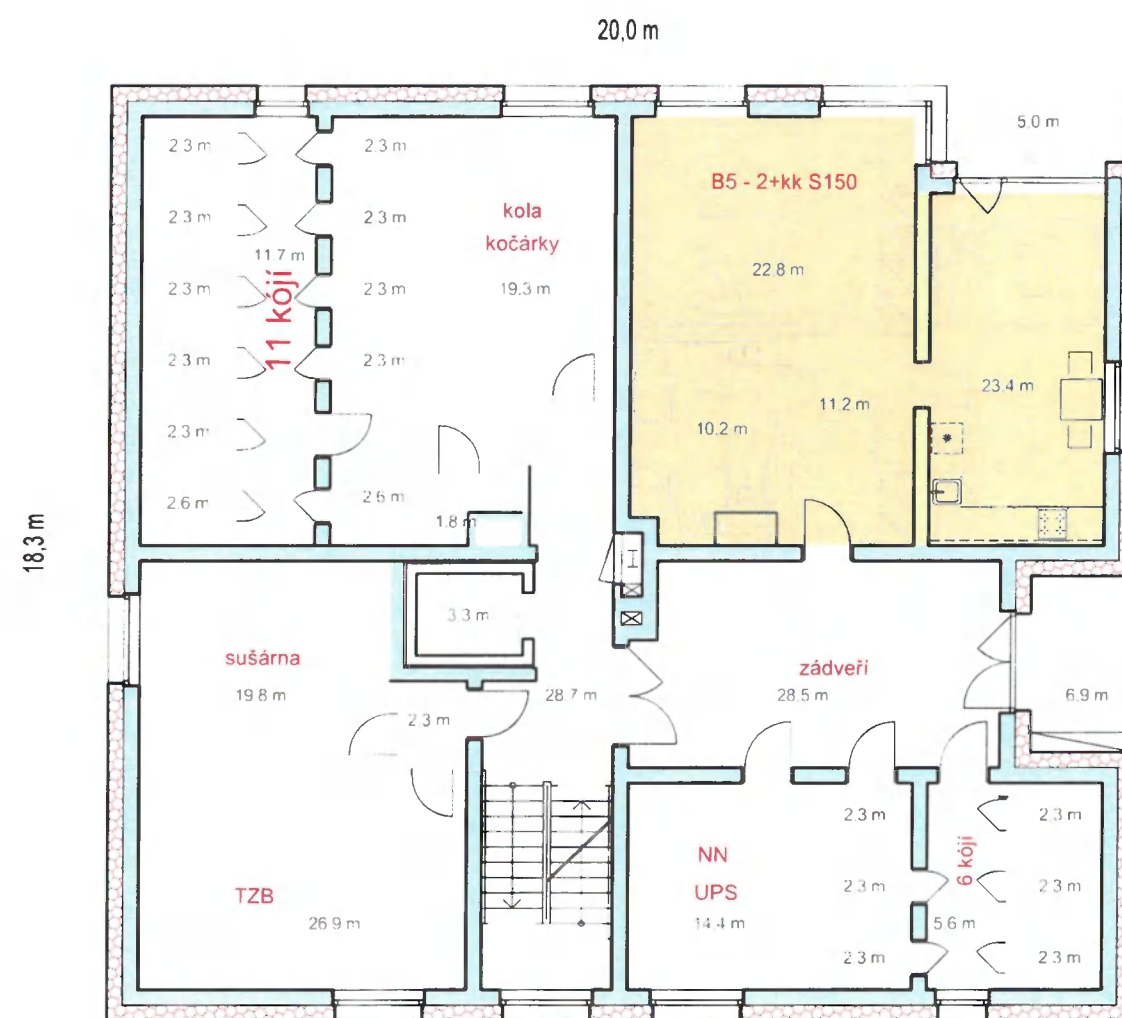
HPP - 69,3 m² + 5,0 m²
PP - 63,7 m² + 5,0 m²

B1 - 3+kk s lodžii

HPP - 68,0 m² + 5,0 m²
PP - 62,4 m² + 5,0 m²

B4 - 2+1 s lodžii

HPP - 44,6 m² + 5,0 m²
PP - 41,4 m² + 5,0 m²



B5 - 2+kk s lodžii S150

HPP - 71,8 m² + 5,0 m²
PP - 67,6 m² + 5,0 m²

Zázemí domu
PP 208,9 m²

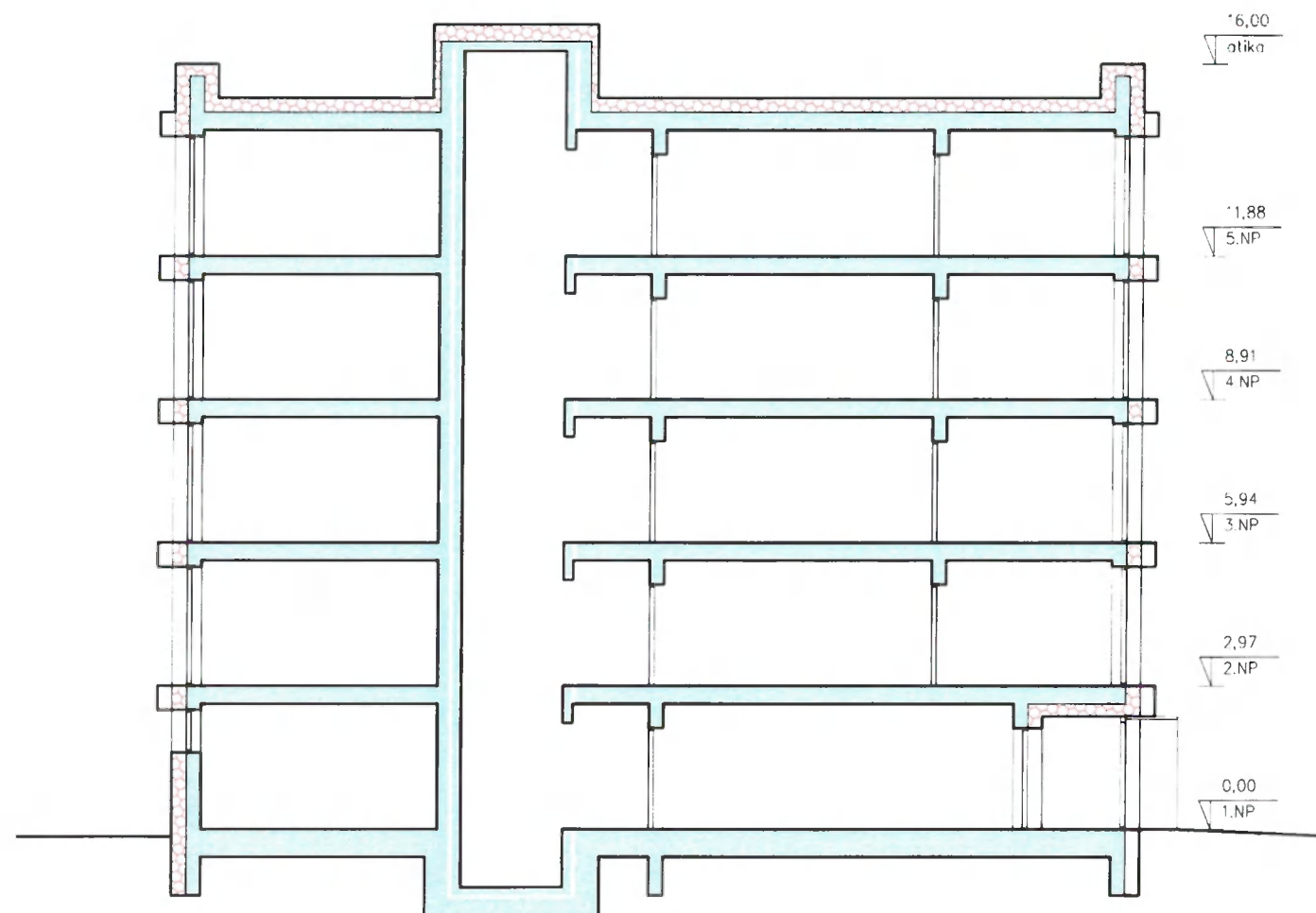
B1 - 3+kk s lodžii
HPP - 68,0 m² + 5,0 m²
PP - 62,4 m² + 5,0 m²

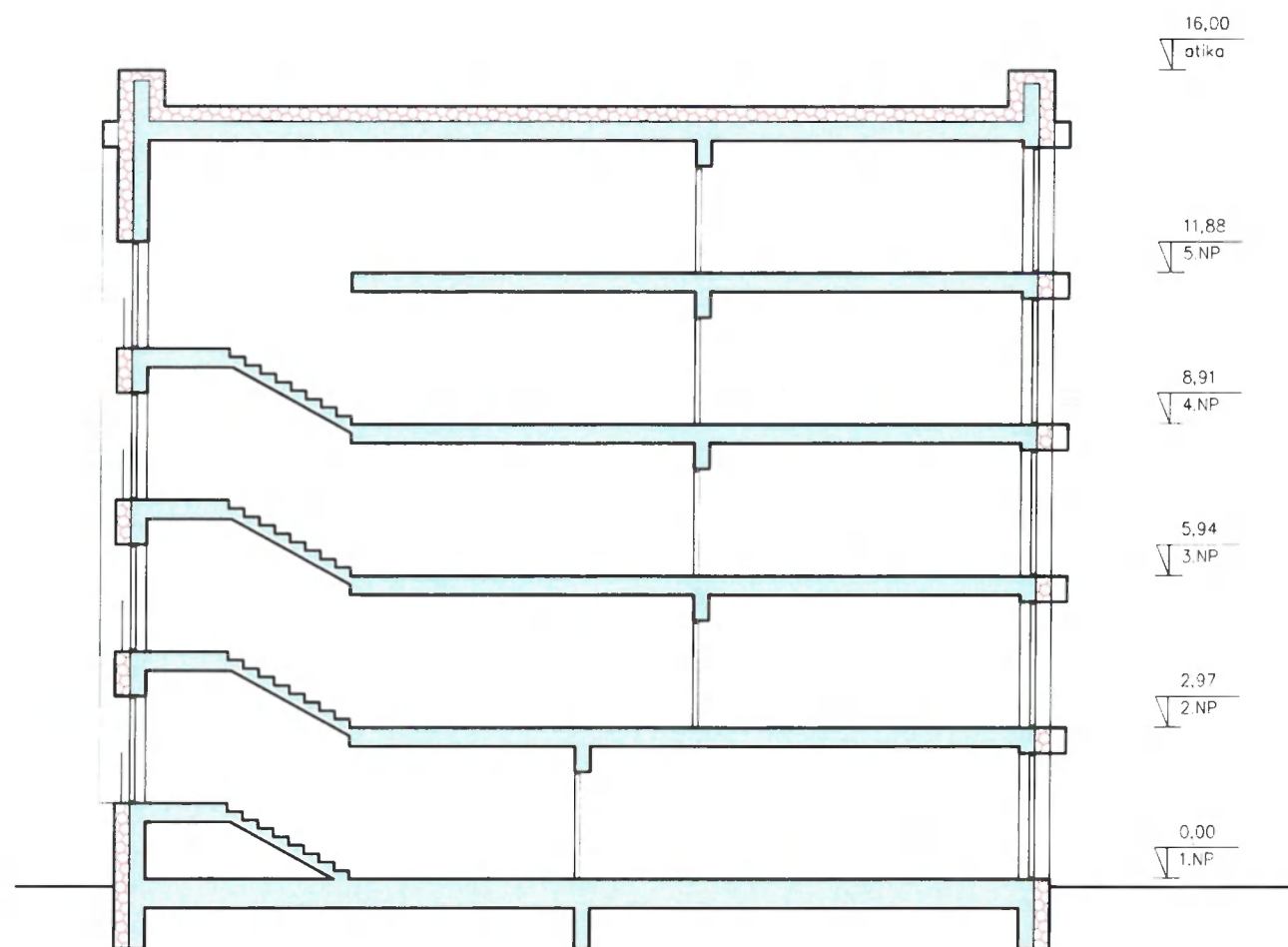
B4 - 2+1 s lodžii
HPP - 44,6 m² + 5,0 m²
PP - 41,4 m² + 5,0 m²

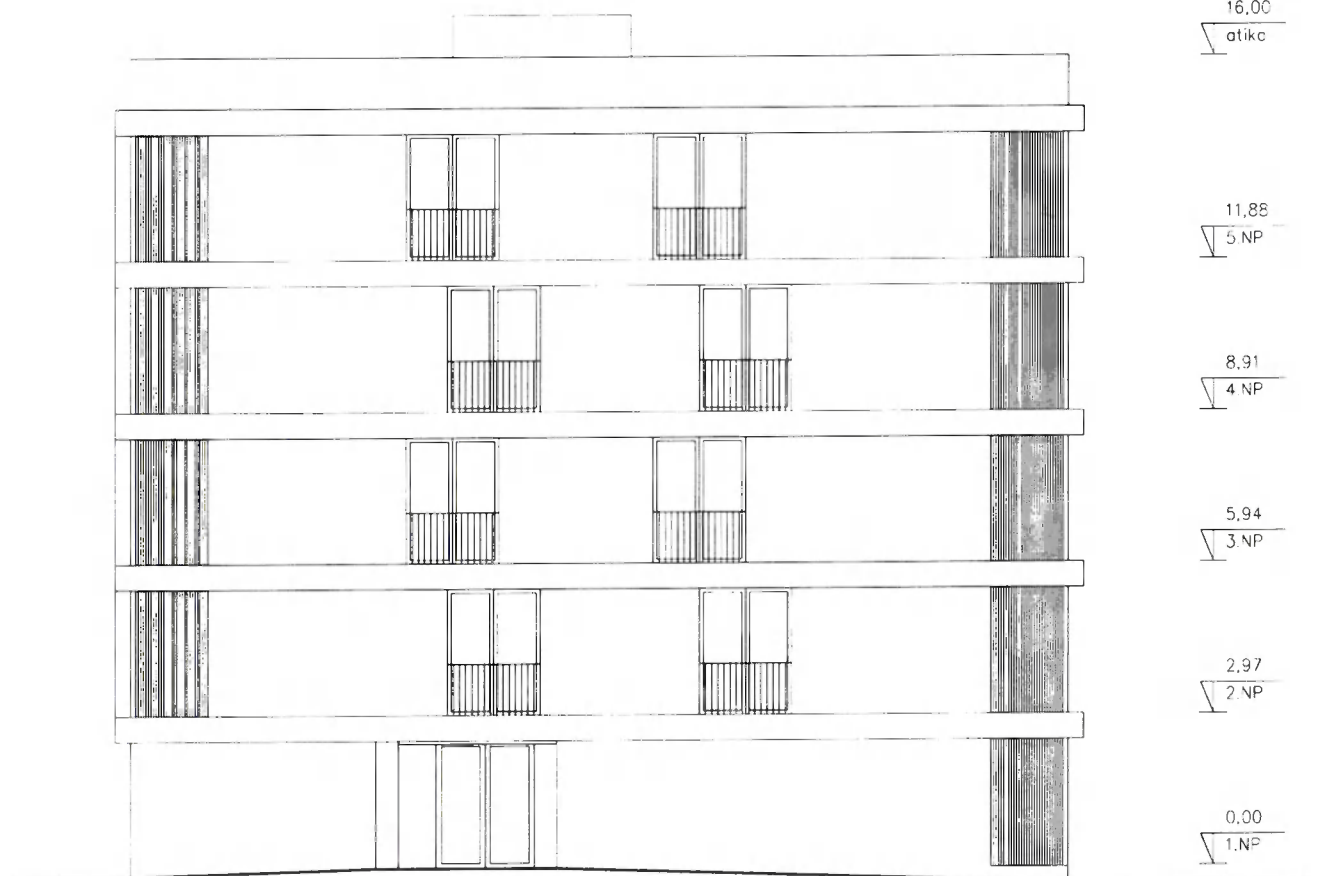


B2 - 3+kk s lodžii
HPP - 72,7 m² + 5,0 m²
PP - 66,9 m² + 5,0 m²

B3 - 3+kk s lodžii
HPP - 69,3 m² + 5,0 m²
PP - 63,7 m² + 5,0 m²









16.00
at'ka

11.88
5.NP

8.91
4.NP

5.94
3.NP

2.97
2.NP

0.00
1.NP



































