



2.4. Sociodemografické podmínky – vybrané ukazatele

Pro hlubší popis řešeného území by bylo ideální, pokud by byly k dispozici vybrané ukazatele života obyvatel – jeho široce pojatých podmínek. I když tyto údaje nejsou k dispozici v přímé podobě, z širších ukazatelů je možno poměrně dobře usuzovat na vlastní řešené území.

Střední délka života obyvatel

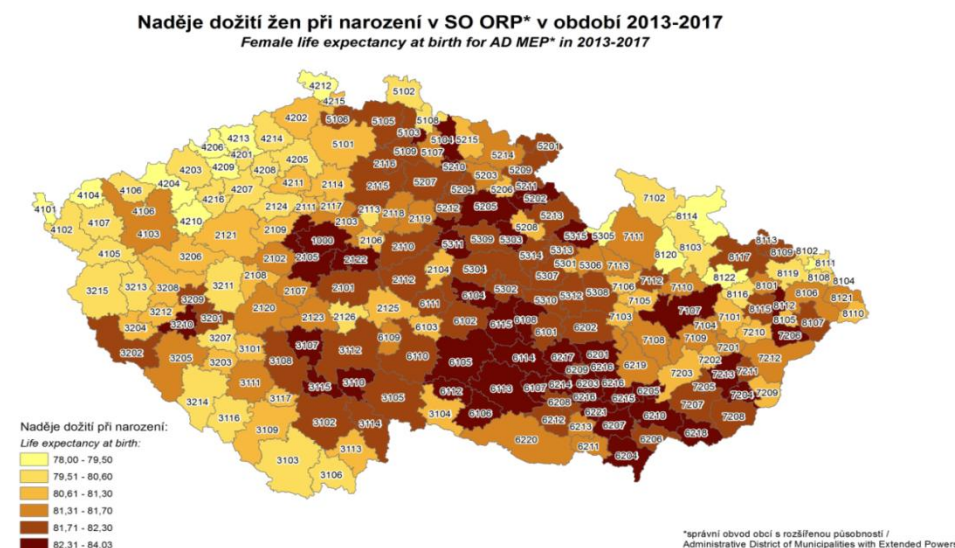
Mezi sociodemografické ukazatele (soudržnosti obyvatel), ale i nepřímé ukazatele kvality životního (obytného) prostředí může být zařazen **ukazatel střední délky života či přesněji naděje dožití mužů a žen**, který je dostupný za správní obvody ORP. V letech 2007-2017 poskytuje srovnatelné údaje pro celou ČR. Naděje dožití (střední délka života) je ukazatel odvozený z úmrtnostních tabulek, vyjadřuje pravděpodobný počet let, který se dožije x letá osoba pokud se nezmění podmínky (řád) vymírání.

Tab. č. 7 Naděje dožití v SO ORP Nový Jičín v období 2008–2012 a 2013–2017
(zdroj: ČSÚ, pořadí určeno podle průměru muži a ženy 0 let)

SO ORP	Muži			Ženy			Průměrná hodnota	Pořadí z 206 SO ORP
	0	45	65	0	45	65		
Věk	0	45	65	0	45	65	65	
r. 2008 – 2012	73,3	30,2	15,3	79,8	35,8	18,4	76,6	152
r. 2013 – 2017	74,7	31,4	15,9	82,2	37,9	19,8	78,4	106

Velmi silnou, obecně uznávanou hypotézou je tvrzení, že průměrná délka života (naděje dožití) místních populací je ovlivněna stavem životního (obytného) prostředí. Dlouhodobě se vedou diskuze o významu jednotlivých faktorů. V zásadě se uvádějí tři hlavní skupiny faktorů – životní způsob (zejména vlastní životospráva, stravovací zvyklosti, pracovní činnost), zdravotní péče a genetické předpoklady a vliv vlastního životního prostředí (stav krajiny). Význam životního prostředí jako faktoru je odhadován max. na 1/4, spíše však nižší. V ČR je obecně nižší naděje dožití v severních a severozápadních Čechách, nejvyšší na jižní Moravě a ve východních Čechách. Vyšší naděje na dožití vykazují vzdělanější obyvatelé žijící v úplných rodinách a ve velkých městech (s dostupnější a kvalitnější zdravotní péčí).

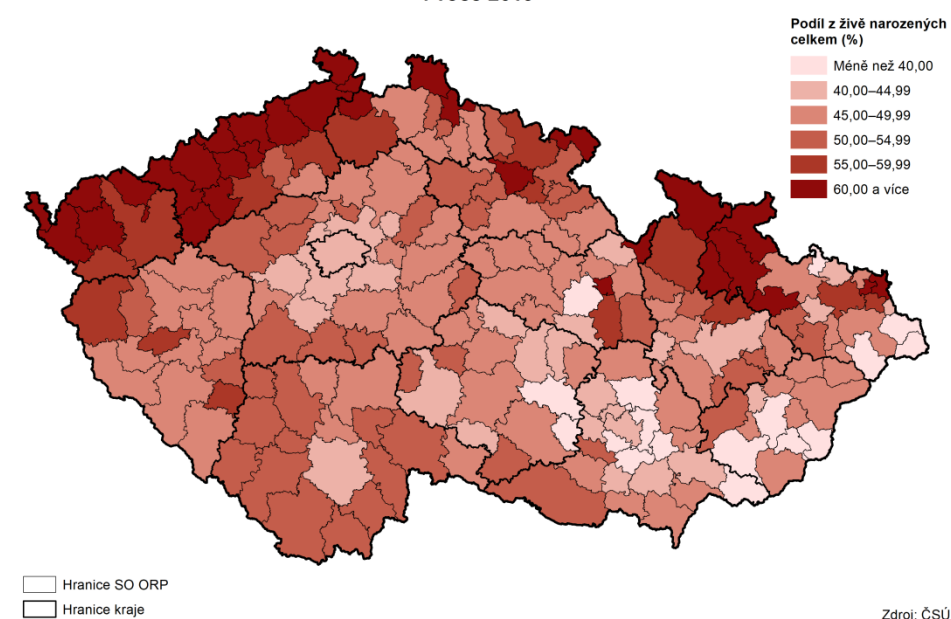
Pozice SO ORP Nový Jičín z hlediska průměrné délky života obyvatel (viz předchozí tabulka) je v současnosti průměrná (106 pozice z 206 hodnocených SO ORP v období let 2013–2017), tato pozice se výrazně zlepšila. V rámci Moravskoslezského kraje se dlouhodobě jedná o pozici nadprůměrnou. Vzhledem k předešlému období se průměrná délka dožití obyvatel prodloužila o téměř 2 roky. Vývoj je z „celkového“ hlediska velmi pozitivní. Otázkou zůstává vlastní kvalita života, zejména pak u seniorů.



Podíl dětí narozených mimo manželství

Výběr vhodného ukazatele postihujícího soudržnost obyvatel území – sociální situaci v rámci území je vždy problematický. Často jsou například využívány ukazatele míry sociálních dávek. Problémem je, že se tyto transfery nastavují s ohledem na politická rozhodnutí, mnohdy kopírují spíše hospodářskou situaci (nezaměstnanost). Z dostupných údajů je k dispozici atypicky údaj o podílu dětí narozených mimo manželství, který se ukazuje poměrně výstižným indikátorem měnící se sociální a demografické situace SO ORP.

Živě narození mimo manželství ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností v roce 2019





Tab. č. 8 Průměrný podíl dětí narozených mimo manželství v letech 2016–2017
(zdroj: ČSÚ, vlastní výpočty)

Územní jednotka SO ORP	Narození celkem	Narození mimo manželství	Podíl narozených mimo manželství	Pořadí mezi SO ORP (kraj)
Česká republika	227 068	110 824	48,8%	X
Moravskoslezský kraj	12 065	6 362	52,7%	(11)
Jablunkov	251	80	31,9%	1
Valašské Klobouky	264	89	33,7%	2
Kravaře	225	76	33,9%	3
Bílovec	267	131	49,0%	89
Nový Jičín	515	266	51,7%	124
Ostrava	3 284	1 877	57,1%	165
Orlová	380	238	62,7%	184
Karviná	573	369	64,5%	189
Rýmařov	144	99	68,6%	198
Bílina	211	156	73,9%	205

Podle ČSÚ : „Z hlediska srovnání s ostatními zeměmi byl v České republice podíl dětí narozených mimo manželství mírně nad průměrem EU27, který v roce 2011 činil 39,5 % (v ČR 41,8 %). Nejméně dětí mimo manželství se v roce 2011 narodilo v Řecku (7,4 %), i zde se však jejich zastoupení pozvolna zvyšuje. Největší zastoupení dětí narozených nevdaným ženám v zemích Evropské unie bylo v Estonsku (59,7 %), kde se v posledních deseti letech tento podíl téměř nemění. Ještě více dětí mimo manželství se rodí na Islandu, kde se ze 100 narozených dětí v roce 2011 narodilo neprovdaným ženám 65.“

U řešeného území je možno předpokládat nadprůměrný podíl dětí narozených mimo manželství. Otázkou je dopad na soudržnost obyvatel (formy rodinného života).

Kriminalita – exekuce

Statistické údaje o úrovni kriminality v ČR jsou dlouhodobě dostupné za zejména jednotlivé okresy, nověji za obvodní oddělení viz následující tabulka, (index kriminality je u obvodního oddělení Nový Jičín mírně pod průměrem ČR, ale vyšší než u okresu Nový Jičín jako celku).

Tab. č. 9 . Index kriminality – obvodní oddělení SO ORP Nový Jičín a širší srovnání
Podle dat Policie ČR a <http://www.mapakriminality.cz>

Územní jednotka – obvodní oddělení	Index kriminality (průměr – trestných činů na 1000 obyvatel ročně) období od r. 2015 – do r. 2019	Trestné činy rok 2014–2019, průměrný počet
Ostrava-Vítkovice	598,6	1207,0
Nový Jičín	186,5	825,2
Frenštát pod Radhoštěm	130,5	249,0
Odry	133,9	102,2
Územní odbor (okres)		
Nový Jičín	146,3	2228,4
Opava	128,7	2280,6
Ostrava	319,0	10487,4
Praha	418,0	51627,4
ČR celkem	205,8	215841,4

O úrovni kriminality vypovídá zejména údaj o počtu zjištěných trestných činů spáchaných na 1000 obyvatel. Územní jednotkou s nejvyšší úrovní kriminality na 1000 obyvatel je dlouhodobě Praha, s odstupem následují další velká města (Ostrava).. Zjevnou skutečností je, že významnou roli v úrovni kriminality hraje velikost města, jeho obslužné funkce (soustřeďuje se do centra měst), atraktivita. Kriminalita obecně roste zejména s urbanizací (městským charakterem života, zástavby) území. Současně je patrné že okresy Ústeckého a Moravskoslezského kraje s vysokou nezaměstnaností patří k okresům s vyšší úrovní kriminality.

Situaci SO ORP Nový Jičín dokresluje skutečnost, že podíl občanů nad 15 let v exekuci zde byl 6,5% (pro srovnání u SO ORP Frenštát pod Radhoštěm 5,0%, Odry 13,9%, Ostrava 12,9%, Kopřivnice 7,4%, průměr ČR 8,7%, vše v r. 2019). Tj. situace byla nadprůměrná (pozitivní), nejhorší situace byla v Nové Jičíně (9,7%), tj. mírně pod průměrem ČR.

V rámci celé ČR došlo (do r. 2019) k velmi mírnému poklesu podílu osob v exekuci o 0,5%, SO ORP Nový Jičín vykazuje 84 pozici z 206 SO ORP (tj. mírně pozitivní).

Dílčí závěry: Řešené území je nezbytné vnímat v kontextu nižší soudržnosti obyvatel širšího území města, ale i vlastních sídlišť, projevující se u nadprůměrné zadluženosti domácností, počtu narozených mimo manželství, částečně i kriminality, na druhé straně pak např. nižší volební aktivity obyvatel.

2.5. Hospodářské podmínky a vybavenost území

Pro vývoj území jsou obvykle rozhodující antropogenní podmínky (tj. umělé - člověkem vytvořené podmínky, mnohdy představující civilizační hodnoty území). Nemalou roli však mnohdy hrají i vlastní přírodní podmínky (kvalita životního prostředí je obyvateli stále více vnímána). Mezi antropogenními podmínkami většinou dominují ekonomické podmínky území (jeho hospodářská prosperita), promítající se zejména do zaměstnanosti obyvatel, úrovně mezd, struktury nabídky pracovních míst, vybavenosti domácností, koupěschopné poptávky po bydlení. Pro stav hospodářských podmínek území je přitom na lokální úrovni významná zejména vzdělanost obyvatel.

Obyvatelstvo, podmínky zaměstnanosti a jeho bydlení tvoří propojený systém každého sídliště, obce a funkčně provázaného regionu (zejména s ohledem na regiony pohybu za prací a vzděláním). Hospodářské podmínky (zejména zaměstnanosti a částečně i vybavenosti) jsou přitom rozhodující pro „atraktivitu území“ z hlediska bydlení (migrační atraktivitu dotýkající se zejména mladých lidí.



U řešeného území má značný význam jeho poměrně dobrá poloha **k alokaci základní i vyšší občanské vybavenosti – zejména základních a mateřských škol, vytvářející docházkový region překračující vymezení řešeného území** (kapacita ZŠ a MŠ je v širším území města dostatečná).

Vzdělanost obyvatel hraje významnou roli, zejména z hlediska jejich sociální mobility, ale i očekávané kooperativnosti. Poměrně příznivé postavení města Nový Jičín je patrné z následující tabulky.

Tab. č. 10 **Vzdělanost obyvatel - srovnání s ČR**
(zdroj: ČSÚ, SLDB 2011 – podle obvyklého bydliště, vlastní výpočty)

Název územní jednotky	% podíl osob se základním vzděláním na populaci ve věku 15+	% podíl osob s VŠ vzděláním na populaci ve věku 15+
Nový Jičín	17,6	12,7
SO ORP Nový Jičín	18,4	10,7
MS kraj	19,6	11,2
ČR	17,6	12,5

Tab. č.11 - otázka č.2. Nejvyšší ukončené vzdělání osob v domácnosti je:

Nový Jičín Nerudova celkem	Nový Jičín Nerudova sever	Nový Jičín Nerudova jih	Ostrava Šalamouna II	Ostrava Šalamouna I	Ostrava Mírová osada	Ostrava Fifejdy II	lokalita / odpověď
21%	10%	36%	18%	17%	39%	22%	bez maturity
45%	51%	36%	44%	44%	45%	36%	s maturitou
34%	39%	28%	38%	39%	26%	42%	vysokoškolské
100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	celkem (96*)

*uváděn počet vyhodnotitelných odpovědí z 97 vybraných dotazníků

Vzdělanostní struktura respondentů sídliště vykazuje průměrné zastoupení bytových domácností (obyvatel) s vysokoškolským vzděláním, vyšší v severní části území, což je ovlivněno i „mladším“ obyvatelstvem. Při hodnocení je potřeba vzít v úvahu skutečnost, že vysoký podíl obyvatel s vysokoškolským vzděláním vykazují v ČR zejména velká města (Praha, Brno). V Nové Jičíně je zastoupení obyvatel s VŠ vzděláním nadprůměrné vzhledem k průměru ČR i MS kraje.

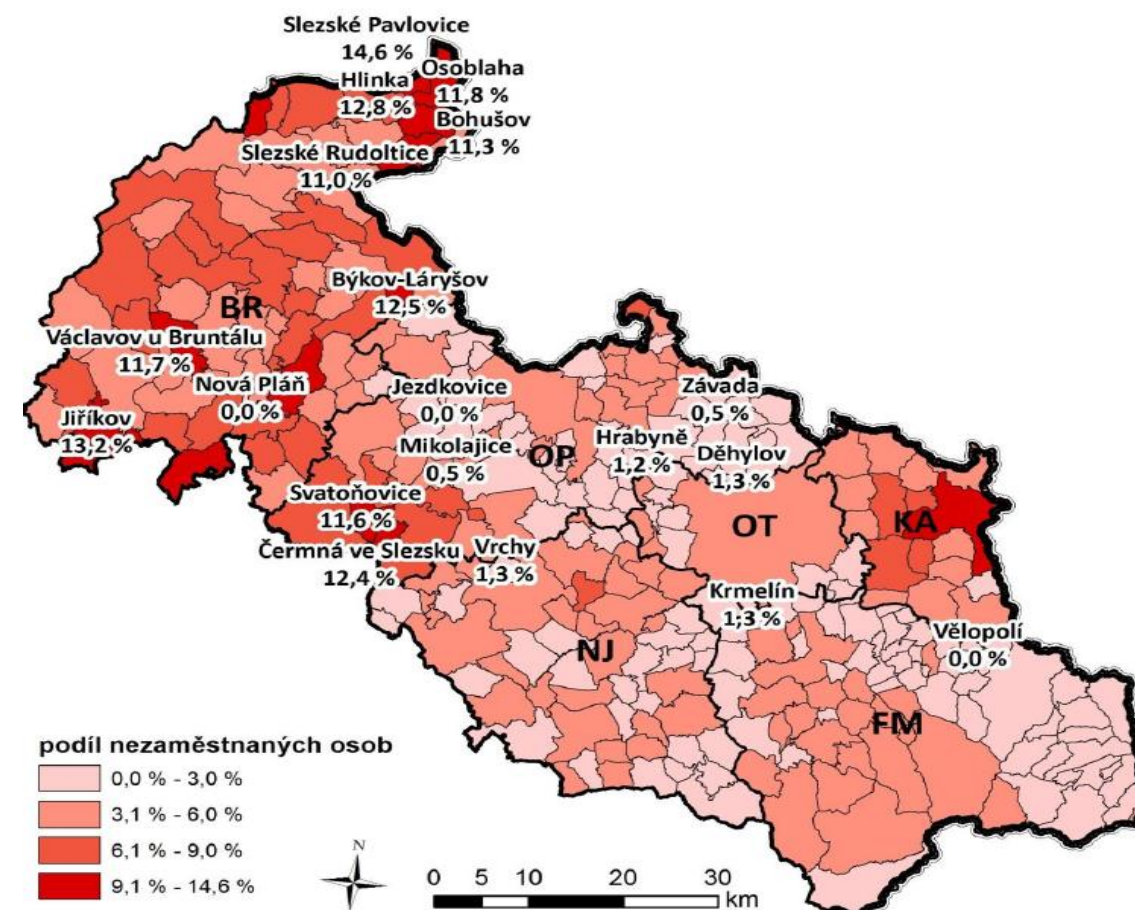
Tab. č.12 Regionální nezaměstnanost podle pověřených úřadů a širší srovnání
(zdroj: vlastní výpočty, MPSV data k 31.12.2019 = 1.1.2020).

	Obyvatel- stvo 15–64 let	Nezaměst- naní dosažitelní	Nezaměst- naných v %	Volná pracov. Místa	Nezaměstn- aných na volné místo	Pořadí z 389 POÚ
Říčany	32682	349	1,1	6074	0,06	1
Hlavní město Praha	850741	16219	1,9	30002	0,54	118
Bílovec	9439	325	3,4	291	1,12	215
Nový Jičín	31483	861	2,7	558	1,54	250
Hlučín	26504	398	1,5	220	1,81	279

Ostrava	204353	9938	4,9	5352	1,86	283
Studénka	7285	252	3,5	82	3,07	332
Frenštát pod Radhoštěm	12621	244	1,9	60	4,07	347
Osoblaha	1872	196	10,5	8	24,50	387
Velké Březno	2135	54	2,5	2	27,00	388
Teplice nad Metují	3020	145	4,8	4	36,25	389
ČR	6881700	196286	2,9	340934	0,58	-

Velmi významným ukazatelem situace v zaměstnanosti obyvatel řešeného území jsou **podmínky zaměstnanosti v širším regionu pohybu za prací**, tj. v rámci pověřeného úřadu města Nový Jičín. Z předchozí tabulky je patrný velmi mírně podprůměrný podíl nezaměstnaných, avšak vysoký (nepříznivý) počet nezaměstnaných připadajících na 1 volné pracovní místo. Postavení Novojičinska z hlediska úrovně nezaměstnanosti (v rámci kraje) je patrné i z následujícího kartogramu.

Podíl nezaměstnaných osob v Moravskoslezském kraji k 31.12.2018 (zdroj: ČSÚ)



Z celkového pohledu je potřeba vnímat podmínky zaměstnanosti (vlastní nezaměstnanost, nabídku pracovních míst, včetně dopadů na příjmy domácností, soudržnost obyvatel), **jako jeden z omezujících faktorů pro optimální fungování řešeného území**. Zejména v současném krizovém období je zde nezbytné očekávat výraznější negativní dopady na místní populaci řešeného území.



3. BYDLENÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

3.1. Vlastní podmínky bydlení v řešeném území

Pro charakteristiku podmínek bydlení, skladby domácností řešeného území je možné vyjít z vlastních zjištění ankety (viz následující tabulka).

Tabulka č. 13 Velikost domácností a úroveň bydlení (zjištěná z dotazníkového šetření)

Nový Jičín Nerudova celkem	Nový Jičín Nerudova sever	Nový Jičín Nerudova jih	Ostrava Šalamouna II	Ostrava Šalamouna I	Ostrava Mírová osada	Ostrava Fifejdy II	Otázka č.3 a 4
2,37	2,48	2,22	2,33	2,27	2,24	2,75	průměrný počet členů domácností
3,57	3,91	3,11	3,49	3,41	3,05	3,43	průměrný počet místností v bytě
1,51	1,58	1,40	1,50	1,50	1,36	1,25	průměrný počet místností na osobu

Výsledky z tabulky č. 13 jsou použity především jako podklad pro sociálně demografickou analýzu území, jak již bylo uvedeno u vlastního vyhodnocení dotazníků.

Z tabulky je patrná průměrná zalidněnost bytů, mírně vyšší na severu řešeného území (částečně potvrzující „mladší“ obyvatelé této lokality). Sídlíště se blíží ke konci etapy stárnutí s přechodem k dlouhodobé stabilizaci, zejména na jihu řešeného území). To koresponduje i s ukazateli plošného standardu bydlení – počet místností na osobu ze všech srovnávaných sídlišť je zde nejvyšší. Počet místností na osobu dlouhodobě stoupá, cílem v minulosti bylo dosažení poměru 1 místnosti, vývoj svědčí o růstu plošné úrovně bydlení i po r. 1990.

Reálný pohled na fungování systému bydlení je nezbytné doplnit o aspekty:

1. Fungování systému bydlení (vnímání skutečnosti, že nemalá a rostoucí část bydlících obyvatel deklaruje a je přihlášená k pobytu mimo byty, fenoménem je „přihlášení na radnici“.
2. Přesnost vlastní evidence bytů – v ČR chybí funkční registr bytů, přesnost evidencí vzniklých v rámci sčítání není dostatečná zejména v intercenzálním období a ve srovnání s novou bytovou výstavbou. **Probléme jsou zejména tzv. neobydlené byty, jejich rozsah dlouhodobě roste v celé ČR** (viz. následující tabulka). V řešeném území je podíl neobydlených bytů pod 5%, tj. stále velmi nízký, pod současným průměrem ČR cca 15%.

Tab. č. 14 Dlouhodobý vývoj počtu domů a bytů v ČR (zdroj: ČSÚ)

Rok sčítání	1970	1980	1991	2001	2011*
Obyvatel	9 807 697	10 291 927	10 302 215	10 230 060	10 436 560
Byty úhrnem	3 216 631	3 781 411	4 077 193	4 366 293	4 756 572
Obydlené	3 088 841	3 494 846	3 705 681	3 827 678	4 104 635
z toho v rod. domech	1 652 786	1 604 843	1 525 389	1 632 131	1 795 065
Osob na obydlí byt	3,15	2,92	2,76	2,64	2,47
Neobydlených bytů	127790	286565	371512	538615	651937
% podíl neobydl. bytů	4,0%	7,6%	9,1%	12,3%	13,7%

*r. 2011 podle obvyklého bydliště, předchozí sčítání podle trvalého bydliště

Jak již bylo uvedeno a dokumentováno, v dalším období je nutno uvažovat zejména s pokračujícím (mírným) poklesem zalidněnosti bytů a poklesem počtu obyvatel v řešeném území, při dalším mírném stárnutí obyvatel celého sídliště.

Reálná bilance bydlení v řešeném území do r. 2030-2035 by měla uvažovat s poklesem zalidněnosti bytů a obyvatel o cca 10%, při stagnaci počtu bytů.

Příčiny obecného poklesu velikosti zalidněnosti bytů :

- **Pokles průměrné velikosti domácností (hlavní faktor)**, především růst podílu jednočlenných domácností (starých osob, rozvedených osob ale stále častěji i samostatně bydlících jednotlivců – „singles“). Ve velkých evropských městech podíl jednočlenných domácností dosahuje 50% a dále roste, s podobným trendem je nutno uvažovat postupně i v ČR a řešeném území. I českým sídlištěm "hrozí" v budoucnu situace, že každý druhý byt bude užíván pouze 1 osobou a to ne trvale, část těchto osob bude mít k dispozici více než 1 bydlení.
- **Tlak na pokles soužití domácností** (cenzovou domácnost je možno zjednodušeně definovat jako jednotlivce nebo domácnost, která by měla mít nárok na samostatné bydlení, tento unikátní koncept zavedený v ČR se opouští). Posuzování vývoje tohoto ukazatele není v současnosti jednoznačné a je i otázkou zda např. soužití jednočlenné a dvoučlenné domácnosti v bytě 3+1 je "nežádoucím" jevem. Soužití (cenzových) domácností kromě nevýhod má i své klady - např. posiluje sociální vazby ve společnosti a snižuje nároky na sociálně zdravotní služby. Pokles soužití domácností je tak spíše okrajovým faktorem.
- **Růst úrovně bydlení** - i po r. 1989 dochází v ČR k dalšímu růstu úrovně bydlení. Přes mnohdy opačná tvrzení, roste v ČR i regionu kvalita bydlení a i ukazatele obytné plochy a celkové plochy bytů připadající na 1 obyvatele. Roste i počet bytů na 1000 obyvatel (ČR v tomto základním - nepřilíh přeseňm ukazateli dosahuje nadprůměrné evropské úrovně), „neočekávaně“ roste i rozsah druhého bydlení (ČR zde dosahuje špičkové světové úrovně). V posledních letech je tento růst založen na rozsáhlém hypotečním financování s výraznými sociálně ekonomickými riziky (pokles cen nemovitosti, které jsou pro většinu drobných vlastníků i formou úspor na stáří, tj. privatizace zisků a socializace rizik).
- **Vývoj sociálních dávek na bydlení** (doplatku na bydlení a zejména příspěvku na nájemné, který rostl v návaznosti na deregulaci a růst nájemného) rozšiřuje vstup potencionálních nebydlících nízkopříjmových domácností do systému bydlení a vytváří novou poptávku po bydlení, po dalších bytech. Tento tlak se z velké části projevuje na sídlištích (obchod s chudobou, vznik vyloučených lokalit), což neplatí o řešeném území.

3.2. Bydlení jako hodnota

V hodnotové stupnici preferencí bydlení výrazně posilují svou pozici přírodní podmínky území, **kvalita obytného a životního prostředí**, dostupnost rekreačního zázemí atd. Samotným širším fenoménem antropogenního původu jsou kulturně sociální podmínky území, jeho společenské a mediální vnímání. Promítající se např. do vzniku tzv. "dobré a špatné adresy až po vyloučené lokality". **Právě sídliště byla v podmínkách po r. 1989 mnohdy jednostranně negativně vnímána (politiky, mediálně, částí odborné veřejnosti).**

Obecným - syntetickým ukazatelem atraktivity bydlení ve městech, jeho sídlištích je **tržní (obvyklá) cena bydlení**. Poměrně spolehlivým údajem s největší vypovídací schopností jsou tržní (obvyklé) ceny starších bytů. Starší byty se v současnosti podílejí rozhodujícím způsobem na trhu



bydlení v bytových domech (tj. ve městech). Srovnání cen starších bytů v následující tabulce je provedeno vzhledem k průměru ČR. Ze srovnání je patrné, že propad ceny bytů byl v regionu vyšší

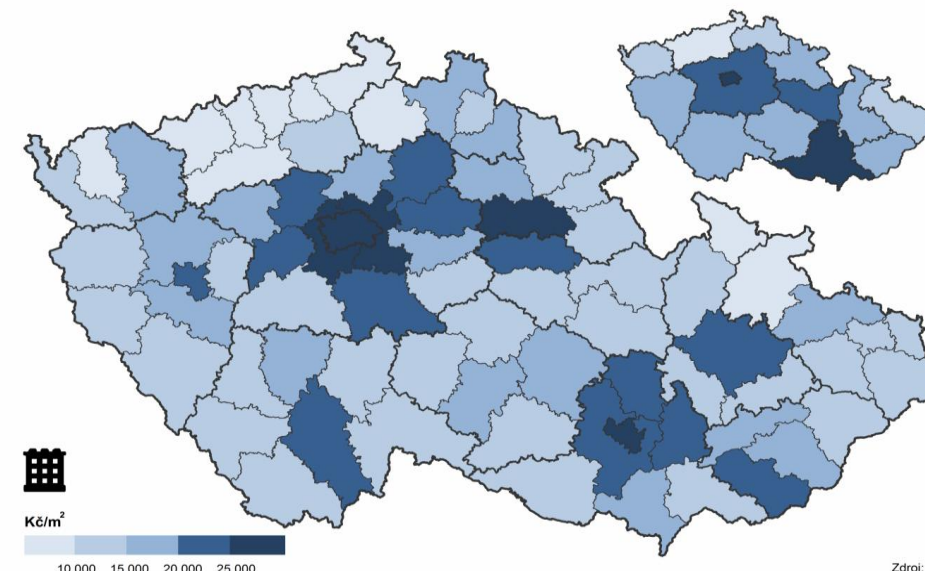
Tab. č. 15 Vývoj tržních cen starších bytů vel. 3+1 v tis. Kč – průměr okresů a ČR
(zdroj: realitní inzerce, odvozeno z nabídkových cen, vlastní výpočty)

Územní jednotka – rok	2008	2009	2012	2016	2017	2018
Bruntál	1069	944	655	712	844	1025
Karviná	976	867	728	651	695	795
Nový Jičín	1197	1021	860	1068	1339	1263
Opava	1447	1300	1193	1449	1800	1880
Ostrava	1382	1215	1019	1246	1316	1476
ČR	1867	1619	1243	1570	1877	2231
Bruntál	57%	58%	53%	45%	45%	46%
Karviná	52%	54%	59%	41%	37%	36%
Nový Jičín	64%	63%	69%	68%	71%	57%
Opava	77%	80%	96%	92%	96%	84%
Ostrava	74%	75%	82%	79%	70%	66%
ČR	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Vývoj nabídkových cen nemovitostí (bytů) v okrese Nový Jičín je patrný z řady zdrojů. V první řadě se jedná o realitní inzerci, druhotně pak statistiky ČSÚ, které se zkvalitňují, ale neobsahují údaje o tržním nájemném..

Absolutní ceny teprve v r. 2017 překonaly úroveň v r. 2008 (před realitní krizí). Na začátku roku 2020 se obvyklá cena staršího bytu 3+1 pohybovala kolem v Novém Jičíně kolem 1,9 mil. Kč, Ostravě 2 mil. Kč, v Brně kolem 4,5 mil. Kč, Praze nad 6 mil. Kč, průměr ČR se blíží 3 mil. Kč. Tyto údaje i předchozí **tabulka potvrzuje podprůměrné postavení okresu Nový Jičín vzhledem k průměru cen v ČR, diferenciace cen v rámci okresu je poměrně malá** (v řádu desítek procent). Podprůměrné postavení okresu a města Nový Jičín, včetně řešeného území potvrzuje i následující kartogram ČSÚ.

Průměrné kupní ceny bytů podle okresů a krajů v letech 2014–2016



Zjištění tržních cen bytů v řešeném území pro současné období (začátek roku 2018) bylo provedeno orientačně z nabídek. **Tržní ceny starších bytů jsou v řešeném území cca o 15% vyšší než průměr města Ostravy, který je cca o cca 30% nižší než průměr ČR.** Tyto ceny silně omezují prostor pro rentabilitu nové bytové výstavby, zejména pro komerční investory (viz nízká intenzita bytové výstavby).

Nájmy bytů nejsou na úrovni ČSÚ či státních institucí v současnosti sledovány. Mapy nájemného vznikly s podporou MMR zejména v období deregulace nájmu (zpracovatel IRI Brno s r. o.). Obvykle je odlišováno nákladové (ekonomické) a obvyklé nájemné. Jako **konzervativní odhad místní úrovně nákladového nájemného je možno uvažovat jeho výši cca 2,2-2,4%** z reprodukční hodnoty stavby bez opotřebení (pořizovací ceny). Nákladové nájemné tedy neobsahuje výnos z vložené investice, tj. cenu peněz (obvykle hypoték). Jedná se o obecnou hodnotu, nikoliv nákladový parametr konkrétní stavby (vyplývající např. ze zanedbané údržby).

Ceny nájmu zvyšuje poptávka, na druhé straně snižují nízké ceny hypoték a makroekonomická politika levných peněz (která nemá v minulosti obdobu).

Optimální částka nákladového nájemného cca 50-60 Kč/m²/měsíc není u všech majitelů dlouhodobě vynakládána, což se projevuje zejména v zanedbané údržbě (viz. negativní vnímání stavu budov i v řešeném území). Na druhé straně je potřeba vnímat, že i část oprav je v praxi realizována s podporou z veřejných zdrojů (např. zateplení, výměna oken ve vazbě na program „Zelená úsporám“). Z makroekonomického hlediska je dlouhodobá přiměřenost oprav limitována jejich náročností během životního cyklu nemovitostí (běžně je uváděna potřeba oprav v rozsahu 3 násobku nákladů na pořízení nemovitosti).



Vlastní tržní nájemné je o 50 až 100% vyšší než nákladové nájemné (80-120 Kč/m²/měsíc), což je generována zejména polohou bytu a vybaveností, stavem. Uvedené hodnoty jsou z hlediska poměrů ČR opět podprůměrné, stejně jako na většině Moravskoslezského kraje.

Obecný rozvoj bydlení je do značné míry determinován příjmy domácností a růstem nákladů na bydlení. Dlouhodobě, v posledních více než 100 letech se ukazuje zásadní preference kvalitního bydlení, což se odráží i v jeho cenách.

Tab. č. 16 Indexy spotřebitelských cen - životních nákladů (zdroj: ČSÚ)

Oddíl COICOP	Úhrn	Potravin y a nealk. nápoje	Odívání a obuv	Bydlení , voda, energie , paliva	Zdraví	Doprava	Rekreace a kultura	Vzdělávání	Stravování a ubytování
1995	100,0 %	100,0%	100,0%	100,0%	100,0 %	100,0%	100,0%	100,0 %	100,0%
2000	138,6 %	112,3%	125,3%	206,6%	162,9 %	146,1%	127,4%	161,2 %	133,9%
2005	155,0 %	116,7%	103,7%	264,6%	202,8 %	149,3%	139,9%	185,5 %	160,5%
2010	178,1 %	129,9%	90,9%	349,7%	294,7 %	150,6%	140,4%	210,8 %	190,0%
2015	191,6 %	153,8%	90,9%	382,5%	310,1 %	151,9%	140,4%	228,4 %	210,9%
2016	192,9 %	152,4%	92,5%	384,7%	318,3 %	149,3%	142,4%	231,4 %	214,1%
2017	197,5 %	160,2%	92,8%	391,0%	330,2 %	154,8%	143,8%	235,8 %	226,3%

Položka bydlení je nejrychleji rostoucí částí spotřebního koše po r. 1990 (viz předchozí tabulka). Interpretace indexu spotřebitelských cen je ztížena zvolenými váhami jednotlivých položek a variabilitou vývoje cen (viz extrémní růst cen u vodného a stočného, stagnací cen energií v posledních letech a nedostatečným zohledněním vývoje cen údržby nemovitostí). Stavby jsou v současnosti v nákladových cenách více než 8 krát dražší než v roce 1990 (průměrná hrubá měsíční mzda byla v roce 1990 cca 3280 Kč). Ještě výraznější je nárůst v tržních cenách nemovitostí, ovlivněný zejména růstem cen pozemků v atraktivních lokalitách. Růst cen bydlení byl cca dvojnásobný ve srovnání s celkovým růstem cen, ještě více předstihnul růst cen dopravy. Ceny bydlení rostly zejména ve městech což je i významnou příčinou suburbanizačních procesů, které se projevují zejména na sídlištích (migrací mladých rodin z těchto sídlišť).

4. ZÁVĚRY

Soudržnost společenství obyvatel území se v současnosti stává stále významněji vnímanou a preferovanou hodnotou, legislativně ukotvenou v hlavním cíli stavebního zákona – udržitelném rozvoji území (vyváženém rozvoji všech tří pilířů území – životního prostředí, hospodářských podmínek a právě soudržnosti obyvatel společenství území).

Mnohdy je soudržnost potlačena tradičním cílem „ekonomické prosperity“ či mediálně vděčným tématem „kvality životního prostředí“. Právě lokality sídlišť ve městech, zejména těch velkých, představují území, kde je tato soudržnost mnohdy ohrožena, nastupují cestu vývoje k degradovaným či přímo vyloučeným lokalitám a nebo naopak jsou nadměrně zahušťovány další zástavbou, zatěžovány externalitami komerčních investorů.

Řešení problémů sídlišť se stává aktuálním s ohledem jak na jejich technické stárnutí, tak i s novými procesy v oblasti bydlení (např. stárnutí obyvatel a vylidňování sídlišť, růst automobilizace, změny životního stylu, migrace a procesy suburbanizace v okolí měst, rostoucí sociální diferenciací území).

Kvalita bydlení se v reálném životě obyvatel odráží v jeho percepci, nebo-li vnímání – např. vzniku tzv. dobré adresy, která může výrazně přispět k migraci obyvatel do určitého území, obvykle i navazujícímu vývoji cen bydlení (atraktivity). **Pro objektivní hodnocení, rozhodovací praxi je nezbytné odlišovat mezi mnohdy zkreslenou percepcí, „hlasováním peněženkami“ a skutečným stavem systému bydlení (jeho fyzickými a sociálně-ekonomickými charakteristikami).** Zejména potenciál daného území (sídliště) a širší makroekonomická determinace jsou velmi významnými faktory. Na druhé straně i mediální prostředí systému bydlení (například nadměrná preference vlastnického bydlení jako potvrzení sociálního úspěchu), je stále rozšířenějším fenoménem.

Charakteristiky bydlení na sídlišti v řešeném území jsou výrazně ovlivněny především stářím sídliště cca 50-60 let. Nová bytová výstavba po r. 1990 zde nebyla realizována. Další zásadním faktorem je poloha sídliště ve městě. Předností sídliště je blízkost centra a dostupnost k základní i vyšší vybavenosti, ale i obslužnost MHD.

Řešené území vykazuje podprůměrnou věkovou strukturu obyvatel, se značným zastoupením osob v poproduktivním věku a podprůměrným zastoupením rodin s dětmi. Vzdelanostní a sociální struktura obyvatel je zde poměrně příznivá, zejména v severní části řešeného území. Je reálné předpokládat sníženou kooperativnost a zájem obyvatel o dění v řešeném území, na jihu spíše tradičnější přístup k novým záměrům.



V nejbližších letech je pravděpodobné další „stárnutí“ populace, podobně jako na jiných sídlištích ČR. Výraznější změna dlouhodobých vývojových tendencí je z demografických příčin, ale i značné setrvačnosti systému bydlení v ČR nepravděpodobná (nízká intenzita migrace mladých rodin do řešeného území).

Především širším regionálním a zčásti i lokálním problémem je nezaměstnanost obyvatel s řadou navazujících důsledků (nižší sociální mobilitou obyvatel, vyšší zadluženost – počtem exekucí, menší ochotou dlouhodobě investovat do bydlení).

V delším období je nutno uvažovat zejména s pokračujícím poklesem zalidněnosti bytů a růstem podílu jednočlenných domácností důchodců, ale stále častěji i jednotlivě žijících osob v produktivním věku.

V rámci koncepční studie regenerace se na tyto závěry reaguje návrhem dostatečných prostor pro možnosti mezisousedské komunikace především pro starší obyvatele sídliště v rámci polosoukromých ploch v bezprostřední blízkosti vstupů do domů, (posezení, předzahrádky, pergoly, ...). ale i pro rodiny s dětmi v rámci poloveřejných ploch (nová dětská hřiště).

Je předpoklad, že navrhované úpravy zajistí podmínky pro plnohodnotné trávení každodenní rekreace všech věkových skupin obyvatel. Požadavky občanů vyplývající z provedené ankety nutnost vybudování těchto prostor potvrzují.

Tržní ceny bytů v řešeném území jsou mírně podprůměrné ve srovnání s průměrem ČR, svědčí zejména o nižší atraktivitě bydlení (kupní síle obyvatel), omezených možnostech komerčních investic v oblasti bydlení do tohoto území.

Nízká prodejnost bytů, značná nezaměstnanost, stárnutí sídliště objektivně zvyšují potřebu veřejné podpory tohoto území.

Přesné a dostatečně široké vnímání demografických a sociálně ekonomických problémů a specifík řešeného území je jedním z východisek optimalizace programu regenerace veřejných prostranství sídliště.

Sídliště představují v podmínkách ČR výrazný sociální, ekonomický a technický fenomén. Po dlouhou dobu budou velmi významným prvkem systému bydlení v městech ČR, zejména pak v Moravskoslezském kraji. Řešené území, i přes své problémy, může být příkladem obnovení obytného potenciálu těchto území, vzniku „dobré adresy“ pro bydlení obyvatel města.

9. Popis a posouzení stavu sídliště z hledisek stavebně technického, funkčně provozního a prostorového

➤ stavebně technické hledisko bytových domů

Na území sídliště se nachází celkem 18 bytových domů – z toho 6 bodových a 12 lineárních.

Všechny domy v sídlišti byly postaveny panelovou technologií a jsou po kompletní revitalizaci, to znamená, že bylo provedeno jejich zateplení, výměna původních oken, lodžii nebo balkónů i úprava vstupů do domů. Došlo ke zlepšení jejich funkčních i estetických vlastností, zvýšení bezpečnosti a k prodloužení fyzické i morální životnosti. Jednalo se o nápravu technických a technologických závad (střechy, pláště, spáry atd.), o výměnu zastaralých a dožívajících konstrukcí a předmětů vybavení (bytová jádra, kuchyně aj.), o zlepšení pohody vnitřního prostředí, především o úpravy v souladu s ČSN 730540 „Tepelně technické vlastnosti stavebních konstrukcí a budov“, směřující k úsporám energie na vytápění včetně vybavení měřicí a regulační technikou a výměnu vnitřních rozvodů. Všechny domy jsou podsklepené, v 9 z nich se v suterénu nacházejí soukromé garáže – celkem 24 garáží v sídlišti. Dům č.p. 257/6 nemá bezbariérový přístup.

Protože revitalizace domů již proběhla, nehrozí nebezpečí, že by po regeneraci veřejných prostranství byly tyto práce znehodnoceny případnou stavební činností na domech.



Dům č.p.242/42 v ul. Revoluční po kompletní revitalizaci



➤ stavebně technické hledisko veřejných prostranství

Od doby svého vzniku neprošla veřejná prostranství sídliště Nerudova žádnou opravdu výraznou proměnou. V minulých letech sice došlo k výměně většiny povrchů chodníků za zámkovou betonovou dlažbu a v severní části sídliště i k výměně veřejného osvětlení, ale celkový dojem sídliště má již **přežilý charakter**, je nmoderní a **neodpovídá současným potřebám** obyvatel.

Lokálně jsou v sídlišti umístěny prvky dožilého a **zastaralého mobiliáře vč. prvků na dětském hřišti**, v jižní části sídliště jsou situovány **nevzhledné lampy veřejného osvětlení se zastaralou technologií**. Prostor degraduje i velké **množství sušáků** na prádlo a několik **klepačů**. Především mezi bodovými domy se nachází **nedefinované travnaté plochy** s nahodilou zelení a bez koncepčního uspořádání prostoru.

Stávající prostorové poměry vykazují **zoufalý nedostek ploch pro odstavení vozidel** – viz také výsledky ankety - definováno jako výrazný a hlavní problém. Stávající parkoviště tvoří nepřehledné a nevzhledné **homogenní asfaltové plochy** (viz FOTOGRAFICKÁ DOKUMENTACE SOUČASNÉHO STAVU).

➤ funkčně provozní hledisko

Z funkčně provozního hlediska plní území sídliště především funkci bydlení, funkci dopravní a funkci veřejné zeleně. Objekty pro bydlení doplňuje v centrální části třípodlažní objekt občanské vybavenosti, ve kterém sídlí společnost Husqvarna. Současně je v něm integrováno zázemí pro dálkový rozvod tepla a trafostanice. Tyto objekty jsou doplněny plochou komunikací vozidlových i komunikací pro pěší a travnatými plochami.

▪ Komunikace vozidlové, odstavná stání

Z nadřazené komunikační sítě je území ze severu přístupné pro vozidlovou dopravu přes obousměrnou dvoupruhovou komunikaci **ul. Revoluční**, kterou lemují ze západu jednostranný chodník. Ze severovýchodu do ní ústí uslepená komunikace zajišťující obsluhu domu č.p. 242/42. Jižně od tohoto ústí bylo v nedávné době vybudováno parkoviště pro 13 aut a v jihovýchodní části komunikace 6 podélných stání. Frekventovaná komunikace ul. Revoluční jako hlavní příjezd do sídliště tvoří **provozní i prostorovou bariéru** mezi domem č.p. 242/42 a ostatním prostorem sídliště. Je ve svém profilu **silně naddimenzovaná** a v rovném úseku svádí řidiče k rychlé jízdě, čímž vznikají nejen **nebezpečné situace** při křížení komunikace chodci, ale dochází zde i k **hlukové zátěži** obyvatel přilehlých domů. **Uliční profil skýtá velký potenciál pro vyřešení bezpečnostně – dopravní situace** - stávajícího problému **kolizí vozidel a chodců** při vjezdu do sídliště. Reorganizace profilu komunikace **umožní zklidnění dopravy a zvýšení bezpečnosti ve prospěch pěších a cyklistů při integraci dalších odstavných stání**.

Komunikace ul. Revoluční se ve svém jihovýchodním konci pravouhle lomí jihozápadním směrem a mění se v ul. Nerudovu, která dále pokračuje mimo oblast sídliště jihozápadním směrem, odkud přes ul. Smetanovy sady je možný další příjezd do sídliště. **Ul. Nerudova** je obousměrná

dvoupruhová komunikace s přilehlým chodníkem při severní straně, odděleným úzkým travnatým pásem. Vzhledem k živelnému odstavování vozidel podélně kolem její severní hrany je její průjezd silně omezen, vozidla brání také dostatečným rozhledovým poměrům při výjezdu z přilehlých komunikací. Z jihu do ní ústí tři uslepené komunikace pro obsluhu třech lineárních bytových objektů s garážemi v suterénu. Ze severu do komunikace ul. Nerudova ústí jednak příjezd na **nevzhledné asfaltové parkoviště** pro 30 vozidel dále průjezdné pro obsluhu bytového domu č.p. 257/6, a jednak západněji **uslepená část ul. Nerudova** zajišťující obsluhu 3 bodových výškových domů a 3 lineárních domů. Tato komunikace byla v nedávné době přebudována jako jednopruhá obousměrná s oboustranným chodníkem a oboustranným podélným parkováním, kdy polovina plochy vymezených podélných stání je situována na chodníku a polovina ve vozovce. V její severozápadní části je umístěno obratiště. Oblast vykazuje **silný deficit odstavných stání**, ulice je nepřehledná a obě části ul. Nerudova tvoří potenciál **pro zklidnění dopravy, reorganizaci stanovišť kontejnerů, integraci parkovacích míst, doplnění zeleně i mobiliáře**.

Paralelně s ul. Nerudovou probíhá jižněji **ul. Boženy Benešové**, která se napojuje na západě také na ul. Smetanovy sady a tvoří rovněž vjezd do této části sídliště. Původně sloužila také jako obousměrná dvoupruhová komunikace. Dnes je i její průjezd omezen vzhledem k divokému podélnému odstavování vozidel u její jižní hrany. V úseku sídliště je lemována oboustranným chodníkem, na severní straně odděleným pásem zeleně. Nabízí se zde vhodná **integrace prvků pro zvýšení bezpečnosti chodců a zklidnění dopravy, reorganizace uličního profilu a doplnění statické dopravy**.

Z jihu do této ulice ústí **krátká propojovací komunikace** mezi ul. B. Benešové a ul. Lesní, která zároveň obsluhuje dvojdům v nejj jižnějším cípu sídliště. Je původně obousměrná dvoupruhová s jednostranným chodníkem při východní straně, nyní s živelným podélným stáním při západní hraně a tedy omezeným průjezdným profilem. Prostorově jsou zde **podmínky pro zvýšení přehlednosti a reorganizaci uličního profilu**.

▪ Chodníky, trasy pro pěší

V řešeném území jsou stávající chodníky ve **vhodném trasování i šíři**. Jejich povrch byl již předlážděn a je v dobrém stavu. Pěší spojení k zastávkám MHD je v docházkových vzdálenostech. V severní části sídliště jsou patrné částečně **vyšlapané pěšiny** od vstupů do některých bytových domů. **Frekventované pěší spojení** podél ul. Revoluční směrem k centru města a jižně **až k zastávce MHD** je potřeba opticky zdůraznit a vytvořit **pro pěší bezpečné a bezbariérové křížení** v lomu ul. Revoluční/ ul. Nerudova. Také frekventovaný chodník při severní hranici sídliště je třeba ve svém východozápadním směru **opticky akcentovat** a bezpečně chodce převést přes frekventovanou ul. Revoluční. Podél hlavních chodníků chybí **vhodný mobiliář** k odpočinku chodců.

Stávající stav všech aspektů dopravy v sídlišti je patrný z **v.č. 05 – Situace stávající dopravy**



- Stanoviště kontejnerů

Řešený prostor sídliště postrádá jasně opticky vymezená stanoviště kontejnerů. Odpadní nádoby jsou většinou umístěny ve větším počtu **volně lineárně při okraji zpevněných ploch**, čímž jednak částečně **zamezují dostatečnému průchodu** či průjezdu a jednak **esteticky znehodnocují veřejný prostor** (viz FOTOGRAFICKÁ DOKUMENTACE SOUČASNÉHO STAVU). V zájmové lokalitě se nachází 3x stanoviště na tříděný odpad (ul. Revoluční, ul. Nerudova, ul. Lesní), ostatní místa jsou určena pro nádoby na směsný odpad.

Stávající umístění odpadních nádob je patrné z v.č. 07 – **Stávající stav, výchozí limity, analýzy**

- Veřejná zeleň

Dřeviny v řešeném území postrádají jasný kompoziční záměr, byly vysazeny nahodile a prostor je nesourodý. Nacházejí se zde **ve velké míře listnaté stromy**, zastoupeno je však i několik jehličnanů. Z listnatých stromů najdeme nejčastěji **javor mléč** (*Acer platanoides*) a **jasan ztepilý** (*Fraxinus excelsior*), zastoupena je zde i **lípa srdčitá** (*Tilia cordata*) a v jižní části i **bříza bělokorá** (*Betula pendula*). Jehličnanů je v území jen několik, jedná se o **smrk pichlavý** (*Picea pungens*), **douglaska tisolistá**, **borovice černé** (*Pinus nigra*) a **modřín opadavý** (*Larix decidua*). Z pohledu věkové struktury můžeme dřeviny na území hodnotit jako středně staré (30-50 let). Z hlediska perspektivy dřevin je jejich **většina hodnocena jako dlouhodobě perspektivní**, menší část je hodnocena jako krátkodobě perspektivní a několik jedinců je zařazeno do skupiny neperspektivní. Tito jedinci budou v průběhu regenerace pokáceny vzhledem k jejich špatnému zdravotnímu stavu. Jedná se převážně o dřeviny, které jsou nebo by byly v blízké době nebezpečné. Dřeviny, u kterých to vyžaduje jejich stav, budou ošetřeny pěstebními zásahy (bezpečnostní a zdravotní řezy). V prostoru sídliště se nachází také několik velmi mladých stromů vysazených v posledních letech.

Stávající stav dřevin je patrný z v.č. 06 – **Situace stávající zeleně**

- Technická infrastruktura

Sídliště je hustě protkáno především podzemním průběhem sítí technické infrastruktury, kdy ochranná pásma některých jejich správců tvoří **zásadní limity návrhu s ohledem na ekonomickou náročnost případných přeložek**. Jedná se především o **teplovodní potrubí, vodovodní potrubí a vedení VN**. Omezující jsou také **četné drobné nadzemní objekty-rozvaděče energie** v sídlišti, které jsou mnohdy umístěny doprostřed travnaté plochy. Ostatní vedení inženýrských sítí neovlivňují návrh nijak zásadně, neboť jejich případné přeložky a umístění do chrániček nejsou finančně ani realizačně náročné.

Průběhy sítí technické infrastruktury jsou patrné z v.č. 04 – **Situace stávající technické infrastruktury**

- **prostorové hledisko**

Terén sídliště je svažité východním směrem se **dvěma výraznými terénními hranami**, jež tvoří východní a západní hranice řešeného území. Obě hrany se svažují východním směrem. Urbanistickou strukturu sídliště tvoří jednak **bodová zástavba pěti 8-mi podlažních domů** (tři jsou situovány podél západní hranice, jeden na severu území a jeden ve středu sídliště) a jednak **lineární zástavba čtyř 4-podlažních blokových objektů vždy o třech vchodech**. Tuto strukturu bytových domů doplňuje dodatečně vystavěný bytový **dvojdům o 6-ti podlažích** v jižním cípu sídliště. V centrální části území je situovaný **třípodlažní objekt občanské vybavenosti** (dnes zde sídlí společnost Husqvarna) s včleněným zázemím technické infrastruktury. Vzrostlé stromy jsou v území situovány spíše nahodile, v některých místech zajišťují dostatek stínu. Celkově lze konstatovat, že **vzrostlá zeleň v sídlišti neplní prostorotvornou funkci**. Území **skýtá potenciál pro její kompoziční dosadby**, např. k **akcentaci a hierarchizaci jednotlivých prostor i pro jejich optické rozdělení**.

Souhrnný analytický v.č. 07 – **Stávající stav, výchozí limity, analýzy** přehledně znázorňuje stávající stav sídliště vč. rozborů jednotlivých oblastí.

10. Charakteristika jednotlivých úprav

Potřeby úprav a prioritní problémy v sídlišti vyplynuly jak z provedených **průzkumů a následných rozborů** jednotlivých složek urbanistické koncepce, tak ze závěrů **dotazníkové ankety** doplněné o **ústní šetření** zpracovatele mezi obyvateli i ze závěrů **sociálnědemografických podmínek**.

Z výše uvedeného vyplynulo, že sídliště vykazuje **podstatné deficity**, jejichž řešení studie koncepčně navrhuje řadou jednotlivých opatření.

Úpravy vyplývající ze zjištěných problémových oblastí sídliště lze v zásadě v bodech shrnout takto:

- **reorganizace uličních profilů - ul. Revoluční, ul. Nerudova, ul. Boženy Benešové**
- **doplnění odstavných stání** (jak podél komunikací tak i novými maloprostorovými kapsami)
- **zvýšení bezpečnosti pěších** (přednost, přehlednost, příčné prahy)
- **vybudování a úprava stanovišť kontejnerů** (vč. optických zábran a ozelenění)
- **vytvoření čitelné hierarchizace prostor** za pomoci vhodných elementů
- **vybudování dětského hřiště pro nejmenší**
- **vytvoření míst pro každodenní rekreaci a společná setkávání obyvatel všech generací**
- **modernizace veřejného osvětlení** v jižní části sídliště
- **doplnění městského mobiliáře**
- **úprava stávající zeleně a kompoziční výsadby**



Fotografická dokumentace současného stavu sídliště

Centrální část sídliště tvoří nevzhledná homogenní asfaltová plocha velkoprostorového parkoviště.



Uslepená část ul. Nerudova byla již rekonstruována, stále je v této oblasti zoufalý nedostatek stání



Vjezd do sídliště od centra města - ulice Revoluční je ve svém profilu naprosto předimenzovaná



Neoficiálně parkující vozidla v komunikaci ul. Nerudova podstatně zúžují její průjezdný profil





Množství kontejnerů nevhodně lineárně uspořádaných podél chodníku degraduje již rekonstruovanou část uslepené ul. Nerudova, v pozadí objekt občanské vybavenosti



V severní části sídliště chybí příjemný prostor pro možnosti setkávání, přitom okolní vzrostlé stromy a topografická terénní hrana zajišťují potenciál pro vytvoření útulného místa pro obyvatele z okolí



Dětské hřiště mezi 4-podlažními domy má naprosto nevyhovující mobiliář a postrádá dopadové plochy, přitom vnitroblok se spoustou zeleně skýtá potenciál pro vytvoření příjemných pobytových míst



Nevzhledná anonymní plocha před vstupem a příjezd k výškovému domu č.p. 257/6





II. NÁVRHOVÁ ČÁST

1. Cíle v pořadí podle naléhavosti, časové období

Cílem projektu – koncepční studie regenerace sídliště Nerudova je **komplexní řešení** obytného prostředí. Jedná se přitom o **esteticky kultivovaný návrh** tvorby veřejných prostranství - dopravy, zeleně, uličního prostoru, ploch pro rekreaci - zkrátka všech prostor mezi domy na sídlišti. Současně se úpravami řeší i **optimální provozně - dopravní řešení** tak, aby sídliště dobře fungovalo, aby se v něm lépe žilo a aby bylo **příjemným a atraktivním místem pro bydlení i odpočinek pro všechny skupiny obyvatel**.

Na základě závěrů analytické části, závěrů demografického vývoje, podnětů obyvatel vzešlých z ankety i namátkových ústních šetření jsme si zvolili **pro sídliště Nerudova následující cíle**:

Základní cíle v oblasti využití území:

- vytvořit **hierarchizaci prostor** na prostory polosoukromé (bezprostředního okolí obytných domů), poloveřejné (rekreační plochy ve vnitroblocích) a veřejné (podél komunikací a hlavních pěších tahů, v okolí občanské vybavenosti)
- citlivě integrovat do území **nová odstavná stání**
- vybudovat estetická **bloková stanoviště kontejnerů**
- zatraktivnit **bezprostřední okolí obytných domů** (např. členící vegetace, výsadby, modelace terénu...)
- vytvořit možnosti **pobytových zón pro mezisousedskou komunikaci a společenské kontakty obyvatel pro všechny generace** (posezení, hřiště, cvičící prvky, ...).

Základní cíle v oblasti dopravy:

- zvýšit **přehlednost a bezpečnost v komunikaci** reorganizací uličních profilů
- **upřednostnit chodce** vytvořením dlouhých příčných prahů a zvýšených ploch křižovatek
- **zklidnit dopravu** v ul. Revoluční
- **zvýšit kapacitu odstavných stání**, vybudovat **maloprostorová parkoviště** s důrazem na citlivé začlenění do okolí
- **hierarchizovat trasování** pěších komunikací, popř. je doplnit (**bezbariérovost**, barevnost, bezpečnost, propustnost,)

Základní cíle v oblasti estetizace veřejného prostoru:

- zatraktivnit veřejná místa - střídání prostor prostorově uzavřených, polouzavřených a otevřených, tzn. uplatňovat princip **hierarchizace a separace prostor**
- vykazovat **menší prostory s vlastní identitou** a atmosférou a ty individuálně posílit

- vytvářet **výběrem materiálu a zpracováním detailu kultivovaný veřejných prostor**
- přeměnit homogenních nepropustné plochy na **plochy s částečně propustnými povrchy**
- **doplnit dřeviny** s jasným kompozičním záměrem **jako prostorotvorné elementy** a s ohledem na následnou údržbu, zmladit a ošetřit stávající vegetaci,
- využívat **modelací terénu** pro vytvoření intimních prostor
- modernizovat **veřejné osvětlení** jižní části sídliště
- doplnit sídliště o **vhodný mobiliář**
- použít vhodné **materiály s dlouhou životností a snadnou údržbou**
- opticky **zvýraznit hlavní směry** pohybu pěších – mobiliářem, osvětlením i výsadbou

Pořadí zásadních priorit regenerace bylo stanoveno na základě výsledků ankety (viz kap.7, otázka 5 a 6), průzkumů zpracovatele a požadavků stavebníka následovně:

1. Navýšení kapacity odstavných stání – zvýšení bezpečnosti chodců
2. Dovybavení sídliště mobiliářem a volnočasovými prvky
3. Vytvoření míst pro trávení volného času dětí, mládeže, seniorů
4. Vybudování a estetizace stanovišť kontejnerů

Časové období řešení hlavních problémových oblastí /priorit je nutné vnímat v kontextu naplňování všech cílů a zároveň provozně - technických návazností spojených s realizací v souladu s promyšleným postupem logické etapizace výstavby.

2. Návrh úprav v návaznosti na stanovené cíle, charakteristika

Součástí návrhu **regenerace sídliště** jsou následující úpravy:

- ⇒ **reorganizace profilu ul. Revoluční, ul. Nerudova a ul. B. Benešové při zvýšení bezpečnosti chodců**
- ⇒ **zvýšení kapacity odstavných stání a přebudování stávajících homogenních ploch**
- ⇒ **akcentace frekventovaných pěších tahů, drobné doplnění chodníků**
- ⇒ **vybudování / úprava stanovišť kontejnerů s optickými clonami**
- ⇒ **vybudování 2 dětských hřišť pro nejmenší děti s posezením**
- ⇒ **vytvoření příležitostí pro volnočasovou rekreaci a mezisousedskou komunikaci, v souladu s přáním obyvatel**
- ⇒ **hierarchizace prostor, úpravy vstupů do bytových domů**
- ⇒ **rekonstrukce / úprava veřejného osvětlení (rozvody i světelná místa)**
- ⇒ **vybavení území kvalitním městským mobiliářem**
- ⇒ **provedení cílených kompozičních výsadeb a terénní modelace vč. úprav stávající zeleně**



Nejpodstatnější **limity návrhu** v sídlišti tvoří stávající **vedení podzemních inženýrských sítí**. Aby se minimalizovala nutnost provádět při stavbě finančně nákladné přeložky větších inženýrských sítí, je návrh od počátku v maximální možné míře koncipován **se zřetelem na jejich ochranná pásma**. **Správci inženýrských sítí a také dotčené orgány byli se záměrem regenerace seznámeni a studii v této fázi návrhu odsouhlasili**. Lze se tedy domnívat, že případné **nutné investice nebo opravy jejich sítí budou probíhat v koordinaci s regenerací sídliště**.

Ve výkrese č. 08 Situace - Návrh úprav jsou čitelné všechny navrhované úpravy sídliště, které lze v jednotlivých oblastech popsat následovně:

➤ Funkční využití území

Dojde k hierarchizaci prostor a jejich **jednoznačnému optickému přiřazení funkcí** (především v uličním prostoru a v okolí bytových domů) a v sídlišti se vytvoří:

- ✓ **veřejné prostory** komunikací, parkovišť a hlavních pěších tahů,
- ✓ **poloveřejné prostory** pro trávení každodenní rekreace obyvatel
- ✓ **polosoukromé prostory** v bezprostředním okolí bytových domů

Pojízdné komunikace vozidlové, odstavná stání

Reorganizací profilů vozidlových komunikací se docílí stavu, kdy všechny jejich plochy budou mít **opticky jasně definovanou funkci** (jízdni pruhy, parkování, doplňková zeleň), tím se stanou **přehlednější a bezpečnější**, zmizí živelné parkování. Dále je kladen důraz na **navýšení kapacity odstavných stání**. K tomu návrh využívá z hlediska funkčního využití území potenciálu některých zbytkových travnatých ploch pro umístění **4 nových parkovacích kapes a rozšíření stávajícího parkoviště** východně od objektu občanské vybavenosti. Centrální parkoviště v území a jeho stávající nevzhledná **homogenní asfaltová plocha** bude **přebudována** a povrch bude proveden z dlažby se širokou spárou pro **zlepšení mikroklimatu**.

Komunikace pro pěší, cyklisty

Většina stávajících chodníků v sídlišti byla již přebudována a jejich povrchy z dlažby jsou v **dobrém technickém stavu**. Jejich **trasování odpovídá** směru pohybu pěších. Budou tedy **doplněny jen lokálně** v návaznosti na vybudování nových rekreačních ploch nebo parkovacích kapes. Návrh předpokládá **optickou hierarchizaci chodníků** - hlavní směry pohybu pěších na severu a východě území budou **vizuálně akcentovány** mobiliářem, osvětlením a cílenou výsadbou živých plotů a solitérních stromů jako prostorotvorných elementů. Těžištěm návrhu je zdůraznění **přednosti pohybu pěších a cyklistů na komunikacích** vybudováním dlouhých příčných prahů a zvýšené plochy křižovatky na ul. B. Benešové. Dvě stávající **sdužené stezky/trasy pro pěší a cyklisty** na území sídliště **zůstanou zachovány**, jejich trasy odpovídají cyklogenerelu města a poměry území (topografie, stromy, sítě) neumožňují zde vést cyklodopravu odděleně.

Odpadové hospodářství - stanoviště kontejnerů

Stávající stav umístění kontejnerů v sídlišti je charakterizován pouhým lineárním uspořádáním řady kontejnerů podél komunikace, což ještě negativně umocňuje jejich nevábny vzhled. Toto řešení sice usnadňuje práci provozovateli odvozu odpadu, ale velmi degraduje charakter uličního prostředí sídliště. Návrh předpokládá vymístění všech volně stojících nádob z profilu komunikace vytvořením nových **blokových stanovišť kontejnerů**. Ta jsou navržena s **vkusnými optickými zábrany a integrována za pomoci zeleně do svého okolí**. V sídlišti se jedná o vytvoření 5 nových blokových stanovišť a doplnění 2 stávajících malých stanovišť v ul. Nerudova o optické zábrany ze zeleně.

Prostory poloveřejného charakteru

Místa **poloveřejného charakteru** jsou přiřazena společným menším prostorům, např. dvojici domů, a slouží ke **každodenní rekreaci a rozvíjení sousedských vztahů**. Jsou umístěny tak, aby byly pro obyvatele co nejlépe dosažitelné a zároveň viditelné. **V severní části sídliště** se jedná celkem o **tři lokality**. Jedna je situována na východní straně 4podlažní zástavby, kde bude vybudováno nové **dětské hřiště pro nejmenší děti** vybavené rozmanitými multifunkčními elementy a doplněné o posezení. Plocha jižním směrem od BD č.p. 257/6 bude osazena vhodným lučním trávnikem a využita **k hrám dětí a mládeže**. Dvě lokality jsou situovány mezi výškovými domy na západě sídliště pod terénní hranou se vzrostlou zelení, která oběma místům dodává příjemný a intimnější charakter. Zde studie počítá s vybudováním míst pro mezisousedskou komunikaci např. formou posezení s pergolou, cvičících prvků, ... V jižní části sídliště se jedná o prostory **dvou vnitrobloků** lineární nízkopodlažní zástavby. Zde vzniknou atraktivní poloveřejné prostory s vhodným mobiliářem pro **posezení a vzájemné společenské kontakty především starších obyvatel** (povídání, pozorování okolí,...) v souladu s přáním občanů v anketě. **Vnitrobloky** budou od komunikací ul. Nerudova a B. Benešové opticky odděleny pomocí zeleně a živých plotů. Skýtají další **prostorový potenciál pro vytvoření míst volnočasové denní rekreace** obyvatel - mohou zde být vybudovány např. workoutové hřiště, dětské hřiště pro větší děti, psí louka, pergola, cvičící prvky pro dospělé, louka s brankami pro fotbal...jejich **přesná funkční náplň** bude ještě **definována po veřejném projednání s občany** - bude záležet na domluvě a přání obyvatel okolních domů, jak konkrétně chtějí mít prostory využity.



Potenciál pro vytvoření útulných prostor poloveřejného charakteru sloužícího každodenní rekreaci



Prostory polosoukromého charakteru

V bezprostředním okolí obytných domů, kde to charakter zástavby spolu s topografií terénu umožňují, jako např. u BD č.p. 242/42 a dále především u 4-podlažní zástavby, v návaznosti na vstupy do domů vzniknou prostory **polosoukromého charakteru**, jež budou **vizuálně patřit k domu** a s nimiž se budou **obyvatelé identifikovat**. Umístění **pískoviště s posezením ve stínu** před vstupem do výškového BD č.p. 242/42 využijí především zdejší rodiny s nejmenšími dětmi, ale ocení je i senioři. U několika vstupů v sídlišti u 4-podlažní zástavby již polosoukromé předzahrádky existují, jsou odděleny živým plotem. Nově budované prostory se také ohraničí zelení popř. doplněnou o drobnou modelaci terénu (bude použito přebytkové zeminy z výstavby nových parkovišť). Tyto plochy budou upraveny na **zodpovědnost obyvatel domu, kteří o ně budou pečovat a zároveň na ně dohlížet**. Jako možné úpravy se nabízí reprezentativní okolí vstupu s květinami či jinými výsadbami, drobnými výtvarnými díly, kameny nebo jednoduše bezúdržbové společné plochy, avšak **s vlastní identitou**. Také s tímto záměrem budování polosoukromých prostor je nutné **včas a konkrétně vtáhnout obyvatele do projekční přípravy jednotlivé etapy**.



Příklady prostor malých předzahrádek v sídlišti Nerudova, jež vykazují znaky polosoukromého charakteru

➤ Dopravní řešení

Pojízdné komunikace vozidlové

Systém komunikační sítě a organizace dopravy v sídlišti zůstane nezměněn. Dojde k **reorganizaci profilu komunikací ul. Revoluční, ul. Nerudova a ul. Boženy Benešové**.

Tyto komunikace budou **přestavěny** tak, aby zaručovaly **větší bezpečnost, přehlednost** a zároveň se **snížila rychlost průjezdu** vozidel, **snížila hluchost** a **navýšil se počet odstavných stání**. Dojde k **zúžení šíře vozovky** a **vybudování zálivů** v profilu komunikace pro podélné nebo kolmé parkování. Všechny tyto opatření budou provedeny především **ku prospěchu slabších článků silničního provozu**. Chodci a cyklisté budou mít o dění v uličním prostoru větší přehled – vozidla

nebudou dále odstavována v komunikaci živelně, kdy vznikají pro slabší účastníky provozu nepřehledné situace v okolí komunikace. Reorganizací uličních profilů se také **zlepší průjezdnost pro vozidla integrovaného záchranného systému**.

Odstavná stání

Návrh řešení statické dopravy vychází z principu odstavování vozidel podél stávajících komunikací a na terénu v blízkosti obytných domů v maloprostorových parkovacích kapsách. Výhody tohoto řešení jsou následující:

- krátké docházkové vzdálenosti
- větší bezpečnost
- podpora zodpovědnosti za vlastní okolí bytového domu

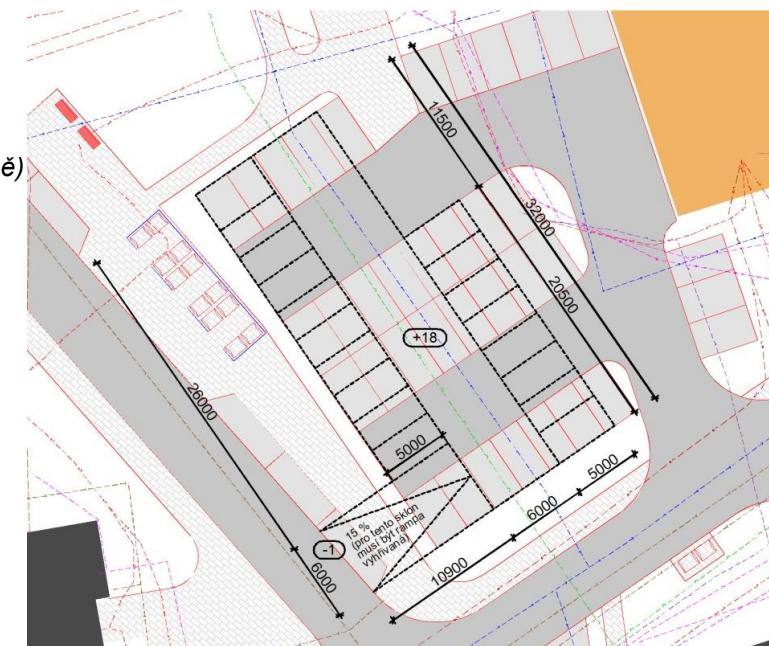
Velká část ploch odstavných stání v území bude rozmístěna i nadále jednak jako **podélná nebo kolmá stání v zálivech** u komunikací, jednak jako nově vzniklá stání výstavbou **parkovacích kapes** v přímé návaznosti na komunikace se **snahou o minimální zásah do zeleně**.

Dvě **nové maloprostorové parkovací kapsy** budou vybudovány u hlavního vjezdu do sídliště kolmo k frekventované **ul. Revoluční** na nevyužitě travnaté ploše, jedna parkovací kapsa posílí kapacitu odstavných stání v jižním cípu sídliště **u BD č.p. 285/36** o 72 bytech a další malá kapsa bude integrována mezi 2 domy **v uslepené komunikaci Nerudova**. Parkovací kapsy byly dle možností navrhovány s **ohledem na množství a druh inženýrských sítí a hodnotnou zeleň v území**, aby se **minimalizovaly potřeby nákladných přeložek a kácení zdravých vzrostlých stromů**. Stávající parkoviště východně od objektu občanské vybavenosti **bude rozšířeno severním směrem** a reorganizováno, stejně jako dojde k **rekonstrukci stávajícího centrálního parkoviště**. V dokumentu Koncepce statické dopravy je v místě centrálního parkoviště obecně doporučena výstavba parkovacího objektu, který využívá výškového rozdílu cca 1,5 m mezi stávajícím parkovištěm a uslepenou ul. Nerudova na západě..

Schéma možného situování

parkovací palety/objektu/úrovně nad stávajícím parkovištěm (je vyznačeno černě)

- musí být umístěno cca 1,5m nad úrovní uslepené komunikace Nerudova a umožňovat příjezd k BD č.p. 257/6 na severu.





Město Nový Jičín by mělo v budoucnu podrobněji posoudit a zvážit přínos případné výstavby tohoto parkovacího objektu (parkovacího podlaží) vzhledem k získanému počtu odstavných stání a finanční nákladnosti na realizaci při zohlednění stávajících sítí – vodovod, plynovod.

Průzkumy v sídlišti ukázaly **současný stav 157 vyhrazených odstavných stání** (vč. 24 stání v garážích bytových domů). Dále byla v území zjištěna kapacita **69 živelných/neoficiálních stání** především podélně v jízdnicích pruzích. Vzhledem k tomu, že v sídlišti je **376 bytů**, bylo by při ideálním stavu 1 vozidlo/ 1byt žádoucí docílení 376 stání na terénu a v garážích. Návrh řešení statické dopravy při vyčerpání prostorových potenciálů v sídlišti předpokládá **konečný stav 319 vyhrazených odstavných stání** (295 stání na terénu a 24 v garážích).

Všechny parkovací kapsy i parkovací zálivy budou v sídlišti provedeny v **dlažbě se širokou spárou pro zlepšení mikroklimatu a zpomalení odtoku přívalových dešťových vod** a doplněny vhodnými **výsadbami stromů pro optické rozčlenění prostoru**.

V území se počítá s výstavbou odstavných stání pro vozidla občanů tělesně postižených v souladu s platnou vyhláškou.

Komunikace pro pěší, cyklisty

Z dopravního hlediska a úprav komunikací pro pěší se návrh řídí heslem: **přednost, přehlednost, příčné prahy**. Při křížení 3 významných pěších tahů s vozovkou (v ul. Revoluční, lom ul. Revoluční/Nerudova a ul. B. Benešové) je navrženo **bezbariérové křížení** vozovky pomocí **dlouhých příčných prahů z dlažby**, které zaručí chodcům a cyklistům přednost a komfort.

Stávající chodníky jsou ve **vyhovujícím trasování a dobrém technickém stavu**. Dochází pouze k **drobnému doplnění stávající sítě chodníků** v návaznosti na vybudované plochy rekreace, parkovací kapsy a stanoviště kontejnerů. V sídlišti se vyskytuje několik **vyšlapaných pěšin** v severní části sídliště přímo od vstupů do domů - oprávněnost případného dobudování zpevněných ploch, šlapáků nebo jiných zásahů do území na úkor stávajících dřevin v okolí pěšin a v bezprostřední blízkosti oken domů se prodiskutuje na veřejném projednávání s občany těchto domů. Z použitých prvků městského mobiliáře, veřejného osvětlení i doprovodné zeleně bude patrná **hierarchie pěších tahů**.

Zpevněné plochy pro pěší budou řešeny v souladu s platnou vyhláškou **přednostně bezbariérově**. Všechny navrhované úpravy zajistí **chodcům v sídlišti podstatně vyšší komfort, bezpečnost a přehlednost**.

➤ Estetizace veřejného prostoru

Pro zdařilou estetizaci veřejného prostoru je **naprosto klíčové detailní vypracování všech důležitých míst veřejných prostranství** včetně propracovaného a důmyslného návrhu zeleně s

cílenou kompozicí výsadby. Zároveň je důležité **použití vhodných materiálů, mobiliáře i veřejného osvětlení** s ohledem na **následnou údržbu i životnost**.

Odstavná stání budou vydlážděna **dlažbou se širokou spárou pro zadržování srážek** v místě jejich dopadu a **rozčleněna stromy pro zlepšení mikroklimatu**. Komunikace budou ve svém materiálu diferencovány podle jejich hierarchie a využití, **douhé příčné prahy** budou provedeny **v dlažbě pro optické zkldnění dopravy a přednost pěších**. Ke **zvýšení celkové kulturní úrovně sídliště** přispěje vybudování **odcloněných stanovišť kontejnerů doplněných zelení**.

V jižní části sídliště dojde ke kompletní **rekonstrukci veřejného osvětlení** tak, že lampy budou situovány s ohledem na větší **bezpečnost**. Druh zvolených svítidel **esteticky navazuje** na již realizovanou rekonstrukci v severní části sídliště. Lampy jsou osazeny na sadové i silniční stožáry, jejichž **výška** je zvolena **přiměřeně k charakteru osvětlovaného prostoru**.

Celé sídliště bude vybaveno **kvalitním městským mobiliářem** – lavičkami, odpadkovými koši a stojany na kola. Mobiliář musí být proveden z materiálů, jež zaručují **dlouhou životnost při minimální údržbě**.

Díky jasné hierarchizaci prostor v sídlišti a spoluprábě míst pro každodenní rekreaci se začne rozvíjet u obyvatel **pocit zodpovědnosti**. Tak se postupně stane péče o bezprostřední okolí domů věcí jejich obyvatel, kteří budou mít větší dohled nad svým okolím, tím se také zvýší bezpečnost.

Celé řešené území bude **kultivovaně upraveno tak**, aby působilo na své uživatele **přívětivě** a stalo se **příjemným místem pro jejich pohyb i pobyt**. Kompoziční návrh výsadeb a sadových úprav podtrhne celkový **pozitivní dojem z veřejného prostoru**.

➤ Návrh sadových úprav, nové výsadby a modelace terénu

Zeleň na sídlišťích hraje velmi důležitou roli a správně rozložená zeleň podtrhuje celkový dojem z veřejného prostoru. Hlavním cílem je přiřadit v sídlišti zeleni jasnou prostorovou funkci.

Při návrhu jsme si vytýčili základní cíle a požadavky konečného stavu :

⇒ Ozdravení zeleně

Před založením nové zeleně se musí především probrat a odstranit zeleň z míst, kde je jí hodně. Odstranit suché, nemocné a poničené stromy a keře ve špatném stavu. Nakonec usměrnit chaoticky rostoucí keře.

⇒ Jasná funkce zeleně – vymezení, vyznačení a doplnění prostoru, estetika

Základní prostorové funkce, jež by zeleň měla v návrhu plnit, je opticky ohraničit prostory veřejné, poloveřejné a polosoukromé a opticky hierarchizovat síť komunikací.

Při přestavbě nebo výstavbě odstavných stání je zeleň významným dělicím prvkem. Zde budou doplněny solitérní stromy, které dodají ulici jasnou linii a stání pohledově rozčlení.

Polosoukromá zeleň se týká bezprostředních prostor u domů a předzahrádek. V rámci nových výsadeb doporučujeme do předzahrádek přidat zajímavější okrasné druhy jako magnolie, sakury, růže, hortenzie, vilíny, šeříky pro vytvoření útulného a osobního prostoru.



⇒ Snadná a ucelená údržba

Při návrhu zeleně v sídlišti je nutno brát na zřetel její následnou údržbu. Dobře udržitelný prostor se pozná podle jasné funkce zeleně, která je rozdělena do ucelených trávnickových a keřových ploch.

Konkrétní návrh nových výsadeb a úprav stávající zeleně je součástí detailního rozpracování jednotlivých etap ve vazbě na celkové úpravy v prostoru. Ke kácení stávajících dřevin dochází pouze po pečlivém uvážení v případě jejich nevyhovujícího zdravotního stavu, z kompozičních důvodů popř. z důvodů stavebních. **Cílem** návrhu je zachovat v sídlišti **co největší podíl kvalitní zeleně** a její funkce **akcentovat** a vhodně **kompozičně doplnit**. Návrh výsadeb je založen na použití dřevin jako **prostorotvorných elementů** tak, aby vytvářelo **pohledové celky**, sídliště tvořilo **harmonickou oblast** a byl docílen **příjemný dojem** z celého území. Zeleň spolu s mírnou **modelací terénu** je zároveň vhodným kompozičním prvkem pro dotváření **hierarchizace jednotlivých prostor** a k vytvoření **útulnějšího a klidnějšího prostoru**.

Hlavní přidanou hodnotou nových výsadeb bude **doplnění stromového patra**, které zvládne aktuální **extrémní podmínky prostředí** - v sídlišti je především v jeho centrální části výsušné mikroklima bez dostatku stínu. Dále bude doplněno stromořadí při západní a severní hranici sídliště, které zde **vhodně akcentuje pěší tahy** stejně jako podél ul. Revoluční. Tam, kde to průběhy inženýrských sítí jen trochu umožní, doplní výsadba stromů nová parkovací stání. Cíleně zde budou vybrány **větší solitéry**, které po čase vytvoří větší korunu. Také frekventovaná silnice I. třídy Zborovská bude vhodně odcloněna od sídliště novými výsadbami dřevin. V území se lokálně objeví i **výplňové stromy**, které se dožívají středního stáří. **Doplňkové dřeviny** menšího růstu se uplatní zejména jako kvetoucí stromy. Dosadby **jehličnanů** v území se postarají o **stálezelenou kostru** v sídlišti. U vstupů do domů budou situovány **solitérní kvetoucí keře** tak, aby napomáhali **snadné orientaci** a stávající zídky a stanoviště kontejnerů doplní **popínavky**.

V klíčových místech sídliště budou vytvořeny záhony s keři, půdopokryvkami a travinami a popř. solitérními mnohokmeny. Výsledkem by pak měla být **kompaktní výsadba v pásech**, které budou **postupně nakvétat**. Keře jsou vybrány jako **mnohokmeny**, které umožní dobrou přehlednost v území. V záhonech budou dále vysazeny **traviny**, které celou výsadbu zjemní a dodají na zajímavosti. Lokálně budou doplněny o **cibuloviny**, jež jsou **efektním prvkem** především v jarním období. Sadové úpravy jsou koncipovány tak, aby **vyžadovaly jen minimální údržbu** v dalších letech.

Závěry návrhové části:

Východiskem pro návrh regenerace sídliště Nerudova se staly **závěry analytické části**, dotazníkového šetření mezi občany /**ankety** a namátkových **ústních šetření**. Z těchto závěrů vyplynuly jednotlivé problémové oblasti, na které návrh regenerace reaguje zvoleným řešením ve stručnosti následovně:

- **reorganizace profilu komunikací spojená se zvýšením bezpečnosti pěších a doplněním odstavných stání**

Podstatné zvýšení bezpečnosti pěších bude dosaženo reorganizací profilů komunikací ul. Revoluční, ul. Nerudova a B. Benešové. Reorganizace zahrnuje zúžení průjezdného profilu, vytvoření podélných zálivů pro odstavná stání, vybudování 2 dlouhých prahů pro přechod pěších v ul. Revoluční a zvýšenou plochu křižovatky v ul. B. Benešové. V ul. Revoluční se při její severovýchodní straně vybudují kolmá odstavná stání stejně jako v severní části uslepené ul. Nerudova.

- **vybudování nových parkovacích kapes, reorganizace stávajících parkovišť**

Potenciál dosud zbytkových travnatých ploch bude využit pro vybudování nových maloprostorových parkovacích kapes - 2 kapsy v ul. Revoluční o celkové kapacitě 27 kolmých stání, 1 kapsa na jihu sídliště pod BD č.p.785/36 o kapacitě 18 stání a malá kapsa v uslepené ul. Nerudova o kapacitě 11 stání. Kapsy budou pohledově rozčleněny stromy. Stávající parkoviště v centrální části sídliště západně od objektu občanské vybavenosti bude reorganizováno za účelem navýšení kapacity a zestetizováno, doplněno zelení. Stávající parkoviště východně od objektu občanské vybavenosti bude přestavěno a rozšířeno. V jižní části sídliště před lineární zástavbou trojdomů budou stávající šikmá stání přestavěna na stání kolmá. Všechna stání budou provedena v dlažbě se širokou spárou pro umožnění lokálního zasakování srážkových vod a tím zlepšení mikroklimatu na sídlišti.

- **akcentace hlavních pěších tahů a drobné doplnění komunikací pro pěší**

Hlavní směry pohybu pěších na severu i východě území budou akcentovány mobiliářem, osvětlením i výsadbami. Dojde k drobnému lokálnímu doplnění komunikací pro pěší.

- **vybudování dětských hřišť pro nejmenší děti s posezením**

V severní i jižní části sídliště bude vybudováno vždy jedno moderní hřiště pro nejmenší děti s pískovištěm a posezením. Budou zde instalovány atraktivní hrací prvky pro nejmenší děti (pískoviště, skluzavka, houpadlo) a doplňující mobiliář. Prostory budou zútulněny a zastíněny kompozičními výsadbami.

- **vytvoření příležitostí pro mezisousedskou komunikaci**

Mezi bytovými domy budou vytvořeny poloveřejné atraktivní prostory pro společenské kontakty obyvatel a pro aktivní nebo pasivní rekreaci – pohodlné posezení s pergolou, cvičící prvky, workoutové hřiště, popř. psí loučka..Studie předpokládá využití dle přání z dotazníkové ankety, ale



konkrétní obsahová náplň jednotlivých prostor bude specifikována až na základě konkrétního veřejného projednávání s obyvateli okolních domů.

- **modernizace a úprava veřejného osvětlení**

V severní části sídliště bude pouze lokálně upraveno nedávno rekonstruované veřejné osvětlení s LED technologií a popř. doplněno u nových parkovacích kapes. V jižní části sídliště dojde ke kompletní plošné rekonstrukci. Nově budou provedeny jak podzemní rozvody, tak osazeny lampy s LED technologií na nové sadové stožáry v souladu s již realizovanou částí na severu území.

- **vybavení území městským mobiliářem**

Návrh počítá s umístěním laviček, odpadkových košů popř. stojanů na kola v místech určených k posezení. Kvalitnější mobiliář akcentuje hlavní pěší tahy. Design všech prvků mobiliáře bude pro celé území jednotný.

- **vybudování a estetizace stanovišť kontejnerů**

Vybuduje se 5 nových blokových dispozičně optimalizovaných stanovišť kontejnerů s optickými clonami, doplněných o vhodné výsadby. 2 malá stávající stanoviště v ul. Nerudova budou doplněna o optické clony.

- **hierarchizace prostor, úprava okolí obytných domů**

Vytvořením individuálních poloveřejných a polosoukromých prostor za pomoci terénní modelace, výsadeb, kamenů, živých plotů dojde k estetizaci bezprostředního okolí bytových domů, se kterým se jeho obyvatelé rádi identifikují a za něž přebírají zodpovědnost.

- **úpravy zeleně, nové výsadby, mírná terénní modelace**

V území dojde jak k ošetření stávajících dřevin, tak i ke kácení několika nemocných jedinců. Budou provedeny cílené kompoziční výsadby nové zeleně, která vhodně akcentuje pěší tahy a klíčová místa návrhu, území hierarchizuje a bude působit jako prostorotvorný element. Celý prostor se tak zútulní. Cílená mírná modelace terénu opticky hierarchizuje charakter jednotlivých prostor.

Realizováním navrhovaných úprav by mělo být dosaženo cílů, které byly pro regeneraci sídliště Nerudova stanoveny. **Realizace úvodní I. etapy je plánována na rok 2022.**



Vizualizace úprav - severní části sídliště před vstupem do BD č. 257/6, pohled směrem k dětskému hřišti pro nejmenší děti, s dostatkem mobiliáře, výsadbami a vhodným veřejným osvětlením





III. EKONOMICKÁ ČÁST

1. Seznam navrhovaných úprav

V rámci regenerace budou provedeny úpravy, jež jsou graficky znázorněny ve v.č. 08 Situace - návrh úprav. Jedná se o následující úpravy veřejných ploch :

Úprava	lokalizace
▪ přestavba stávajících komunikací vozidlových	etapa I - VI
▪ výstavba nových parkovacích stání	etapa I – VI
▪ přeložka vodovodu	etapa I
▪ přestavba stávajících parkovacích stání	etapa II
▪ výstavba nových komunikací pro pěší	etapa II - VI
▪ přestavba stávajících komunikací pro pěší	etapa III, V, VI
▪ úpravy a vybudování kontejnerových stanovišť	etapa I, III, IV, VI
▪ rekonstrukce/úprava veřejného osvětlení	etapa I - VI
▪ výstavba dětského hřiště pro nejmenší	etapa II, III
▪ výstavba míst pro volnočasovou rekreaci včetně vybavení	etapa V, VI
▪ sadové úpravy včetně vybavení sídliště mobiliářem	etapa I - VI

Z výkresu je patrný jak polohopis - stávající stav sídliště, tak navrhované úpravy (vyznačeny červeně) a jejich lokalizace v rámci jednotlivých etap. Finanční náročnost jednotlivých úprav je vyčíslena v provedeném odhadu nákladů.

2. Odhad nákladů na provedení jednotlivých úprav

Náklady na celkovou regeneraci sídliště jsou velmi závislé na množství a charakteru jednotlivých úprav a opatření. V zásadě platí, že čím více opatření týkajících se úprav zpevněných ploch a komunikací má být realizováno, tím vyšší jsou náklady. Při realizacích okolí domů a vnitrobloků s převažující zelení jsou náklady naopak nižší. Z porovnání s ostatními projekty, jež vyplývají ze zkušeností zpracovatele, lze hrubě odhadnout, že průměrně se náklady pohybují okolo 9 mil. Kč/ 1 ha řešeného území.

V následující tabulce je proveden hrubý odhad nákladů na realizaci jednotlivých úprav. Jednotkové ceny jsou odhadovány na základě nákladů na akce obdobného charakteru v době zpracování dokumentace a nezahrnují případné vyvolané přeložky inženýrských sítí, neboť studie byla již převážně s ohledem na odstupy od hlavních inženýrských sítí koncipována. V době zpracování podrobnější dokumentace jednotlivé etapy však mohou být požadavky správců sítí rozdílné a situace se může změnit.

etapa	úprava	m.j.	počet m.j.	náklady / m.j.	náklady celkem
etapa I	Přestavba stávajících komunikací vozidlových	m ²	363	1 440	522 720
	Výstavba nových parkovacích stání	m ²	202	2 580	521 160
	Přeložka vodovodu	kpl	1	210 000	210 000
	Výstavba kontejnerového stanoviště	ks	1	90 000	90 000
	Rekonstrukce veřejného osvětlení	ks	1	70 000	70 000
	Mobiliář	ks	2	8 000	16 000
	Solitérní stromy	ks	6	12 000	72 000
	Ostatní sadové úpravy	m ²	582	600	349 200
	Vedlejší a ostatní náklady	%	3		55 532
	Stavební náklady na realizaci bez DPH				1 906 612
	projektová příprava+inženýrská činnost	%	8		152 529
	Celkový odhad nákladů na realizaci etapy bez DPH				2 059 141
	DPH 21%	%	21		432 420
Celkový odhad nákladů na realizaci s DPH				2 491 561	
etapa II	Přestavba stávajících komunikací vozidlových	m ²	728	1 440	1 048 320
	Výstavba nových parkovacích stání	m ²	589	2 580	1 519 620
	Přestavba stávajících parkovacích stání	m ²	423	1 500	634 500
	Výstavba nových komunikací pro pěší	m ²	39	2 220	86 580
	Výstavba dětského hřiště pro nejmenší děti	m ²	102	1 650	168 300
	Úprava veřejného osvětlení	ks	4	60 000	240 000
	Mobiliář, hrací prvky	kpl	1	450 000	450 000
	Solitérní stromy	ks	11	12 000	132 000
	Ostatní sadové úpravy	m ²	2 683	600	1 609 800
	Vedlejší a ostatní náklady	%	3		176 674
	stavební náklady na realizaci etapy bez DPH				6 065 794
	projektová příprava+inženýrská činnost	%	8		485 263
	Celkový odhad nákladů na realizaci etapy bez DPH				6 551 057
DPH 21%	%	21		1 375 722	
Celkový odhad nákladů na realizaci s DPH				7 926 779	
etapa III	Přestavba stávajících komunikací vozidlových	m ²	1 298	1 440	1 869 120
	Výstavba nových parkovacích stání	m ²	346	2 580	892 680
	Výstavba nových komunikací pro pěší	m ²	23	2 220	51 060
	Přestavba stávajících komunikací pro pěší	m ²	230	1 320	303 600
	Výstavba kontejnerového stanoviště	ks	1	130 000	130 000
	Výstavba dětského hřiště (pískoviště, posezení)	kpl	1	90 000	90 000
	Rekonstrukce veřejného osvětlení	ks	4	60 000	240 000
	Mobiliář	ks	4	8 000	32 000
	Solitérní stromy	ks	9	12 000	108 000
	Ostatní sadové úpravy	m ²	4 698	600	2 818 800
	Vedlejší a ostatní náklady	%	3		196 058
	stavební náklady na realizaci etapy bez DPH				6 731 318
	projektová příprava+inženýrská činnost	%	8		538 505
Celkový odhad nákladů na realizaci etapy bez DPH				7 269 823	
DPH 21%	%	21		1 526 663	
Celkový odhad nákladů na realizaci s DPH				8 796 486	



etapa IV	Přestavba stávajících komunikací vozidlových	m ²	1 350	1 440	1 944 000
	Výstavba nových parkovacích stání	m ²	588	2 580	1 517 040
	Výstavba nových komunikací pro pěší	m ²	173	2 220	384 060
	Výstavba kontejnerového stanoviště	ks	2	130 000	260 000
	Rekonstrukce veřejného osvětlení	ks	11	60 000	660 000
	Solitérní stromy	ks	1	12 000	12 000
	Mobiliář	ks	4	8 000	32 000
	Ostatní sadové úpravy	m ²	1 910	600	1 146 000
	Vedlejší a ostatní náklady	%	3		178 653
	stavební náklady na realizaci etapy bez DPH				6 133 753
	projektová příprava+inženýrská činnost	%	8		490 700
	Celkový odhad nákladů na realizaci etapy bez DPH				6 624 453
	DPH 21%	%	21		1 391 135
	Celkový odhad nákladů na realizaci s DPH				8 015 588
etapa V	Přestavba stávajících komunikací vozidlových	m ²	1 540	1 440	2 217 600
	Výstavba nových parkovacích stání	m ²	194	2 580	500 520
	Výstavba nových komunikací pro pěší	m ²	46	2 220	102 120
	Přestavba stávajících komunikací pro pěší	m ²	111	1 320	146 520
	Rekonstrukce veřejného osvětlení	ks	6	75 000	450 000
	Výstavba ploch pro rekreaci	kpl	5	250 000	1 250 000
	Mobiliář	ks	4	8 000	32 000
	Solitérní stromy	ks	6	12 000	72 000
	Výsadba živého plotu	bm	36	1 400	50 400
	Ostatní sadové úpravy	m ²	5 084	600	3 050 400
	Vedlejší a ostatní náklady	%	3		236 147
	stavební náklady na realizaci etapy bez DPH				8 107 707
	projektová příprava+inženýrská činnost	%	8		648 617
	Celkový odhad nákladů na realizaci etapy bez DPH				8 756 323
	DPH 21%	%	21		1 838 828
	Celkový odhad nákladů na realizaci s DPH				10 595 151
etapa VI	Přestavba stávajících komunikací vozidlových	m ²	1 745	1 440	2 512 800
	Výstavba nových parkovacích stání	m ²	418	2 580	1 078 440
	Výstavba nových komunikací pro pěší	m ²	162	2 220	359 640
	Přestavba stávajících komunikací pro pěší	m ²	120	1 320	158 400
	Výstavba kontejnerového stanoviště	ks	3	90 000	270 000
	Rekonstrukce veřejného osvětlení - silniční stožáry	ks	4	90 000	360 000
	Výstavba posezení s pergolou	ks	2	550 000	1 100 000
	Mobiliář	ks	10	8 000	80 000
	Solitérní stromy	ks	10	12 000	120 000
	Výsadba živého plotu	bm	67	1 400	93 800
	Ostatní sadové úpravy	m ²	5 111	600	3 066 600
	Vedlejší a ostatní náklady	%	3		275 990
	stavební náklady na realizaci etapy bez DPH				9 475 670
	projektová příprava+inženýrská činnost	%	8		758 054
	Celkový odhad nákladů na realizaci etapy bez DPH				10 233 724
	DPH 21%	%	21		2 149 082
	Celkový odhad nákladů na realizaci s DPH				12 382 806

Odhad nákladů celkem na etapy I – VI (vč. projektové přípravy) bez DPH	41 494 522 Kč
DPH 21%	8 713 850 Kč
Odhad nákladů celkem na etapy I – VI (vč. projektové přípravy) vč. DPH	50 208 372 Kč

3. Časový a finanční harmonogram realizace projektu

Veškeré navrhované úpravy regenerace sídliště Nerudova byly zahrnuty do šesti etap tak, že se předpokládá realizace vždy **jedné etapy v jednom kalendářním roce**.

Velikost etap byla zvolena dle předpokládaných **ekonomických možností** rozpočtu města, které je garantem a stavebníkem realizace.

Pořadí realizace etap vycházelo jak z nutnosti řešit **problémové prioritní oblasti v sídlišti**, tak zároveň z **logické prostorovo-technické návaznosti** realizace úprav.

Časový harmonogram regenerace sídliště je graficky znázorněn na **v.č. 09 Etapizace** a lze jej **spolu s finanční náročností shrnout s odhadovanými náklady zaokrouhleně následovně:**

I. etapa - ROK 2022

přestavba komunikací vozidlových, přestavba a doplnění parkovacích stání, přeložka vodovodu, výstavba stanoviště kontejnerů, rekonstrukce veřejného osvětlení, sadové úpravy, mobiliář

odhad stavebních nákladů s DPH (předpoklad uznatelné náklady)	2 307 tis. Kč
<u>z toho dotace SFPI maximálně 50%</u>	<u>1 153,5 tis. Kč</u>

spoluúčast města 1 153,5 tis. Kč

projektová příprava + inženýrská činnost (8% nákladů) s DPH 185 tis. Kč

celkové náklady města na I. etapu (bez TDS, AD, BOZP) 1 338 tis. Kč

II. etapa - ROK 2023

přestavba komunikací vozidlových, výstavba parkovacích stání, doplnění komunikací pro pěší, výstavba dětského hřiště, rekonstrukce veřejného osvětlení, sadové úpravy, doplnění mobiliáře,

odhad stavebních nákladů s DPH (předpoklad uznatelné náklady)	7 340 tis. Kč
<u>z toho dotace SFPI maximálně 50%</u>	<u>3 670 tis. Kč</u>

spoluúčast města 3 670 tis. Kč

projektová příprava + inženýrská činnost (8% nákladů) s DPH 587 tis. Kč

celkové náklady města na II. etapu (bez TDS, AD, BOZP) vč. DPH 4 257 tis. Kč