

Ing. JAN ČERVINKA

IČ 75709295 DIČ CZ8010245606
honza.cervinka@centrum.cz

POLNÍ 1465. NOVÉ MĚSTO NA MORAVĚ, 592 31
tel. 731 722 498

ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT			HIP		VYPRACOVAL	
Ing. Jan ČERVINKA			Ing. J. ČERVINKA		Ing. Jan ČERVINKA	
INVESTOR:			Město Nové Město na Moravě, Vratislavovo nám. 103			
MÍSTO STAVBY:			k. ú. Nové Město na Moravě, par. č. 3424/1			
AKCE:			FORMÁT:		A4	
STUDIE BYTOVÉHO DOMU UL. WOLKEROVA, NMNM			DATUM:		07/2017	
			STUPEŇ:		studie	
			ČÍSLO ZAKÁZKY:		201703	
OBSAH:			ČÍSLO PARÉ:			
TEXTOVÁ ČÁST						

PŘEDMĚT STUDIE

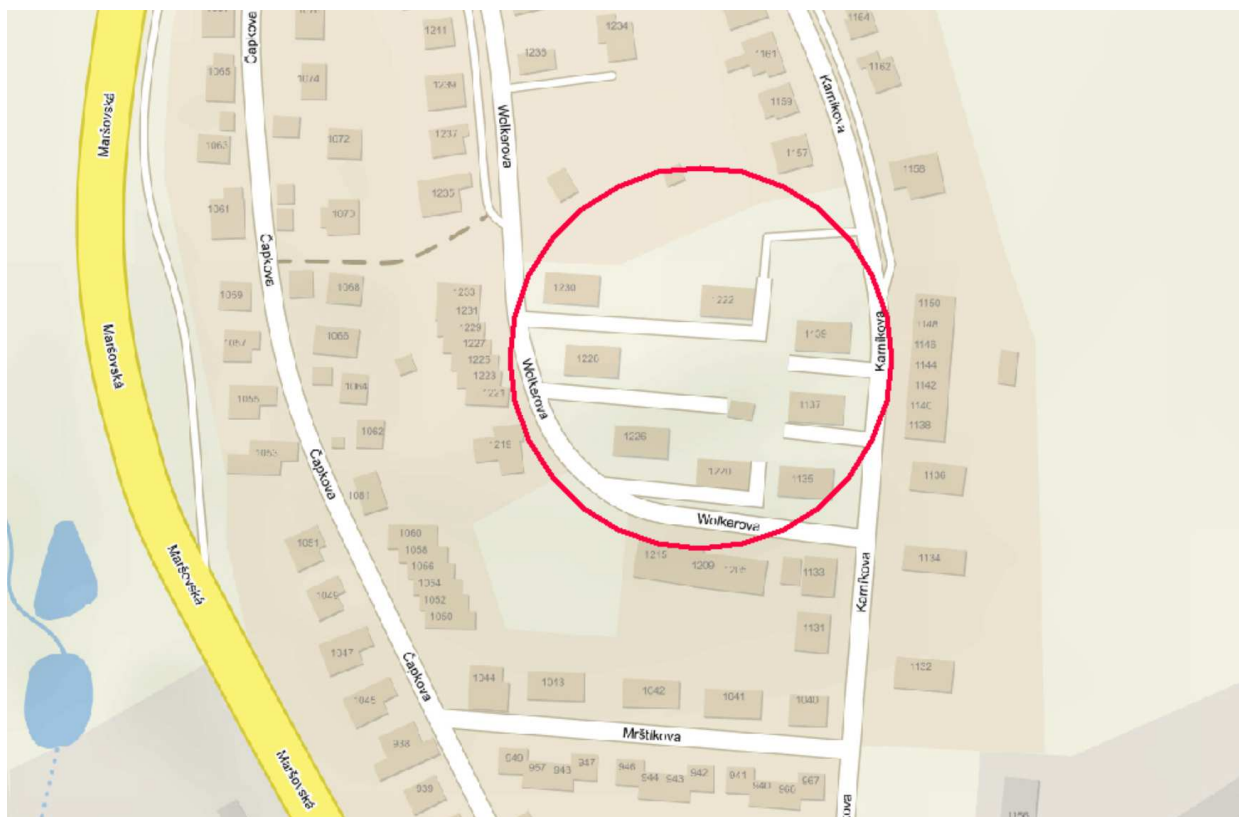
Předmětem studie je prověření možnosti bytového výstavby na parcele č. 3424/1 v katastrálním území Nové Městě na Moravě v zastavěné části Holubka, včetně zohlednění širšího hlediska rozšíření parkovacích míst v dané lokalitě nejen pro případnou novou výstavbu, ale také pro okolní stávající bytové domy.

POPIS ÚZEMÍ

Řešené území se nachází v městské části Holubka na okraji obce Nové Město na Moravě, území je zastavěno samostatnými rodinnými domy, řadovými domy a bytovými domy. Prověřovaná parcela 3424/1 je přímo v oblasti s 8 bytovými domy, jde převážně o třípodlažní čtyřbytovky s obdélníkovým půdorysem, rovnou střechou a s garážemi v částečně zasypaném přízemí.

Parcela je svažitá, orientovaná na jih.

V současné době je prostor zatravněn, jsou zde vysázeny okrasné stromy, část je využívána i jako zahrádky a rekreační prostor pro okolní bytové domy.



Parcela 3424/1 má výměru 4376 m² a katastru nemovitostí je vedena jako „Ostatní plocha“.



ZHODNOCENÍ ÚZEMNĚ TECHNICKÝCH PODMÍNEK

Území

Z rozmístění okolních bytovek v místě uvažované nového bytového domu je patrné, že v daném prostoru bylo už při plánování stávající zástavby počítáno s dalším bytovým domem – viz následující obrázek se zákresem nového bytového domu.



Z hlediska umístění stavby bytového domu na pozemku 3424/1 při respektování původně zamýšleného urbanistického řešení je jediným omezením dodržení dostatečné vzdálenosti od trafostanice. Není problém s umístěním vůči hranici pozemku, protože pozemek je dostatečně rozsáhlý, není nutno řešit ani majetkové problémy, protože pozemek je ve vlastnictví obce Nového Města na Moravě.

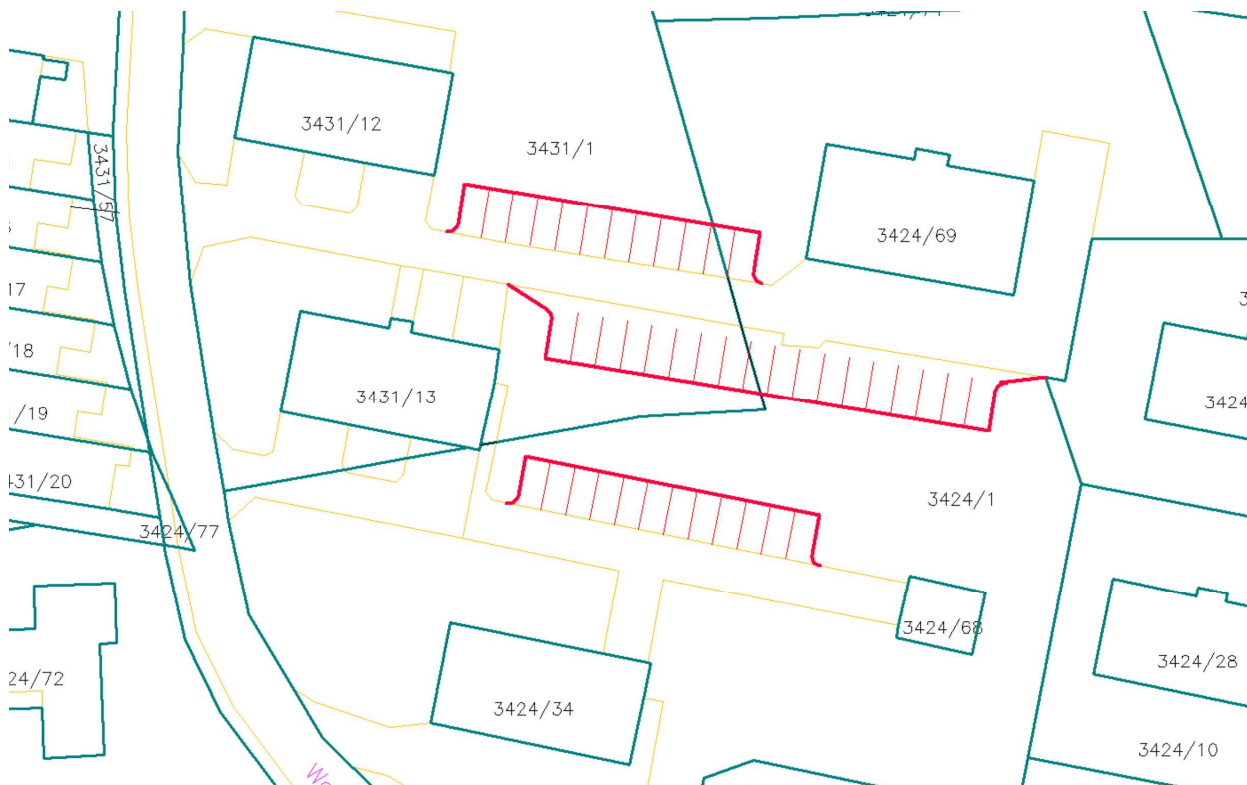
Z urbanistického hlediska by bylo záhodno maximálně dodržet charakter stávající bytové zástavby, tj. zejména podlažnost, orientaci, sklon střechy. Není zde sice žádné přímé právní nebo technické omezení (maximálně může být problém v kapacitě sítí), které by zakazovalo mírně větší rozsah stavby (při výrazně větším rozsahu bude překročen limit územních podmínek, tj. přestanou fungovat odstupové vzdálenosti apod.), vzhledem k poměrně ucelenému charakteru stávající zástavby by to ale bylo urbanisticky krajně nevhodné.

Dopravní řešení

Pro příjezd k nově uvažované bytovce se využije stávající sjezd z místní komunikace i navazující účelová komunikace k jednotlivým řadovkám a k trafostanici, budou nutné pouze minimální úpravy přímo v místě nové stavby.

Pokud zůstane v platnosti stávající koncept s garážemi pro jednotlivé byty, tak jsou v podstatě jednoduše řešitelné i parkovací a odstavné plochy, protože bytovka se čtyřmi byty (do 100 m² plochy, každá se čtyřmi obyvateli) musí mít 4 odstavná místa (což je řešeno pomocí garáží) a 1 parkovací místo, které je možno zřídit v prostoru před garážemi.

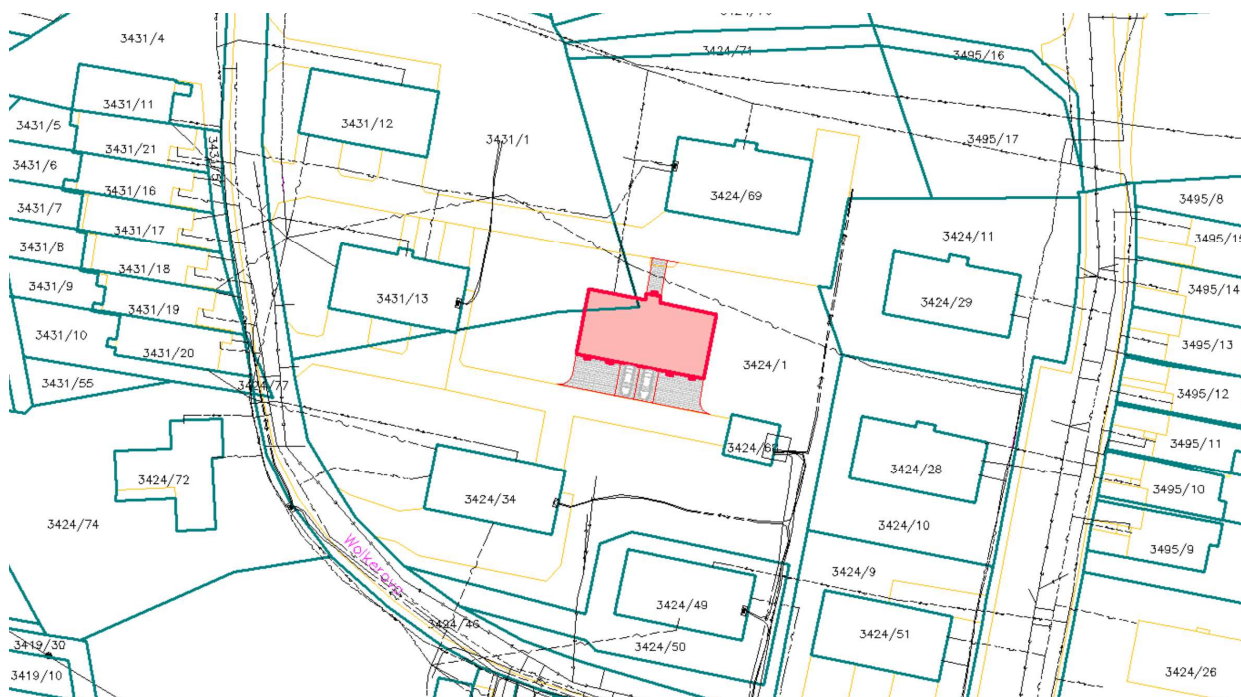
Na parcele 3424/1 je možno vytvořit poměrně velké množství parkovacích míst (v extrémním případě může z technického hlediska jít i o několik desítek), otázkou je, pro koho by měly být určeny. Stávající bytové domy mají totiž na každý byt jednu garáž, před kterou je možno využívat další parkovací prostor, parkovat se dá i mezi garážemi, jsou tedy splněny i současné normové požadavky. Takže další parkovací místa jsou potřeba pouze v případě, že garáž k parkování využívána není, používá se třeba jako technická místnost nebo sklad, a v takovém případě je otázka, nakolik je nutno za peníze obce a na jejích pozemcích budovat další parkovací plochy.



Výrazně větší problém s parkováním je na ul. Wolkerově, kde je vzhledem k husté zástavbě problém s parkováním aut majitelů rodinných a řadových domů, snažit se ale tyto problémy vyřešit výstavbou parkoviště v místě zeleně a zahrádek mezi stávajícími bytovými domy se pravděpodobně setká s výrazným nesouhlasem obyvatel dotčených bytových domů, kterým se znatelně zvýší hluková a dopravní zátěž v jejich těsné blízkosti.

Sítě technické infrastruktury

Přímo v místě uvažované stavby neprochází žádná hlavní síť technické infrastruktury ani její ochranné pásmo, v blízkosti se nachází pouze distribuční trafostanice, do stavby mohou maximálně zasahovat nějaké přípojky, jejichž trasu nebude problém případně upravit.



V bezproblémovém dosahu je možnost napojení na vodovod, kanalizaci, elektřinu i plyn, vzhledem k uvažovanému rozsahu stavby není nutno očekávat zvláštní kapacitní problémy a budoucí bytový dům je možno uvažovat jako poměrně jednoduše zapojitelný – v rámci studie to ale nebylo s jednotlivými správci sítí řešeno.

ZÁVĚR

Území a jeho technické podmínky umožňují výstavbu bytového domu, nejlépe však při dodržení původního urbanistického záměru a při dodržení principu a vzhledu stávající zástavby. Technicky je možno postavit i větší stavbu, výrazně by to ale narušilo vzhled lokality a je nutno před tímto varovat.

Rozšíření parkovacích možností je technicky i územně jednoduše realizovatelné, je ale nutno důkladně zvážit jeho potřebnost a cílovou skupinu uživatelů. Pro řešení stávajícího problematického parkování přímo na ul. Wolkerově doporučuji spíše hledat možnosti v přímé návaznosti na tuto komunikaci (zálivy, kolmá parkovací místa) než rušit zelené plochy mezi bytovými domy.