

A/ Průvodní zpráva

Stavba	Novostavba osmi bytových domů, ul. B. Martinů
Místo	Parc.č. 587/1, parc. č. 588/3, parc. č. 586/3, parc. č. 594/21, parc. č. 584/1, parc. č. 580/2, parc. č. 573/1, parc. č. 657/1 a parc. č. 657/10, k.ú. Nový Jičín
Investor	APARTMENT SILESIA INVEST a.s.
Datum zpracování	20/2024
Počet stran	8
Vypracoval	A M Architects, s.r.o., IČO: 05153611 Ing. arch. P : D tel:

OBSAH:

A.1. Identifikační údaje

A.1.1 Údaje o stavbě

Název stavby:

Novostavba osmi bytových domů, ul. B. Martinů

Místo stavby:

Obec: Nový Jičín [599191]

Katastrální území: Loučka u Nového Jičína [687006]

Parcela č. 3940/31,

A.1.2 Údaje o stavebníkovi

A.1.3 Údaje o zpracovateli projektové dokumentace

Zodp. projektant:

Ing. A. K.

711 00 Ostrava - Koblův

ČKAIT 1103639

Vypracoval:

Ing. arch. P. D.

tel: , email: _____

A. M. Architects, s.r.o., IČO: 05153611

B.1 Popis území stavby

a) charakteristika území a stavebního pozemku, zastavěné území

Pozemky se nacházejí v Novém Jičíně podél ulice Bohuslava Martinů. V současné době jde o pozemky veřejné zeleně (travnatá plocha), kde se na části nachází veřejné hřiště na discgolf, které bude v případě prodeje pozemků přemístěno jinam, a to bez požadavků na nového nabyvatele. Jedná se o území s dobrou dopravní obslužností a dostupnou veřejnou vybaveností (základní škola, mateřská škola, střední škola, obchody). Pozemky se nacházejí v sousedství několika bytových domů, areálu základní a střední školy a supermarketu Kaufland. V docházkové vzdálenosti je nemocnice, sportovní areál, dětské hřiště a zastávky MHD.

Zastavitelnost předmětných pozemků vyplývá z Územního plánu Nový Jičín. Území je zařazeno do plochy – bydlení hromadné, (v bytových domech) kde se jako využití hlavní předpokládá výstavba bytových domů a bytových domů s vestavěnou občanskou vybaveností.

Řešené budovy **SO01- SO04** včetně stavebních objektů infrastruktury k bytovým domům - komunikace, ploch pro parkování, pěších stezek, veřejného prostranství zeleně je navrženo na parc. č. 587/1, parc. č. 588/3, parc. č. 586/3, parc. č. 594/21, parc. č. 584/1, parc. č. 580/2, parc. č. 573/1, parc. č. 657/1 a parc. č. 657/10 k.ú. Nový Jičín ve funkční ploše **bydlení v bytových domech**.

Pro stavební záměr je určena část pozemku parc. č. 587/1 (ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 8.744 m²) cca o výměře 8.180 m² , část pozemku parc. č. 588/3 (orná půda, o evidované výměře 1.455 m²) cca o výměře cca 1.100 m² , část pozemku parc. č. 586/3 (ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 1.182 m²) cca o výměře 500 m² , část pozemku parc. č. 594/21 (ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 688 m²) cca o výměře 220 m² , část pozemku parc. č. 584/1 (orná půda, o evidované výměře 18.079 m²) cca o výměře 4.700 m² , část pozemku parc. č. 580/2 (ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 9.101 m²) cca o výměře 6.572 m² , část pozemku parc. č. 656 (ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 607 m²) cca o výměře 440 m² , část pozemku parc. č. 573/1 (ostatní plocha, jiná plocha, o evidované výměře 20.407 m²) cca o výměře 11.128 m² , část pozemku parc. č. 657/1 (ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 480 m²) cca o výměře 335 m² a část pozemku parc. č. 657/10 (ostatní plocha, ostatní komunikace, o evidované výměře 472 m²) cca o výměře 335 m² (dále jen „pozemky“). Samostatně označená plocha na severozápadním okraji zájmového území o výměře cca 1.300 m², je určena k výstavbě místní komunikace, kterou bude realizovat v rámci ostatní zástavby na pozemcích ve vlastnictví města investor. Celková plocha řešených pozemků činí cca **33.510 m²**.

Navřené objekty jsou v souladu s podmínkami této funkční plochy.
Na pozemku roste travnatý porost, náletová zeleň a stromy.

Na hranici předmětného území se nachází liniová výsadba dřevin s ochranou podle § 7 – 9 Zákona o ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon“), která je registrovaným významným krajinným prvkem (§4, odst. 2 zákona). Jedná se o 35 mladých a mimořádně perspektivních dubů *Quercus sp.* Při výstavbě je nutno počítat s omezeními, které ochrana tohoto prvku přináší.

b) údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci,

Pro dané území je závaznou územně plánovací dokumentací ÚZEMNÍ PLÁN NOVÝ JIČÍN ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 7 VE ZNĚNÍ VYDANÉM FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY USNESENÍM ZASTUPITELSTVA MĚSTA NOVÝ JIČÍN Č. 13/20/2009 Z 20. ZASEDÁNÍ KONANÉM DNE 10. 9. 2009. UPRAVENÉM PO SCHVÁLENÉ ZMĚNĚ Č. 7 ÚP NOVÝ JIČÍN VYDANÉ FORMOU OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY USNESENÍM ZASTUPITELSTVA MĚSTA NOVÝ JIČÍN OOP 06.04.2023/ č.j. 33314/2023.

Využití hlavní - bytové domy; - bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností;

Využití přípustné - občanské vybavení veřejné infrastruktury - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;

- stavby a zařízení pro obchod, stravování, ubytování;

- byt majitele nebo správce zařízení;

- stavby a zařízení pro sport, relaxaci a volný čas včetně maloplošných hřišť;

- veřejná prostranství včetně ploch pro relaxaci obyvatel, chodníky, veřejná WC apod.;

- zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť;

- komunikace funkční skupiny C a D, parkovací plochy a další stavby související s dopravní infrastrukturou;

- stávající rodinné domy a související doplňkové stavby,

- stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a lze jejich realizaci, s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality, připustit;

- hromadné garáže podzemní i nadzemní, vestavěné do bytových domů s ohledem na architekturu a organizaci zástavby a veřejných prostranství lokality a s ohledem na zachování pohody bydlení;

- řadové garáže stávající; - garáže vestavěné;

- nezbytné manipulační plochy;

- oplocování pozemků v nezbytně nutném rozsahu, s ohledem na organizaci veřejných prostranství a zeleně na veřejných prostranstvích;

- nezbytná obslužná a veřejná dopravní a technická infrastruktura.

Využití nepřipustné - stavby pro rodinnou rekreaci včetně zahrádkářských chat;
- hřbitovy;
- stavby pro výrobu zemědělskou, chov hospodářských zvířat, výrobu průmyslovou;
- sklady;
- autobazary;
- zahrádkové osady;
- komerční zařízení velkoplošná typu supermarket, hypermarket; - čerpací stanice pohonných hmot;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním a přípustným.

Prostorová regulace Přizpůsobit stavby jejich objemem, hmotovým řešením, tvarem, výškou (podlažností) a převládajícím typem zastřešení převládajícímu charakteru stávající okolní zástavby

Procento zastavění: Určuje maximální podíl zastavěných ploch (včetně komunikací, zpevněných ploch, teras apod.) u vybraných ploch s rozdílným způsobem využití v rámci jejich zastavitelných a přestavbových ploch, zbytek těchto ploch do 100 % tvoří zeleň:

U ploch s rozdílným způsobem využití: - plochy bydlení- bydlení hromadné (BH) je stanoveno:

- u zastavitelných ploch (vymezených v kapitole I.A.c) maximální procento **zastavění na 40 % (min. 60 % musí tvořit zeleň).**

Navržené objekty jsou v souladu s podmínkami této funkční plochy.

Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

Stavby jsou navržené pětipatrové, s podzemní garáží, o zastavěné ploše 389m², každá bude sloužit pro bydlení v bytovém domě. Stavbu lze tedy zařadit do kategorie „**hlavní využití pro bytové domy**“, která splňuje požadavky na vícepodlažní zástavbu o výškové hladině vyšší než 3 nadzemní podlaží, která objemově a výrazovým charakterem odpovídá charakteru okolní zástavby, která je různorodá a kompozičně je doplňuje, kde se v blízkosti navržené stavby nachází nízkopodlažní objekty, na ně navazující výškové obytné domy. Stavba kvalitu lokality vhodně zlepší tím, že se jedná o architektonicky kvalitní stavby, ojediněle svým konstrukčním a technickým řešením, proporcemi, měřítkem a celkovým charakterem.

V novém bytovém domě **SO01-SO04** je navrženo 31 bytů do 100 m² s předpokladem **62 obyvatel.**

Také je respektován maximální index zastavení pozemku:

$I_z = \frac{\text{plocha zastavěná budovami}}{\text{celková plocha pozemku}} = \frac{\text{plocha zastavěná budovami}}{\text{plocha zastavěná budovami} + \text{plocha zastavěná plochy}} = 0.40$

Výpočet maximálního indexu zastavení:

$I_z = \frac{\sum Sz}{\sum P}$, kde I_z – maximální index zastavení,

Sz – Zastavěná plocha bytů + zpevněné plochy = 12 228 m²

Výpočet I_z : 12 228 / 33 510 = 0,364

Maximální index zastavení $I_z = 0,364 < 0,50$.

Dle názoru projektanta lze konstatovat, že stavba je v souladu s Územním plánem Nového Jičína.

Urbanistická koncepce

Z hlediska širších vztahů se území nachází na významných městských osách procházejících ulicemi U Stadionu a Slovanská, jejichž protažením je pozemek vymezen, a dále na radiále reprezentované v místě ulicí Bohuslava Martinů, která jej z hlediska městské hromadné a automobilové dopravy napojuje na zbytek města. Území je dobře obslouženo občanskou vybaveností, především základními školami (ZŠ Galaxie a ZŠ Dlouhá), obchody (Kaufland) a sportovními zařízeními (sportovní areál Nový Jičín).

Veřejné propojení různých prostranství je jedním z témat regulace, protože do značné míry určuje fungování budoucí obytné lokality.

V rámci území nového obytného souboru je požadováno zajištění propustnosti - průchodnosti územím. Regulace stanovuje hlavní komunikační linie dopravní obslužnosti po vnějším obvodu a dále koncepci hlavních, vedlejších a doplňkových pěších tras. Tento systém spoluutváří strukturu obytného souboru a tvoří jeho neodělitelnou součást. Na tyto komunikační linie by měl být navázán systém menších veřejných prostranství a koncepce městské zeleně.

Hlavní koncept spočíval v posílení spojení a průchodnosti pozemku. Nejprve byly stanoveny hlavní osy, jako je osa ulice B. Martina a ul. Slovanské ve směru k Bochétě, stejně jako ul. B. Martina ve směru k ulici U Stadionu a Palackého. Tyto osy se křížily téměř uprostřed pozemku, kde končila alej stromů. Tento uzel sloužil jako budoucí centrum spojení mezi těmito lokalitami. Prioritou bylo také využití zeleno-modré infrastruktury pro budoucí koncept projektu. Proto pro nás byly klíčovými slovy: centrum, park, zeleň, voda.

Dále byly vymezeny hlavní hmoty pozemku, které byly rozděleny pěšími spojeními do čtyř částí. Zásadním způsobem byl použit organický rostlý princip možné propustnosti území.

Každá část byla přitahována k centru, kde bylo umístěno retenční nádrž (jezerko), jehož funkcí by bylo sbírat dešťovou vodu z pozemku a být centrem parku, ve kterém by byli umístěny plánovaných osm bytových domů, a také sloužilo by to jako "přestupní bod" na cestě k Bochétě.

Architektonická koncepce

Okolní zástavba se skládá z různorodé soukromé zástavby rodinné domy (dvou až třípatrovými) na severovýchodní straně pozemku a pětipatrovou zástavbou bytových domů na jižní straně. Cílem bylo spojit tyto dva typy zástavby. Na jedné straně vytvořit pětipatrový bytový dům, ale který by měl něco společného se soukromou zahradou. Proto byl na každé ze čtyř částí umístěn bytový dům s vlastním vjezdem do podzemního parkoviště, obklopený zelení.

Každý bytový dům má **31** bytů a je spojen společným podzemním parkingem. Rozměry jednotného bytového domu jsou 19.9 x 19.5m. V 1NP se nachází 6 bytů. V 2NP až 4NP 7 bytů. V 5NP jsou 4 byty.

Hlavní stavba:

Novostavby bytového domu, pětipatrový betonový skelet, s podzemní garáží, s výplňovým zdívem a plochou střechou.

Vedlejší stavby:

Zpevněné plochy – pojízdné se sjezdem, vjezdem do garáže, parkovací stání a chodníky.

Objekt bytového domu bude obsahovat 31 bytovou jednotku 4kk,3kk,2kk, 1kk podzemní garáž a přizemí.

Zastavěná plocha (SO 01- SO04):	3 112 m ²
Max. výška objektu:	18m od terénu
Počet bytových jednotek:	31 na jeden bytový dům
Počet bytů 4kk:	1
Počet bytů 3kk:	11
Počet bytů 2kk:	16
Počet bytů 1kk:	3

Počet osob bytů: 62

Zpevněné plochy pojízdné (zatrav. stání):	505 m ²
Zpevněné plochy pochůzí (chodníky + komunikace):	5 800 m ²
Zpevněné plochy pojízdné (cesta)	2 811 m ²

Napojení území na stávající dopravní infrastrukturu,

Vstup a vjezd k pozemku bude vedený z místní komunikace parc.č. 868/1 k.ú. Nový Jičín-Horní Předměstí přes novu příjezdovou komunikace, která bude ohýbat řešené území z ul. B. Martinů k ul. U Stadionu. Na vjezdu do soukromého areálu určeného pro rezidenty bytového domu bude umístěna závora (např. SH50) na dálkové ovládání.

Komunikace je navržena jako obousměrná, dvoupruhová, v proměnné šířce 5,00 m – 6,00 m dle prostorových možností tak, aby vždy zajišťovala bezproblémové užívání přilehlých odstavných a parkovacích stání. Komunikace bude upnuta mezi silniční a nájezdové obrubníky s výškami +10 cm a +2 cm nad niveletu vozovky z betonové zámkové dlažby. Parkovací stání budou připojena na obslužnou komunikaci parkoviště přes nájezdový obrubník +2 cm nad niveletu vozovky obslužné komunikace. Rozměry stání jsou navrženy v souladu s ČSN 73 6056. S ohledem na proměnnou šířku obslužné komunikace jsou parkovací stání navržena širší pro komfortnější užívání řidiči a krajní parkovací stání jsou rozšířena vždy minimálně o 0,25 m. Venkovní parkovací stání jsou navržena ze zatravňovacích tvárnic.

Vjezd do podzemní garáže zajišťuje příjezd k 83 parkovacím stáním v suterénu bytového domu.

Vjezd do podzemní garáže je navržen jako jednopruhový, obousměrný, proměnné šířky s dostatečným rozšířením ve směrovém oblouku. Na vjezdu a výjezdu do/z podzemní garáže budou umístěny semafony na dálkové ovládání s preferencí signalizace z garáže, čímž bude zabráněno i nežádoucímu zajiždění vozidel do garáže bez dálkového ovládání (červená na vjezdu). S ohledem na výše popsané budou zřízeny čekací prostory pro vozidla na rampové části vjezdu a uvnitř podzemních garáží. S ohledem na spád rampové části bude tato muset být vyhřívána. Protože 6 parkovacích stání uvnitř budovy v 1. NP nemá s ohledem na konstrukce budovy zajištěny rozhledové poměry pro bezpečné vyjíždění na obslužnou komunikaci, navrhujeme užití světelného signalizačního zařízení, které se rozsvítí červeně ve chvíli, kdy bude dán dálkovým ovladačem pokyn k otevření některých ze sekčních vrat garáží. Všechny obruby budou osazovány do betonového lože C20/25 XF4 s boční opěrou.

Veškeré detaily ohledně připojení se nachází v projektové dokumentaci dopravního řešení stavby.

Doprava

Požadavek na potřebu odstavných a parkovacích stání pro nový bytový dům (31 bytových jednotek) je **93** (z navržených **98**), přičemž nahoře zůstala pouze **10** míst, a **5** míst pro návštěvníky.

Pro řešení velkokapacitních parkovišť s kapacitou nad **40** parkovacích stání, měla by být uplatněna tzv. modro-zelená infrastruktura. V daném případě se počítá 15 míst na terénu, a proto uplatněna být nemusí. **15<40**

Navržený počet odstavných a parkovacích stání tedy požadavku vyplývajícího z platné legislativy vyhoví.

Zpracoval: Ing.arch. P D

