KALNÁ NAD HRONOM - DOTAZY K UPŘESNĚNÍ ZADÁNÍ

Akce: **Revitalizace centra Kalná nad Hronom**

Datum: **19. 3. 2019**

Přítomni: T. Jurák, Z. Šarmanová, P. Drbalová, M. Gelová a zástupci obce Kalná nad Hronom

1. CELKOVÉ ŘEŠENÍ

Jaký přijatelný rozsah bydlení / počet domů by obec ve svém centru akceptovala?
Při našem řešení by obec mohla nabídnout velice výhodnou kombinaci bydlení na vesnici s komfortem města (blízkost služeb a společenského dění). Obec si bude moci udržet stávající obyvatele, kteří chtějí zůstat bydlet v obci, ale pro nízké množství volných / prázdných stavebních parcel musí nyní hledat pozemky jinde.

2. UPŘESNĚNÍ POLYFUNKČNÍHO VYBAVENÍ

a. POŽADOVANÉ FUNKCE
Jaké funkce a služby v obci chybí? – např. prostory pro drobné podnikatele (např. kadeřnice, manikérka, obuvník...), možnost ubytování (např. hotel, pension...). Ke zvážení také plochy stávajícího kulturního domu.

b. PŘESUN VEŘEJNÝCH SLUŽEB DO CENTRA OBCE
Zvažovala obec možnost přesunutí některých veřejných služeb do nového středu obce? – např. knihovny, pošty...

c. BUDOVY POLYFUNKCE
Zvažovala obec, jak s polyfunkčními domy dále nakládat? Je to důležité rozhodnutí pro utváření celkové koncepce návsi.

Nabízené scénáře:
- komerční prostory ve všech podlažích některých budov
- kombinace komerčních prostor a bydlení. V přízemí bude komerce a v patře samostatný byt. Uspořádání umožňuje byt a komerci pronajímat samostatně – vlastník domu může bydlet v patře a pronajímat komerční prostory. Nebo provozovat komerční prostory a pronajímat byt

3. MOŽNOSTI ROZVOJE CENTRA OBCE / VZTAH OBCE K POLYFUNKČNÍM DOMŮM

a. OBEC / INVESTOR

Obec se může zachovat jako developer. Sama zafinancuje výstavbu těchto objektů, bude jejich vlastníkem a má možnost je pronajímat či prodat.

Pozitiva

- Návratnost investic z nájmů, případně z prodeje nemovitostí
- Jednodušší stanovení a dodržení regulativů výstavby. Např. výška domů, sklon střechy atd.

Negativa

- Nemovitosti jsou v majetku obce a z toho plynou náklady na údržbu objektů
- Delší doba výstavby. Nutné určení priorit výstavby a její etapizace

b. OBEC / PRODEJCE POZEMKŮ

Vymezené plochy pro polyfunkční domy může obec rozparcelovat a prodávat samostatné pozemky (či některé pozemky)

Pozitiva

- Nové stavební pozemky v centru obce – přitáhnutí nových obyvatel, výhodná pozice v centru obce
- Zisk z prodeje pozemků – možnost využití pro financování výstavby Kulturního domu, revitalizace návsi atd.
- Různorodá funkční struktura dle záměru kupců – pouze rodinné domy, rodinné domy s komercí, pouze komerce

Negativa

- Nutnost stanovení jasných regulací na území pro dodržení navržené struktury (výška domů, sedlové střechy, průjezdy na pozemek...)

4. ZPŮSOB NÁVRHU OBECNÍHO ÚŘADU A KULTURNÍHO DOMU

a. OBECNÍ ÚŘAD A KULTURNÍ DŮM ODDĚLENĚ

Pozitiva

- Menší hmota domu vzhledem k urbanistickému řešení a charakteru obce
- Jasná rozpoznatelnost funkcí budov na první pohled pro občany / typologie veřejných staveb
- Možnost efektivnější etapizace výstavby (kulturní dům jako první, obecní úřad v budoucnu, až to bude zapotřebí)
- Možnost ideálního dispozičního řešení obou staveb
- Možnost vymezení prostoru návsi domy s veřejnými funkcemi

Negativa

- Údržba dvou budov (ale mají zcela odlišný provoz)
- Vyšší realizační cena
- Nutnost obhajoby výstavby nové budovy obecního úřadu před občany (k výstavbě může dojít až po dosloužení stávajícího obecního úřadu, v budoucnu)

b. OBECNÍ ÚŘAD A KULTURNÍ DOMU V JEDNÉ BUDOVĚ

Pozitiva

- Částečné snížení nákladů (max. 10 %) na výstavbu jednoho velkého objektu namísto dvou samostatných budov

Negativa

- Nedojde k úspoře místa: nelze spojit sál KD s jednací místností OÚ, ani počet WC (v kulturním domě se uvažuje s počtem návštěvníků a v obecním úřadě s počtem zaměstnanců)
- Rozdílnost provozů: pracovníci OÚ se budou vždycky pohybovat pouze v prostorách vyčleněných pro obecní úřad
- Příliš velká hmota budovy narušující strukturu území (budova by byla hmotově podobná stávajícímu domu kultury), narušující uspořádání návsi
- Zmenšení shromažďovacího prostoru okolo KD: projeví se to buď v zmenšením zahrady pro soukromé akce, svatby nebo se zruší návaznost sálu KD na náves
- Horší orientace návštěvníka v objektu se dvěma funkcemi.

5. LIMITY ÚZEMÍ

a. HASIČSKÁ ZBROJNICE

Lze hasičskou zbrojnici ještě přesunout mimo úplný střed návsi?

b. ČERPACÍ STANICE

Jak přistupovat k věcnému břemenu u čerpací stanice? Je to nepřekonatelná překážka nebo můžeme uvažovat, že by tudy bylo možně realizovat připojení na ulici Nitrianskou?

c. PARCELY V EXEKUCI

Jak přistupovat k parcelám v exekuci? Můžeme s parcelami uvažovat v návrhu nebo je opravdu potřeba je vynechat?

d. NAPOJENÍ KOMUNIKAČNÍ SÍTĚ

Je nutné respektovat stávající napojení území na přilehlé komunikace? Nebo lze s napojením uliční sítě pracovat volně?

6. AKCE V OBCI

Prosíme o seznam velkých akcí v průběhu roku – poutě, jarmarky, trhy, slavnosti + nějaký hrubý odhad množství návštěvníků

7. ZHODNOCENÍ NÁVRHU S OHLEDEM K OKOLNÍM OBCÍM

a. Navržené centrum obce, náves, je jasně vymezená silnými veřejnými budovami (Kulturní dům, Obecní úřad, Dům služeb). Obdobně jako v okolních městech.

b. Zástavba řadových domů s možností komerčního využití (restaurace, kavárna, kadeřnictví, prodejna potravin). Domy lze i celé věnovat komerci např. sídlo firmy případně pouze pro bydlení. Dodá to pestrosti zástavby. Do území se tím vtáhnou lidi, nejen místní. Jejich velikost bude atraktivní i pro menší soukromé investory. Bytový dům by stavěla obec nebo developer, což by zpomalilo budování nového centra.

c. Většina okolních obcí nemá náves, spíše je tvořena hlavní ulicí, kolem které se sdružují významné funkce pro obce typu obecní úřad, obchod, pošta.
Dobrým příkladem je obec Veľké Kozmálovce, kde je parková náves vymezena zástavbou rodinných domů se štítovou orientací.
Obdobná náves je Kalné v části Kalnica. Nachází se zde parková náves vymezená okolní zástavbou rodinných domů, kalvínským kostelem a hospodou. Tento princip jsme zopakovali v návrhu nové obecní návsi.

d. Větší města v blízkosti Kalné, Levice nebo Vráble, mají svůj veřejný prostor vždy vymezen řadovou zástavbou minimálně dvoupodlažních budov. V přízemí je převážně komerce (obchody, služby) v patře jsou kanceláře nebo byty. Takový prostor je pro lidi více čitelný a snazší pro jejich orientaci. Objekty nemají kumulované funkce tzn. pošta je samostatný objekt, kulturní dům taky, obecní/městský úřad je také samostatný objekt atd.

Příklady: Ul. Hlavná, ul. Levická – Vráble
Ul. Ľudovíta Štúra, námestie hrdinov a celé užší centrum města Levice
Námestie sv.Jakuba – Želiezovce

e. Rozdělení jednotlivých funkcí veřejné vybavenosti do menších samostatně stojících objektů má výhodu do budoucna. Může se změnit provozovatel nebo může daná instituce zaniknout, pronajmout menší objekt je snazší. Každá funkce vyžaduje jiné prostorové nároky a jejich rozdělením se může objekt lépe přizpůsobit daným požadavkům. Menší budova je lépe čitelná pro návštěvníka, lépe se v ní orientuje.

f. Kalná má jedinečnou příležitost vyřešit střed obce tak, aby fungoval ideálně. Může si určit velikost návsi, množství občanské vybavenosti, funkce v místě apod. Okolní obce takovou možnost nemají.


HS