

**OBYTNÁ ZÓNA IBV
JASLOVSKÉ BOHUNICE – KOPANICE**

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

OBSTARÁVATEĽ: OBEC JASLOVSKÉ BOHUNICE
SPRACOVAL: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HLAVNÝ RIEŠITEL: ING.ARCH.PETER ODNOGA
DÁTUM: JÚL 2016

Autorský kolektív:

Spracoval: A5Ateliér architektúry a urbanizmu
Pekárska 11, 917 01 Trnava
Hlavný riešiteľ: Ing.arch. Peter Odnoga

Textová časť:

Základné údaje	3
Dôvody a ciele urbanistickej štúdie	3
Vymedzenie a charakter riešeného územia	3
Zoznam východiskových podkladov	4
Požiadavky, vyplývajúce zo záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie obce	4
Urbanisticko-architektonické riešenie	4
Funkčné využitie plôch	4
Základné údaje navrhovaných kapacít	5
Vplyv navrhovanej výstavby na životné prostredie	5
Koncepcia dopravnej a technickej vybavenosti	5
Civilná ochrana	6
Protipožiarna ochrana	6
Regulatívy využitia územia a podmienok výstavby	6

Grafická časť:

Širšie vzťahy	M 1: 5000
Situácia – alt.D	M 1: 1500
Návrh dopravného priestoru	M 1: 1500

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov stavby	:	Obytná zóna IBV – Kopanice
Kataster	:	Jaslovce
Charakter stavby	:	Nová
Investor	:	Obec Jaslovské Bohunice
Stupeň PD	:	Urbanistická štúdia - stanovenie regulatívov využitia územia

DÔVODY A CIELE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Predmetom je územie v obci Jasovské Bohunice, ktoré je na základe územného plánu označené ako **zmena 3a/2015** a pomenované **lokalita B1 Kopanice**. Rozvojová plocha sa nachádza mimo zastavaného územia katastra Jasloviec, južne od cesty III/1300, pričom čiastočne zasahuje do zastavaného územia jestvujúcich záhrad. Na ploche lokality, mimo zastavaného územia, ktorá bola v pôvodnom územnom pláne určená pre bytovú výstavbu viacpodlažných obytných domov sa v predchádzajúcej zmene 2/2013 zmenila štruktúra bývania na zmiešanú bytovú výstavbu, a to na výstavbu rodinných domov, bytových domov, resp. na ich kombináciu. Navrhovanou zmenou 3/2015 sa mení štruktúra bývania výlučne na výstavbu rodinných domov za podmienky vyčlenenia plochy pre prípadnú budúcu výstavbu objektov občianskej vybavenosti.

Ako vyplýva zo záväznej časti ÚP je nutné pre všetky navrhované rozvojové plochy spracovať urbanistické štúdie so stanovením regulatívov využitia územia a zastavovacích regulatívov. Na túto lokalitu boli vypracované 3 variantné riešenia s rôznou kombináciou výstavby rodinných a bytových domov. V zmysle poslednej zmeny ÚPN a požiadaviek obce na spôsob využitia riešenej plochy je spracovaná výsledná varianta.

VYMEDZENIE A CHARAKTER RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v južnej časti obce, v katastri Jaslovce, mimo zastavaného územia, pri jeho západnej hranici. Na severe je ohraničené cestou III/1300, pričom svojím okrajom zo strany Jasloviec čiastočne zasahuje do zastavaného územia jestvujúcich záhrad parciel rodinných domov.

Celková plocha lokality bola poslednou zmenou ÚPN z pôvodných 6,4128 ha zväčšená o plochu 0,5800 ha, na ktorej sa dobuduje pôvodne jednostranná zástavba rodinných domov v zastavanom území katastra Jaslovce.

V rámci zmeny 3a/2015 ÚPN bolo navrhnuté delenie lokality B1 Kopanice nasledovne:

- záhrady v zastavanom území pre výstavbu rodinných domov	2,0484 ha
- orná pôda mimo zastavaného územia pre výstavbu rodinných domov na:	
- pôvodnej ploche	3,1536 ha
- na rozšírenej ploche	0,5800 ha
- orná pôda mimo zastavaného územia pre výstavbu obč.vybavenosti	1,2108 ha
	6,9928 ha

Z uvedeného vyplýva, že na pôvodne plánovanej ploche zmení svoje funkčné využitie 1,2108 ha z obytných plôch na plochy občianskej vybavenosti. V rámci rozšírenia lokality zmení svoje funkčné využitie 0,5800 ha ornéj pôdy na plochy bývania pre výstavbu rodinných domov.

Územie mimo zastavaného obce je vymedzené parcelou:
281/1 - 4,9444 ha /orná pôda

Celková plocha riešeného územia obytnej zóny Kopanice je 6,9928 ha.

Územie má rovinný charakter, nie je zastavané a nie je porastené vzrastlou stromovou zeleňou. Pôvodné funkčné využitie územia bola poľnohospodárska výroba.

Dopravné napojenie a napojenie inžinierskymi sieťami bude realizované priamo z jestvujúcich komunikácií a verejných inžinierskych sietí podľa platného územného plánu.

Na riešenom území nebudú nutné žiadne prekládky inžinierskych sietí ani podmieňujúce investície.

Do riešeného územia zasahuje chránené vtáčie územie špačinsko-nižnianske polia, ktoré je nutné rešpektovať. Na južnom okraji zóny v mieste napojenia sa na jestvujúcu komunikáciu III/1301 zasahuje do riešeného územia ochranné pásmo cintorína. V tejto časti nebude možná výstavba rodinných domov, plochy sa ponechajú na funkciu verejnej zelene. Iné ochranné pásma do riešeného územia nezasahujú.

ZOZNAM VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV

- Územný plán obce Jaslovské Bohunice, a zmena 3a/2015
- Polohopisné a výškopisné zameranie územia
- Obhliadka územia výstavby spracovateľom
- Požiadavky obce na riešené územie

POŽIADAVKY, VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE OBCE

Na základe poslednej zmeny ÚPN 3a/2015 je riešená lokalita určená výlučne pre výstavbu rodinných domov s vyčlenením plochy pre občiansku vybavenosť.

Dopravné napojenie obytného územia lokality B1 Kopanice bude cez navrhovanú miestnu komunikáciu, ktorá sa priamo napojí na cesty III/1300 a III/1301. Z navrhovanej obojsmernej komunikácie bude zrealizované aj prepojenie na parkovacie plochy občianskej vybavenosti. Komunikácia bude vybudovaná vo funkčnej triede C v kategórii MOK 8/40, šírky vozovky 6,0 m. Po oboch stranách vozovky bude zelený pás šírky 2,4 m slúžiaci zároveň na vybudovanie parkovacích miest a 1,75 m široký chodník s bezbariérovým križovaním komunikácie. Celková šírka dopravného priestoru bude 14,3 m.

URBANISTICKO – ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

Z urbanistického hľadiska je územie Kopanice určené pre výstavbu rodinných domov a riešené ako jeden kompaktný celok, ktorý postupne vytvorí novú uličnú štruktúru zástavby rodinných domov. Hlavným kompozičným princípom je nadviazanie na hranicu zastavaného územia obce, ktorú kopíruje aj novonavrhovaná miestna komunikačná sieť.

Na riešenom území mimo zastavané územie je vytvorená parcelácia s približne rovnakou šírkou a plochou jednotlivých parciel. Tento návrh ukazuje maximálne možné využitie územia, t.j. maximálny počet nových rodinných domov s prihliadnutím na potrebu dostatočnej šírky priestoru uličného koridoru, vzhľadom na požiadavku obce a na veľkosť a tvar parciel. V zastavanom území, t.j. v záhradách jestvujúcich parciel bude šírka, resp. veľkosť nových parciel určená jednotlivými vlastníkami jestvujúcich parciel.

Urbanistické členenie riešeného priestoru je zrejme z grafickej časti.

FUNKČNÉ VYUŽITIE PLÔCH

V súčasnosti je plocha riešeného územia, okrem parciel zasahujúcich do zastavaného územia obce, špecifikovaná ako orná pôda o ploche 4,9444 ha.

Navrhovaným riešením sa plocha územia pretransformuje na obytné územie – plochy určené na bývanie formou individuálnej bytovej výstavby, nízkopodlažnou zástavbou samostatne stojacich rodinných domov a plochy určené na výstavbu občianskej vybavenosti.

Základnou funkciou je bývanie v rodinných domoch so sprievodnou verejnou zeleňou a plochami prislúchajúcej dopravnej a technickej vybavenosti.

ZÁKLADNÉ ÚDAJE NAVRHOVANÝCH KAPACÍT

Riešené územie je v návrhu rozdelené na 42 samostatných parciel mimo zastavaného územia obce určených na výstavbu rodinných domov a cca. 28 parciel pre rodinné domy v záhradách jestvujúcich rodinných domov v zastavanom území, plochy pre občiansku vybavenosť a jednotlivé funkčné plochy prislúchajúcej dopravnej a technickej vybavenosti:

- Plocha parciel rodinných domov	25 512,25 m ²
- Plocha parciel rodinných domov v záhradách	21 820,75 m ²
- Plocha občianskej vybavenosti	10 575,95 m ²
- Plocha miestnej obslužnej komunikácie	7 420,15 m ²
- Plocha pešej komunikácie	2 801,25 m ²
- Plocha parkovacích plôch pri cintoríne /50miest/	600,00 m ²
- Plocha verejnej zelene	5 061,67 m ²

VPLYV NAVRHOVANEJ VÝSTAVBY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Navrhovaná výstavba má výhradne obytnú funkciu, a teda žiadnym spôsobom neohrozuje okolité životné prostredie.

Samotnou výstavbou rodinných domov nedôjde k poškodeniu životného prostredia. Odvedením odpadových vôd do obecnej kanalizácie sa zabráni znečisťovaniu spodných vôd. Ako zdroje tepla budú navrhnuté plynové kotle v každom rodinnom dome. Tieto sa považujú za malé zdroje znečistenia ovzdušia s tepelným výkonom od 9,0 kW do 24kW.

V priebehu stavebných prác bude produkován odpad, ktorého zneškodnenie, resp. zhodnotenie musí dodávateľ stavby zrealizovať v zmysle platnej legislatívy.

V priebehu užívania rodinných domov bude produkován obyvateľmi zmesový komunálny odpad, ktorý bude skladovaný v kontajneroch a odvážaný a zneškodnený na základe zmluvy s obecným úradom. Doporučujeme realizovať separovaný zber odpadov.

KONCEPCIA DOPRAVNEJ A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

Technické vybavenie navrhovanej obytnej zóny IBV Kopanice pozostáva z nasledovných stavebných objektov. V novom uličnom páse v celkovej šírke 14,3 m bude vybudovaná dopravná komunikácia a pod povrchom budú uložené podzemné vedenia inžinierskych sietí v potrebnom rozsahu, s vybudovanými prípojkami k jednotlivým stavebným pozemkom.

Komunikácia

Navrhovaná miestna komunikácia je v súlade s územným plánom obce funkčnej triedy C3 ako obslužná komunikácia dvojpruhová obojsmerná, sprístupňujúca objekty a územia vo vnútri obytného útvaru, s možnosťou priamej obsluhy všetkých objektov v kategórii MO 8/40. Bude pripojená na jestvujúcu cestnú komunikáciu III/1300 a III/1301.

V ďalšom stupni PD je nutné uvažovať s možnosťou odvedenia povrchových dažďových vôd v zmysle súčasnej koncepcie riešenej lokality.

Komunikácia bude mať povrch z asfaltového betónu, ako ostatné miestne komunikácie v obci, alternatívne je možné pre povrchovú obrusnú vrstvu použiť cementobetónovú do-

sku. Spevnené konštrukcie vjazdov z komunikácie v rámci stavebný pozemkov budú riešené ako súčasť projektov stavieb jednotlivých rodinných domov a realizované na náklady stavebníkov.

Parkovacie miesta pre automobily vlastníkov a užívateľov domov budú súčasťou projektového riešenia domov na vlastných pozemkoch v počte min. 2 státi na každej parcele. V zelených pásoch šírky 2,4 m po oboch stranách ulice sú navrhnuté doplnkové parkovacie plochy s počtom minimálne 42 státí.

Z navrhovanej obojsmernej komunikácie bude zrealizované aj prepojenie na parkovacie plochy občianskej vybavenosti.

Pri výjazde na komunikáciu III/1301 z riešenej lokality budú po oboch stranách cesty zrealizované parkovacie plochy pre potreby jestvujúceho cintorína v počte 50 parkovacích miest.

Technické vybavenie IS

Technické vybavenie ako zásobovanie vodou, elektrickou energiou, plynom a odkanalizovanie bude riešené v ďalšom stupni PD podľa požiadaviek jednotlivých správcov inžinierskych sietí. Technické vybavenie bude vedené v koridoroch nových navrhovaných komunikáciách a prepojené, resp. zokruhané na jestvujúce rozvody v obci.

CIVILNÁ OCHRANA

Vzhľadom na uvažovaný návrh novej bytovej výstavby budú riešené otázky ochrany obyvateľstva v zmysle zákona NR SR č.42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č.532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

Pre zabezpečenie ochrany obyvateľstva je nutné dodržiavať vyhl. MV SR č.388/2006, v znení neskorších zákonov o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

PROTIPOŽIARNA OCHRANA

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovanej výstavbe riešené požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Verejná vodovodná sieť v lokalite bude riešená s požiarными hydrantami. (Vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z., č.699/2004 Z.z., č.591/2005 Z.z.)

Konkrétna problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb.

REGULATÍVY VYUŽITIA ÚZEMIA A PODMIENOK VÝSTAVBY

V tejto lokalite sa uvažuje výlučne s výstavbou rodinných domov za podmienok:

- pri tvorení nových parciel v jestvujúcich záhradách rešpektovať súčasné majetkové vzťahy, vytváranie nových parciel zlučováním jestvujúcich na základe súhlasu majiteľov
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, druhé nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie
- rešpektovať ochranné pásmo cintorína a zohľadniť zásah chráneného vtáčieho územia
- neprekročiť koeficient zastavanosti parcely rodinného domu /pomer zastavaných a spevnených plôch k ploche parcely/ - max. 0,5

- prípustné funkcie
 - obytná, rodinné domy
 - občianskej vybavenosti, a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, verejné dopravné a technické vybavenie, uličná zeleň (stromy, kríky, trávnik) a detské ihriská
- podmiennečne vhodné - doplnkové maloobchodné, sociálne a zdravotnícke služby
- neprípustné funkcie - všetky ostatné

Táto dokumentácia nepredpisuje konkrétne typy rodinných domov, ale doporučuje obecnému úradu, resp. investorovi zaviazat' stavebníkov dodržat' následné tvarové, polohové a výškové podmienky:

- stavebná čiara - určuje vzdialenosť RD od hranice parcely –
 - v zastavanom území v jestvujúcich záhradách min. 6,0 m, väčšiu vzdialenosť riešiť primerane podľa priestorových pomerov parcely
 - mimo zastavaného územia 6,0 m
- výškové osadenie RD - $\pm 0,00$ max. 45 cm nad úrovňou chodníka
- tvar strechy – valbová, sedlová, so štítom, alebo odkvapom do ulice
- výška hrebeňa strechy od +0,00 – max. 7,50, m
- sklon strechy – od 12,5° do 40°
- minimálna vzdialenosť medzi RD –
 - v zastavanom území v jestvujúcich záhradách riešiť odstupy objektov primerane podľa priestorových pomerov parcely (532/2002 Z.z., § 6, ods.4,5)
 - mimo zastavaného územia min. 5,0 m /3,0m + 2,0m/, pričom na protiľahlých stranách dvoch susedných domov nesmú byť okná z obytných miestností. V prípade písomnej dohody susedných stavebníkov môže byť situovanie rodinných domov povolené odlišne za podmienky dodržania minimálnej vzdialenosti stavieb 4,00 m.
- oplotenie parciel z uličnej časti – výška 1,60-1,80 m, priehľadné
- oplotenie medzi parcelami – podľa dohody a podmienok OÚ
- garážovanie vozidiel – na pozemkoch rodinných domov
- hospodárske objekty – v prípade nutnosti osadiť na hranicu pozemku s minimálnou vzdialenosťou od RD 8,0 m
- koridor verejného technického vybavenia – inžinierske siete budú vedené v uličnom priestore alebo v páse verejnej zelene