

**OBYTNÁ ZÓNA IBV
JASLOVSKÉ BOHUNICE – KOPANICE**

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

OBSTARÁVATEĽ: OBEC JASLOVSKÉ BOHUNICE
SPRACOVAL: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HLAVNÝ RIEŠITEĽ: ING.ARCH.PETER ODNAGA
DÁTUM: NOVEMBER 2014

Autorský kolektív:

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

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	5
Základné údaje navrhovaných kapacít	5
Vplyv navrhovanej výstavby na životné prostredie	6
Koncepcia dopravnej a technickej vybavenosti	6
Civilná ochrana	6
Protipožiarna ochrana	7
Regulatívy využitia územia a podmienok výstavby	7

Grafická časť:

Celková situácia - širšie vzťahy	M 1: 5000
Architektonická situácia alt.A	M 1: 1000
Architektonická situácia alt.B	M 1: 1000
Architektonická situácia alt.C	M 1: 1000

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov stavby	:	Obytná zóna IBV – Kopanice
Miesto stavby	:	Jaslovské Bohunice
Kataster	:	Jaslovce
Charakter stavby	:	Nová
Investor	:	Obec Jaslovské Bohunice
Stupeň PD	:	Urbanistická štúdia

DÔVODY A CIELE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Obec Jaslovské Bohunice má spracovaný a schválený územný plán z roku 2008. Lokalita Kopanice je v územnom pláne riešená ako rozvojová plocha B1 – obytná plocha pre výstavbu rodinných a bytových domov, ktorá zmenou územného plánu 2g/2013 konkrétnejšie špecifikovala plochu pre výstavbu rodinných domov a plochu pre výstavbu bytových domov a ich vzájomný vzťah vzhľadom na situovanie v riešenom území.

Ako vyplýva zo záväznej časti ÚPN je nutné pre všetky navrhované rozvojové plochy spracovať urbanistické štúdie so stanovením regulatívo využívania územia a zastavovacích regulatívo. Vzhľadom nato, že predmetná lokalita nemá spracovaný žiadny územnoplánovací podklad, je hlavným cieľom tejto štúdie okrem stanovenia regulatívo využívania aj určenie polohového vzťahu medzi výstavbou rodinných domov a situovaním bytových domov.

Pri riešení návrhu urbanistickej koncepcie podľa platného územného plánu, a po konzultácii na stavebnej komisii obecného úradu vznikli úvahy o možnom alternatívnom riešení, resp. rozšírení riešeného územia o väčšiu časť nadmerných záhrad rodinných domov z Hlabnej ulice v Jaslovciach, príp. o doplnení obojstrannej zástavby navrhovanej komunikácie, vedenej mimo zastavaného územia smerom ku cintorínu v Jaslovciach. Týmto vznikli 3 alternatívne riešenia, ktoré sú uvedené v tejto dokumentácii.

VYMEDZENIE A CHARAKTER RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v juhozápadnej časti obce, v katastri Jaslovce, väčšinou mimo zastavaného územia. Je situované južne od cesty III/50412, pričom čiastočne zasahuje do zastavaného územia jestvujúcich záhrad rodinných domov z Hlavnej ulice Jaslovce.

Celková plocha lokality podľa ÚPN je 6,4128 ha. Z toho mimo zastavaného územia obce 4,3644 ha. Plochu v zastavanom území obce nie je možné presne stanoviť, vzhľadom nato, že plocha záberu záhrad pre výstavbu rodinných domov je výlučne v kompetencii jednotlivých vlastníkov parciel. V alternatívach B a C sa plocha lokality mimo zastavaného územia obce zväčšila o 0,5950 ha.

Plocha riešeného územia mimo zastavaného územia:

- alternatíva A	4,3644 ha
- alternatíva B a C	4,9594 ha

Celková predpokladaná plocha riešeného územia vrátane záhrad:

- alternatíva A	5,8700 ha
- alternatíva B a C	7,8650 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 obce, at o z jestvujúcej ulice Hlavná Jaslovce pri cintoríne s prepojením na inžinierske siete na sídlisku, resp. cestu III/50412.

ZOZNAM VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV

- Územný plán obce Jaslovské Bohunice, a zmena 2g/2013
- Polohopisné a výškopisné zameranie územia
- Obhliadka územia výstavby spracovateľom
- Požiadavky obce na riešené územie

POŽIADAVKY, VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE OBCE

V platnom územnom pláne obce z roku 2008 a jeho zmeny 2g/2013 je riešená lokalita určená ako pre bytovú výstavbu viacpodlažných obytných domov tak na časti plochy na výstavbu rodinných domov. Tým je lokalita rozdelená na dve časti – B1/1 plocha pre výstavbu rodinných domov a B1/2 plocha pre výstavbu bytových domov. Zmenou územného sa nevytvára nové funkčné využitie územia, mení sa iba pomer plôch viacpodlažnej výstavby bytových domov ku výstavbe rodinných domov.

Riešená štúdia musí preukázať vhodnosť kombinovanej bytovej výstavby, vzájomný pomer verejných a súkromných plôch a pozemkov a zachovanie určitej intimity a súkromia bývania v rodinných domoch.

Je nutné rešpektovať jestvujúcu výstavbu na Hlavnej ulici v Jaslovciach, areál benzínovej pumpy na ceste III/50412 a jej ochranné pásmo. Navrhované komunikácie je nutné realizovať vo funkčnej triede C3, kategórie MO 7/40 ako obojsmernú cestnú komunikáciu so šírkou vozovky 6,0 m s obojstranným chodníkom a celkovej šírky dopravného priestoru cca 12,00 m.

URBANISTICKO – ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

Z urbanistického hľadiska je územie Kopanice pre výstavbu rodinných domov riešené ako jeden celok, ktorý je však možné realizovať po niekoľkých etapách.

Hlavnou kompozičnou osou bude novonavrhovaná miestna komunikácia, ktorá je trasovaná pozdĺž hranice zastavaného územia Jaslovce a spája ulicu Hlavná Jaslovce s cestou III/50412. Táto komunikácia rozdeľuje riešené územie na záhradnú časť v zastavanom území a časť mimo zastavaného územia a jej trasovanie je zhodné vo všetkých alternatívach riešenia.

Vzhľadom na viaceré možnosti urbanistického riešenia sú spracované 3 alternatívy, z ktorých prvá rešpektuje územie vyčlenené v územnom pláne, pričom ďalšie dve sa plošne rozširujú do záhrad, resp. do ornej pôdy mimo zastavané územie. Vytvára sa tým na časti navrhovanej komunikácie obojstranná zástavba, ktorá je ekonomicky výhodnejšia.

Alternatíva A – rešpektuje plochu vyčlenenú územným plánom a stanovuje polohu komunikácie medzi ulicou Hlavná Jaslovce a cestou III/50412. V záhradách jestvujúcich rodinných domov je vytvorená parcelácia, ktorá v maximalne nožnej miere rešpektuje jestvujúcu parceláciu, pri užších parceliach vytvára z dvoch jednu novú. V urbanistickej štruktúre je vytvorený a komunikáciami presne vyčlenený priestor pre výstavbu bytových domov tak, aby nebolo narušené súkromie parciel rodinných domov. Vstupy do rodinných domov sú situované z vnútorného priestoru riešeného územia – z ulíc, resp. z verejného priestoru bytových domov, ktoré spĺňajú funkciu rozptylového priestoru parkovej verejnej zelene a detských ihrísk.

Alternatíva B – rozširuje urbanistickú štruktúru o jednu ďalšiu, obojstranne zastavanú ulicu v záhradách rodinných domov z ulice Hlavná Jaslovce a dopĺňa obojstrannú zástavbu rodinnými domami v časti komunikácie, vedenej ku cintorínu. Táto časť navrhovanej zástavby je situovaná mimo zastavané územie a zväčšuje plochu riešeného územia oproti návrhu v ÚPN. K tomuto riešeniu sa spracovateľ priklonil ako z hľadiska ekonomických ukazovateľov, tak aj z hľadiska tvorby kvalitného obytného prostredia, kde je predpoklad, že budú parcely rodinných domov oddelené od voľnej poľnohospodárskej krajiny izolačným pásom dvornej, resp. záhradnej zelene a budú tak tvoriť prirodzenú bariéru voči veternej erózii pôdy.

Alternatíva C – táto varianta rešpektuje rozsah riešenej plochy alternatívy B, avšak uvažuje s tým, že nebude záujem o výstavbu bytových domov a v tomto priestore vytvára urbanistickú štruktúru rodinných domov. V tomto prípade sa však stráca voľný rozptylový priestor verejnej zelene a detských ihrísk. Tento priestor je čiastočne nahradený vzniknutým trojuholníkovým priestorom za parcelami rodinných domov a čiastočne aj vypustením štyroch rodinných domov z navrhovanej zástavby predchádzajúcich alternatív.

Tieto návrhy dokumentujú možné využitie riešeného územia s rešpektovaním jestvujúcej parcelácie pre plochy pozemkov rodinných domov v jestvujúcich záhradách a vytvorenie štruktúry dopravnotechnických koridorov, ktoré umožia variantné riešenia urbanistickej koncepcie zástavby územia.

Urbanistické členenie riešeného priestoru je zrejmé z grafickej časti.

FUNKČNÉ VYUŽITIE PLÔCH

V súčasnosti je plocha riešeného územia alt.A špecifikovaná ako orná pôda o ploche 4, 3644 ha, resp. v alt.B a C 4,9594 ha.

Navrhovaným riešením sa plocha územia prešpecifikuje na obytné územie – plochy určené na bývanie formou nízkopodlažnej zástavby samostatne stojacich rodinných domov, bytových domov a plochy verejnej zelene a detských ihrísk.

ZÁKLADNÉ ÚDAJE NAVRHOVANÝCH KAPACÍT

Alternatíva A

5,8700 ha

- Plocha parciel rodinných domov	3,0270 ha
- Plocha priestoru bytových domov	0,2280 ha
- Plocha miestnych komunikácií a vjazdov	0,8000 ha
- Plocha pešej komunikácie	0,4500 ha
- Plocha verejnej zelene	1,3650 ha

Alternatíva B

7,8650 ha

- Plocha parciel rodinných domov	4,5500 ha
- Plocha priestoru bytových domov	0,2280 ha
- Plocha miestnych komunikácií a vjazdov	1,0000 ha
- Plocha pešej komunikácie	0,5720 ha
- Plocha verejnej zelene	1,5150 ha

Alternatíva C

7,8650 ha

- Plocha parciel rodinných domov	5,3830 ha
- Plocha miestnych komunikácií a vjazdov	0,9940 ha
- Plocha pešej komunikácie	0,4980 ha
- Plocha verejnej zelene	0,9900 ha

VPLYV NAVRHOVANEJ VÝSTAVBY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Navrhovaná výstavba má výhradne obytnú funkciu, a teda žiadnym spôsobom neo-hrozuje 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, resp. v byte. 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 odvázaný 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 12,0 m bude vybudovaná dopravná a pešia komunikácia a pod povrchom budú uložené podzemné vedenia inžinierskych sietí v potrebnom rozsahu, s možnosťou budovania prípojok k jednotlivým stavebným pozemkom, resp. bytovým domom.

Komunikácia

Navrhované dopravné komunikácie sú v súlade s územným plánom obce funkčnej triedy C3 ako obslužné komunikácie dvojpruhové obojsmerné, sprístupňujúce objekty a územia vo vnútri obytného útvaru, s možnosťou priamej obsluhy všetkých objektov v kategórii MO 7/40. Budú pripojené na jestvujúcu cestu III/50412 a jestvujúcu cestu III/50413 – ulicu Hlavná Jaslovce.

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 dosku. Spevnené konštrukcie vjazdov z komunikácie na stavebné pozemky 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 a pre bytové domy kolmé parkovacie stánia popri miestnych komunikáciách.

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 v rámci riešenej lokality bude vedené v nových navrhovaných komunikáciách a prepojené, resp. zokruhované na jestvujúce rozvody v obci na cesty III/50412 a 50413.

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 stavebnotechnických 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

lokality bytovej výstavby B1/2:

Táto lokalita je situovaná mimo zastavaného územia obce, kde sa uvažuje s výstavbou bytových domov za týchto podmienok:

- pri tvorbe zastavovacieho plánu bytových domov rešpektovať uličný charakter výstavby okolitých rodinných domov
- urbanistická koncepcia tejto štruktúry nesmie nepriaznivo ovplyvniť súkromie bývania rodinných domov
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, merítko novej výstavby prispôbiť merítku okolitej výstavby rodinných domov, stavebné objekty bytových domov nerealizovať nad štyri nadzemné podlažia, pričom štvrté nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie
- neprekročiť koeficient zastavanosti plochy bytových domov /pomer zastavaných plôch k ploche parcely/ - max. 0,2

- prípustné funkcie - primárne - obytná, bytový dom, k nemu prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako 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

lokality bytovej výstavby B1/1:

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

- pri tvorení nových parciel rešpektovať súčasné majetkové vzťahy, vytváranie nových parciel zlučovaním jestvujúcich
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, druhé nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie
- neprekročiť koeficient zastavanosti parcely rodinného domu /pomer zastavaných plôch k ploche parcely/ - max. 0,5

- prípustné funkcie - primárne - obytná, rodinné domy, k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia ako garáže, verejné dopravné a technické

ké 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 – 6 m
- výškové osadenie RD - $\pm 0,00$ max. 60 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 $12,5^\circ$ do 40°
- minimálna vzdialenosť medzi RD – min. 5,0m /3,0m + 2,0m/, pričom na protiľahlých stenách 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, čiastočne 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