

**OBYTNÁ ZÓNA IBV
JASLOVSKÉ BOHUNICE – PANSKÉ DIELY II**

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
STANOVENIE REGULATÍVOV VYUŽITIA ÚZEMIA

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

Textová časť:

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

Grafická časť:

Celková situácia - širšie vzťahy	M 1: 5000
Situácia - regulačný výkres 1	M 1: 1000
Situácia - regulačný výkres 2	M 1: 1000

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov stavby	:	Obytná zóna IBV - Panské diely II
Miesto stavby	:	Jaslovské Bohunice
Kataster	:	Bohunice
Charakter stavby	:	Nová
Investor	:	Obec Jaslovské Bohunice
Stupeň PD	:	Urbanistická štúdia - stanovenie regulatívov využitia územia

DÔVODY A CIELE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Obec Jaslovské Bohunice má spracovaný a schválený územný plán z roku 2008. Lokalita Panské diely je v územnom pláne riešená ako rozvojová plocha B3 – obytná plocha, ktorá sa zmenou územného plánu 1/2008 rozšírila o územie Panské diely II.

Ako vyplýva zo záväznej časti ÚP je nutné pre všetky navrhované rozvojové plochy spracovať urbanistické štúdie so stanovením regulatívov využitia územia a zastavovacích regulatívov. Predmetom riešenia tejto štúdie je pokračovať v jestvujúcej parcelácii územia, a pripraviť tým podklad pre spracovanie geometrického plánu a stanoviť konkrétne zastavovacie podmienky pre každú novovytvorenú parcelu.

VYMEDZENIE A CHARAKTER RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza západne od obce, v katastri Bohunice, mimo zastavaného územia pri jeho severnej a západnej hranici a je situovaná medzi pôvodnou lokalitou B3 a účelovou komunikáciou do obce Dolné Dubové. Je vymedzené hranicami parcel mimo zastavaného územia:

201/38	- 2,4983 ha /orná pôda
247/1	- 0,3012 ha /ostatná plocha
249/1	- 6,9137 ha /orná pôda

Celková plocha rozšírenia riešeného územia obytnej zóny Panské diely je 9,7132 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 v jestvujúcej obytnej zóne Panské diely.

Okrajom riešeného územia prechádza vzdušné vedenie 22 kV, ktoré je nutné rešpektovať aj s jeho ochranným pásom. Na riešenom území nebudú nutné žiadne prekládky inžinierskych sietí ani podmieňujúce investície.

ZOZNAM VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV

- Územný plán obce Jaslovské Bohunice, a zmena 1/2008
- 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 1/2008 je riešená lokalita určená výlučne pre výstavbu rodinných domov s vynechaním rezervnej plochy pre verejnú zeleň.

V severnej časti riešeného územia je už čiastočne vybudovaná zástavba rodinných domov v rámci Orechovej ulice. Pokračovaním Orechovej ulice vytvoriť obojstranne zastavanú ulicu a prepojiť na jestvujúce ulice Lipovú a Krížnu. 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.

V rámci riešenia obytnej zóny ponechať územnú rezervu pre verejnú zeleň s rešpektovaním ochranného pásma vzdušného 22 kV vedenia.

URBANISTICKO – ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

Z urbanistického hľadiska je územie Panské diely pre výstavbu rodinných domov riešené ako jeden celok, ktorý postupne vytvorí novú uličnú štruktúru zástavby rodinných domov. Hlavnou kompozičnou osou budú komunikácie, a to pokračovanie Orechovej ulice, kde jednostranná zástavba bola riešená už v I. etape a novonavrhovaná miestna komunikácia, ktorá rešpektuje dopravnú štruktúru lokality z I. etapy a bude vytvárať systém rovnobežných nepravouhlých blokov výstavby rodinných domov. Bude pripojená na jestvujúcu Orechovú ulicu s prepojením na Krížnu a Lipovú ulicu s pokračovaním na novú trasu miestnej komunikácie MOK 8/40, ktorá je trasovaná popri juhozápadnom okraji lokality B2-Krátke pole a jestvujúceho sídliska a napája sa na cestu III/50412.

Na riešenom území je vytvorená parcelácia s rovnakou šírkou a plochou parcel, okrem časti Orechovej ulice.

Tento návrh ukazuje maximálne možné využitie územia, t.j. maximálny počet nových rodinných domov, vzhľadom na požiadavku obce a na veľkosť a tvar parcel.

Urbanistické členenie riešeného priestoru je zrejmé z grafickej časti.

FUNKČNÉ VYUŽITIE PLÔCH

V súčasnosti je plocha riešeného územia, okrem parcely č.247/1, špecifikovaná ako orná pôda o ploche 9,412 ha.

Navrhovaným riešením sa plocha územia prešpecifikuje na obytné územie – plochy určené na bývanie formou individuálnej bytovej výstavby, nízkopodlažnou zástavbou samostatne stojacich rodinných domov a plochy verejnej zelene.

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

ZÁKLADNÉ ÚDAJE NAVRHOVANÝCH KAPACÍT

Riešené územie 1. etapy je v návrhu rozdelené na 64 samostatných parcel pre výstavbu rodinných domov a jednotlivé funkčné plochy prislúchajúcej dopravnej a technickej vybavenosti:

- Plocha parcel rodinných domov	13 994,90 m ²
- Plocha miestnej obslužnej komunikácie	1 433,80 m ²
- Plocha pešej komunikácie	120,00 m ²
- Plocha verejnej zelene	665,30 m ²

VPLYV NAVRHOVANEJ VÝSTAVBY NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Navrhovaná výstavba má výhradne obytnú funkciu, a teda žiadnym spôsobom nehrozí 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 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 Panské diely II pozostáva z nasledovných stavebných objektov. V novom uličnom páse v celkovej šírke 12,0 m bude vybudovaná dopravná komunikácia a pod povrchom budú uložené podzemné vedenia inžinierskych sietí v potrebnom rozsahu, s možnosťou budovania prípojok k jednotlivým stavebným pozemkom.

Komunikácia

Navrhovaná dopravná 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 7/40. Bude pripojená na jestvujúcu Orechovú ulicu ako jej pokračovanie s prepojením na Krížnu a Lipovú ulicu.

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.

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 II. etapy bude vedené v novej navrhovanej komunikácii a prepojené, resp. zokruované na jestvujúce rozvody v obci na Krížnej a Lipovej ulici.

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 požiarom 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 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
- v rozšírení lokality B3 rešpektovať ochranné pásmo vzdušného vedenia VN 22 kV
- 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 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° 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