

**OBYTNÁ ZÓNA IBV
JASLOVSKÉ BOHUNICE – KRÁTKE POLE**

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
STANOVENIE REGULATÍVOV VYUŽITIA ÚZEMIA

OBSTARÁVATEĽ: OBEC JASLOVSKÉ BOHUNICE
SPRACOVAL: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HLAVNÝ RIEŠITEĽ: ING.ARCH.PETER ODMOGA
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	4
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
Regulačný výkres	M 1: 1000

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov stavby	:	Obytná zóna IBV – Krátke pole
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 Krátke pole je v územnom pláne riešená ako rozvojová plocha B2 – obytná plocha pre výstavbu rodinných a bytových domov, ktorá sa zmenou územného plánu 2e/2013 premenila na obytnú plochu iba pre výstavbu rodinných domov.

Ako vyplýva zo záväznej časti ÚP je nutné pre všetky navrhované rozvojové plochy spracovať urbanistické štúdie so stanovením regulatívov využitia územia a zastavovacích regulatívov. Vzhľadom nato, že predmetná lokalita už má spracovaný geometrický plán a veľkosť parciel je už nemenná, hlavným cieľom tejto štúdie okrem stanovenia regulatívov využitia aj určenie zastavovacích podmienok jednotlivých parciel.

VYMEDZENIE A CHARAKTER RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v juhozápadnej časti obce, v katastri Bohunice, mimo zastavaného územia pri jeho severozápadnej hranici a je situovaná medzi pôvodnou Izástavbou obce a novou trasou 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.

Je vymedzené hranicami parciel mimo zastavaného územia:

258/113,114,116-132, 137-155, 157-165	- 2,9903 ha /orná pôda
258/133-136	- 0,1872 ha /zast.pl. a nádvorie
258/173 (komunikácia)	- 0,2406 ha /zast.pl. a nádvorie
258/174 (komunikácia)	- 0,2422 ha /zast.pl. a nádvorie
258/171 (ul.Šidunky)	- 0,1461 ha /zast.pl. a nádvorie

Celková plocha riešeného územia obytnej zóny Krátke pole je 3,8304 ha.

Územie má rovinatý 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 Šidunky s prepojením na inžinierske siete na sídlisku.

ZOZNAM VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV

- Územný plán obce Jaslovské Bohunice, a zmena 2e/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 2e/2013 je riešená lokalita určená výlučne pre výstavbu rodinných domov.

V severozápadnej časti riešeného územia, na ulici Šidunky je už začatá zástavba rodinných domov, ktorá už rešpektuje zastavovacie podmienky územia. Je nutné rešpektovať výstavbu na ulici Šidunky a jej prepojenie novými komunikáciami na jestvujúce komunikácie sídliska. 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 Krátke pole pre výstavbu rodinných domov riešené ako jeden celok, ktorý vytvorí novú uličnú štruktúru zástavby rodinných domov. Hlavnou kompozičnou osou budú obe novonavrhované miestne komunikácie, ktoré rešpektujú jestvujúcu výstavbu na ulici Šidunky a budú vytvárať systém rovnobežných pravouhlých blokov výstavby rodinných domov.

Na riešenom území je vytvorená parcelácia s nerovnakou šírkou a plochou parciel, ktorá je daná už vytvorenou a v tejto dokumentácii rešpektovanou parceláciou. Parcela č.258/147 je zahrnutá v celkovej ploche lokality, avšak jej rozmery (šírka 7,50 m) a plocha (240 m²) neumožňujú za dodržania odstupových vzdialeností výstavbu rodinného domu.

Tento návrh dokumentuje možné využitie územia s rešpektovaním jestvujúcej parcelácie pre plochy pozemkov rodinných domov a vytvorenie dopravno-technických koridorov.

Urbanistické členenie riešeného priestoru je zrejme z grafickej časti.

FUNKČNÉ VYUŽITIE PLOCH

V súčasnosti je plocha riešeného územia špecifikovaná ako orná pôda o ploche 3,0143 ha a zast.pl. a nádvoria o ploche 0,8161 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 je v návrhu rozdelené na 49 samostatných parciel pre výstavbu rodinných domov a jednotlivé funkčné plochy prislúchajúcej dopravnej a technickej vybavenosti:

- Plocha parciel rodinných domov	3,1535 ha
- Plocha miestnych komunikácií a vjazdov	0,2907 ha
- Plocha pešej komunikácie	0,2021 ha
- Plocha verejnej zelene	0,1877 ha

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 Krátke pole 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.

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 pripojená na jestvujúcu ulicu Šidunky a jestvujúce komunikácie na sídlisku.

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 riešenej lokality bude vedené v nových navrhovaných komunikáciách a prepojené, resp. zokruhované na jestvujúce rozvody v obci na ulici šidunky a sídliska.

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

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

- pri tvorení nových parciel rešpektovať súčasné majetkové vzťahy
- 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 jako 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
- tvár 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 protiahlych 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