

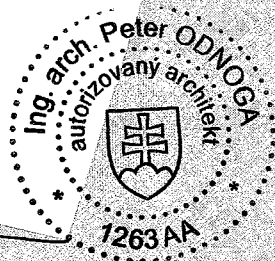


ATELIÉR ARCHITEKTÚRY A URBANIZMU

Pekárska 11, 917 01 Trnava, Slovensko, tel.: 033/ 5501 725

IBV JASLOVSKÉ BOHUNICE – OBYTNÁ ZÓNA PANSKÉ DIELY

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
STANOVENIE REGULATÍVOV VYUŽITIA ÚZEMIA



OBSTARÁVATEL: OBEC JASLOVSKÉ BOHUNICE
SPRACOVAL: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HLAVNÝ RIEŠITEL: ING. ARCH. PETER ODNOGA
DÁTUM: NOVEMBER 2008

OBSAH

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

- Dôvody a ciele urbanistickej štúdie
- Vymedzenie a charakter riešeného územia
- Urbanisticko - architektonické riešenie
- Regulatívy využitia územia a podmienok výstavby

VÝKRESOVÁ ČASŤ

1. Funkčná a priestorová regulácia m 1: 1000

SPRIEVODNÁ SPRÁVA;

MIESTO STAVBY : Jaslovské Bohunice
NÁZOV STAVBY : IBV - Obytná zóna Panské diely
OBSTARÁVATEĽ : Obec Jaslovské Bohunice
STUPEŇ : UŠ-stanovenie regulatívov využitia územia
SPRACOVAL : A5Ateliér, Pekárska 11, 917 01 Trnava

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.

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 rešpektovať jestvujúcu parceláciu územia, určenú geometrickým plánom a stanoviť konkrétne zastavovacia podmienky pre každú vytvorenú parcelu.

Vymedzenie a charakter riešeného územia

Riešené územie sa nachádza západne od obce mimo zastavaného územia. 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 cez novonavrhované miestne komunikácie, ktoré sa napoja na jestvujúcu cestu III. triedy, v zastavanom území miestna komunikácia funkčnej triedy C3.

Riešeným územím neprechádza žiadne vedenie inžinierskych sietí, ani ich nadradených systémov. Z toho dôvodu nebudú nutné žiadne prekládky inžinierskych sietí ani podmieňujúce investície.

Urbanisticko - architektonické riešenie

Z urbanistického hľadiska je územie pre výstavbu rodinných domov riešené ako jeden celok, ktorý postupne vytvorí novú uličnú štruktúru zástavby rodinných domov. Hlavnou kompozičnou osou budú novonavrhované miestne komunikácie, ktorých situovanie bude vytvárať systém rovnobežných nepravouhlých blokov výstavby rodinných domov.

Na riešenom území je vytvorená parcelácia s rôznou šírkou a plochou parciel, pričom sa nerešpektuje pôvodná parcelácia. Pôvodná parcelácia sa rešpektuje iba v koncových polohách záhrad, ktoré priamo susedia s novými komunikáciami, resp novými parcelami rodinných domov. Rozmery parciel sú limitované veľkosťou riešeného územia a navrhovaným dopravným systémom.

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

Urbanistické členenie riešeného priestoru je zrejmé z grafickej časti.

Regulatívy využitia územia a podmienok výstavby

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

- **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
 - na vyhradenej ploche riešiť objekty občianskeho vybavenia (funkčnú náplň povolí obecný úrad podľa potrieb obyvateľov obce)
 - podmiennečne vhodné - doplnkové maloobchodné, sociálne a zdravotnícke služby
- **neprípustné funkcie** - všetky ostatné.
- pri tvorení nových parciel rešpektovať súčasné majetkové vzťahy, vytváranie nových parciel zlučovaním jestvujúcich
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby samostatne stojacich, prípadne radových rodinných domov
- nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, druhé nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovie

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

- stavebná čiara - určuje vzdialenosť RD od hranice parcely - 5,0 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. 4,0m /2,0m + 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, 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