

**OBYTNÁ ZÓNA IBV
KRIŽOVANY NAD DUDVÁHOM**

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

B5 – ZEMIANSKA STRÁŇ - 1.ETAPA - 20 RD

OBSTARÁVATEĽ: HOLLAND INVEST, a.s., TRNAVA
SPRACOVAL: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HLAVNÝ RIEŠITEĽ: ING.ARCH.PETER ODNOGA
DÁTUM: JANUÁR 2019

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	5
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:

Situácia 1.etapa

M 1: 750

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov stavby	:	Obytná zóna IBV – lok.B5 – Zemianska stráň - 1.etapa
Kataster	:	Križovany nad Dudváhom
Číslo parcely	:	reg.“E“ - 2289/1, p.č.2291/1, reg.“C“ - p.č.2289/176
Charakter stavby	:	Nová
Investor	:	STAVLINE, s.r.o., Ružindol 520
Stupeň PD	:	Urbanistická štúdia – štúdia využiteľnosti a stanovenie regulatívov využitia územia

DÔVODY A CIELE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Predmetom je územie v obci Križovany nad Dudváhom, ktoré je na základe územného plánu označené a pomenované ako **lokalita B5 Zemianske II**. Rozvojová plocha sa nachádza mimo zastavaného územia obce, severovýchodne od cesty R1, v tesnom dotyku s katastrom obce Vlčkovce. V pôvodnom územnom pláne bola táto lokalita funkčne zaradená ako plochy bývania, určená pre výstavbu rodinných domov a bola rozdelená na návrh – súčasná 1.etapa a výhľad – budúcnosť, ostatná plocha lokality + plochy nadmerných záhrad jestvujúcich rodinných domov.

Ako vyplýva zo záväznej časti ÚPN je nutné pre všetky navrhované rozvojové plochy spracovať urbanistické štúdie so stanovením regulatívov využitia územia a zastavovacích regulatívov. Na 1. etapu tejto lokality sa spracováva urbanistická štúdia tak, aby bolo možné v budúcnosti plynule pokračovať vo výstavbe celej lokality vrátane plôch nadmerných záhrad jestvujúcich rodinných domov.

VYMEDZENIE A CHARAKTER RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v juhozápadnej časti obce, medzi zastavaným územím a telesom rýchlostnej cesty R1. Z juhovýchodu je územie čiastočne ohraničené cestou III/1337 a z juhovýchodu jestvujúcou zástavbou rodinných domov.

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

Do riešenej lokality zasahuje ochranné pásmo rýchlostnej cesty R1 - 100 m. Vzhľadom na to, že je už zrealizovaná protihluková bariéra urbanistická štúdia rieši plochu po ochranné pásmo 50 m.

Celková plocha 1.etapy riešenej lokality B5 je 1,9400 ha, z toho:

p.č. 2289/1, reg.“E“	časť plochy	1,5160 ha	orná pôda mimo zastavané územie
p.č. 2291/1, reg.“E“	časť plochy	0,2840 ha	orná pôda mimo zastavané územie
p.č.2289/176, reg.“C“	časť plochy	0,1400 ha	zast.pl.a nádvara v zast. území

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

ZOZNAM VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV

- Územný plán obce Križovany nad Dudváhom
- Polohopisné a výškopisné zameranie územia
- Obhliadka územia výstavby spracovateľom
- Požiadavky investora na riešené územie

POŽIADAVKY, VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE OBCE

Na základe platného územného plánu je riešená lokalita určená výlučne pre výstavbu rodinných domov s príslušnou dopravnou a technickou vybavenosťou. Vzhľadom na to, že sa riešená plocha nachádza v ochrannom pásme cesty R1, je nutné dodržať podmienky zo záväznej časti územného plánu:

rešpektovať existujúce ochranné pásmo cesty v zmysle zákona 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších ..., v prípade situovania objektov RD v ochrannom pásme cesty R1 od 50 m do 100 m je budúci stavebník (in vestor) povinný požiadať Min.dopravy a výstavby SR o udelenie výnimky zo zákazu činnosti v ochrannom pásme R1.

Dopravné napojenie obytného územia lokality B5 Zemianske II. bude cez navrhovanú miestnu komunikáciu, ktorá sa priamo napojí na cesty III/1337, prechádzajúcou cez zastavané územie obce. Z navrhovanej obojsmernej komunikácie bude zrealizované aj prepojenie na jestvujúcu miestnu komunikáciu. 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 hlavnej komunikácie bude 14,0 m, vedľajších, koncových komunikácií bude 11,0 m.

URBANISTICKO – ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

Z urbanistického hľadiska je územie Zemianske II. 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.

V pôvodnom územnom pláne bola v návrhu riešená iba časť lokality B5, a to, v súčasnosti riešená plocha 1. etapy mimo zastavaného územia a plochy nadmerných záhrad v zastavanom území obce. Zmenou 4/2018 ÚPN-O Križovany nad Dudváhom sa v návrhu riešila aj ostatná časť lokality, ktorá bola preradená z výhľadu do návrhu. Následne sa spracovávajú ďalšie stupne projektovej dokumentácie pre zahájenie výstavby celej lokality.

Plocha 1.etapy sa spracováva v predstihu, pretože jej plocha bola v pôvodnom územnom pláne schválená v návrhu. Urbanistické riešenie 1.etapy rešpektuje zastavovací koncept celej lokality B5, vrátane možnej výstavby na plochách nadmerných záhrad pôvodných rodinných domov.

Na riešenom území 1.etapy mimo zastavané územie je vytvorená parcelácia s rovnakou šírkou a plochou jednotlivých parcel. Tento návrh ukazuje maximálne možné využitie územia, t.j. maximálny počet nových rodinných domov s prihliadnutím na potrebu dostatočnej šírky priestoru uličného koridoru a požadovanú veľkosť a tvar parcel.

Vzhľadom na požiadavku investora realizovať v predstihu objekty rodinných domov, ktoré sú prístupné a priamo napojiteľné z jestvujúcich komunikácií a inžinierskych sietí, sa počet domov, riešených v tejto dokumentácii znížil na 20 RD. 5 rodinných domov bude tak riešených v samostatných projektových dokumentáciách. Dopravná a technická infraštruktúra 1. etapy pre 20 RD bude riešená samostatne v nasledných stupňoch projektovej dokumentácie.

Urbanistické členenie riešeného priestoru je zrejmé z grafickej časti.

FUNKČNÉ VYUŽITIE PLÔCH

V súčasnosti je plocha riešeného územia, špecifikovaná ako orná pôda o ploche 1,9400 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 dopravnej a technickej vybavenosti.

ZÁKLADNÉ ÚDAJE NAVRHOVANÝCH KAPACÍT

Riešené územie 1. etapy je v návrhu rozdelené na 25 samostatných parciel mimo zastavaného územia obce určených na výstavbu rodinných domov a jednotlivé funkčné plochy prislúchajúcej dopravnej a technickej vybavenosti (predpokladané výmery):

- Plocha parciel rodinných domov	14 182,21 m ²
- Plocha miestnej obslužnej komunikácie	2 813,15 m ²
- Plocha vjazdov do RD	278,55 m ²
- Plocha pešej komunikácie	663,33 m ²
- Plocha verejnej zelene	1 397,65 m ²
- Plocha parkovacích státí	65,00 m ²
Spolu plocha	19 399,89 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 elektro kotle v každom rodinnom dome. Tieto sa nepovažujú za zdroje znečistenia ovzdušia.

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 Zemianske II. pozostáva z nasledovných stavebných objektov. V novom uličnom páse v celkovej šírke 14,0 m bude vybudovaná dopravná komunikácia a pod povrchom budú uložené podzemné vedenia inžinierskych sietí v potrebnom rozsahu (vodovod, kanalizácia, elektro nn, telekomunikácie) 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 súboru, s možnosťou priamej obsluhy všetkých objektov v kategórii MO 8/40. Bude pripojená na jestvujúcu cestnú komunikáciu III/1337.

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 v rámci stavebných 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.

Technické vybavenie IS

Technické vybavenie ako zásobovanie vodou, elektrickou energiou 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. zokruhované 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 požiarmi 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 zlučovaním 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, alt. s plochou strechou, resp. ich kombináciou.
- rešpektovať ochranné pásmo cesty R1
- 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 tech

- | | |
|-----------------------|---|
| | nické 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 – 6,0 m
- výškové osadenie RD - $\pm 0,00$ max. 45 cm nad úrovňou chodníka
- tvar strechy – valbová, sedlová, so štítom, alebo odkvapom do ulice, alt.plochá strecha a ich kombinácie
- výška hrebeňa strechy/atiky od +0,00 – max. 7,50, m
- sklon strechy – od 2° do 40°
- minimálna vzdialenosť medzi RD – mimo zastavaného územia min. 5,0 m /3,0m + 2,0m/, pričom na protiľahlých stenách dvoch susedných domov nesmú byť okná z obytných miestností
- oplotenie parcel 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