

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

"OBYTNÝ SÚBOR PRI SLNEČNEJ ULICI, DOLNÁ STREDA"

ČISTOPIS

Objednávateľ: Stehel Construction, s.r.o, Šintava 639, 925 51 Šintava

Architekt: Mgr.art. Marek Petrek

Zadanie spracoval: Ing. Miriama Juhásová

Dátum: apríl 2014



Urbanistická štúdia:
„Obytný súbor pri Slnačnej ulici, Dolná Streda”
prerokovaná na zasadnutí
Obecného zastupiteľstva v Dolnej Streda
a schválená uznesením č. 356/2014/24 zo dňa
16.04.2014
Starosta obce: Mrg. Bc. Ľuboš Šúry
Podpis:
Pečiatka

OBSAH:

1.	Základné údaje.....	4
2.	Hlavné ciele a úlohy riešenia.....	5
3.	Vyhodnotenie platnej ÚPD.....	5
4.	Údaje o súlade riešenia územia so zadaním.....	5
5.	Riešenie urbanistickej štúdie.....	6
5.1.	Vymedzenie hranice riešeného územia.....	6
5.2.	Opis riešeného územia.....	7
5.3.	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí Územného plánu obce.....	7
5.4.	Vyhodnotenie limitov využitia územia.....	7
5.5.	Urbanistická koncepcia.....	8
5.5.1.	Zastavovacie podmienky, umiestnenie stavby na pozemku a intenzita zastavania.....	8
5.5.2.	Architektonické riešenie stavieb.....	9
5.5.3.	Riešenie dopravnej infraštruktúry.....	9
5.5.4.	Zásobovanie elektrickou energiou.....	10
5.5.5.	Zásobovanie pitnou vodou.....	10
5.5.6.	Napojenie na verejnú kanalizačnú sieť.....	10
5.5.7.	Napojenie na plynovody.....	10
5.5.8.	Spôsob odvozu a zneškodňovania odpadu.....	11
5.5.9.	Riešenie protipožiarnej ochrany.....	11
5.5.10.	Riešenie ochrany pred povodňami.....	11

5.5.11.	Záber poľnohospodárskeho pôdneho a lesného fondu.....	12
5.5.12.	Doložka civilnej ochrany.....	12
5.5.13.	Chránené časti krajiny.....	13
5.5.14.	Etapizácia, vecná a časová koordinácia výstavby.....	13
5.5.15.	Pozemky na verejnoprospešné stavby.....	14
6.	Návrh regulatívov.....	14
6.1.	Regulácia funkčného využitia.....	15
6.2.	Regulácia priestorového usporiadania stavieb.....	15
6.3.	Odstupy stavieb.....	15
6.4.	Architektonické riešenie.....	16
6.5.	Dopravné napojenie.....	17
6.6.	Napojenie na technické vybavenie.....	17
7.	Doplňujúce údaje.....	17
8.	Dokladová časť.....	18
9.	Prílohy.....	18

1. Základné údaje

Názov úlohy:	Urbanistická štúdia "Obytný súbor pri Slnačnej ulici, Dolná Streda."
Názov stavby:	"Obytný súbor pri Slnačnej ulici, Dolná Streda"
Miesto:	Katastrálne územie - Dolná Streda Lokalita č. 4 - pri Slnačnej ulici
Okres:	Galanta
Kraj:	Trnavský
Objednávateľ:	Stehel Construction, s.r.o, Šintava 639, 925 51 Šintava
Architekt:	Mgr.art. Marek Petrek
Spracovateľ:	Ing. Miriama Juhásová
Odborne spôsobilá osoba:	Ing. Anna Halabrinová Registračné číslo preukazu o odbornej spôsobilosti: 342 Preukaz vydaný Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 06.11.2013
Zadanie:	Zadanie urbanistickej štúdie "Obytný súbor pri Slnačnej ulici, Dolná Streda" bolo schválené Obcou Dolná Streda v zastúpení starostom Obce Mgr. Bc. Ľubošom Šúrym dňa 10.03.2014.

2. Hlavné ciele a úlohy riešenia

Potreba obstarania urbanistickej štúdie ako alternatívneho riešenia územného plánu zóny (alternatívne riešenie je v súlade s príslušnými ustanoveniami č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení noviel (stavebný zákon) a vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii) vyplynula zo zámerov potenciálnych stavebníkov v lokalite, aby bol zabezpečený podklad pre určovanie zásad a podmienok výstavby v danej lokalite.

Urbanistická štúdia sa obstaráva z podnetu záujemcov o výstavbu v danej lokalite (riešenie výstavby rodinných domov v lokalite Slnačná ulica), pričom pri jej obstarávaní sa postupuje v súlade s príslušnými ustanoveniami i platných právnych predpisov a Územného plánu obce Dolná Streda.

Urbanistická štúdia "Obytný súbor pri Slnačnej ulici, Dolná Streda" bude použitá:

- na riešenie novej bytovej výstavby v lokalite Slnačná ulica v súlade s Územným plánom obce Dolná Streda,
- na určenie regulatívov a podmienok výstavby rodinných domov, dopravnej infraštruktúry,
- ako koncepcia rozvoja výstavby v riešenom území,
- bude môcť byť použitá ako územnoplánovací podklad pre vydanie územného rozhodnutia v súlade s § 37 stavebného zákona.

3. Vyhodnotenie platnej ÚPD

Základnou príslušnou územno-plánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa pre vymedzené územie je Územný plán obce Dolná Streda, v znení jeho zmien a doplnkov (ÚPN-O Dolná Streda).

Príloha č. 1 – Výrez z ÚPN-O Dolná Streda - Územný plán obce Dolná Streda (2004) , Zmeny a doplnky č. 05/2013

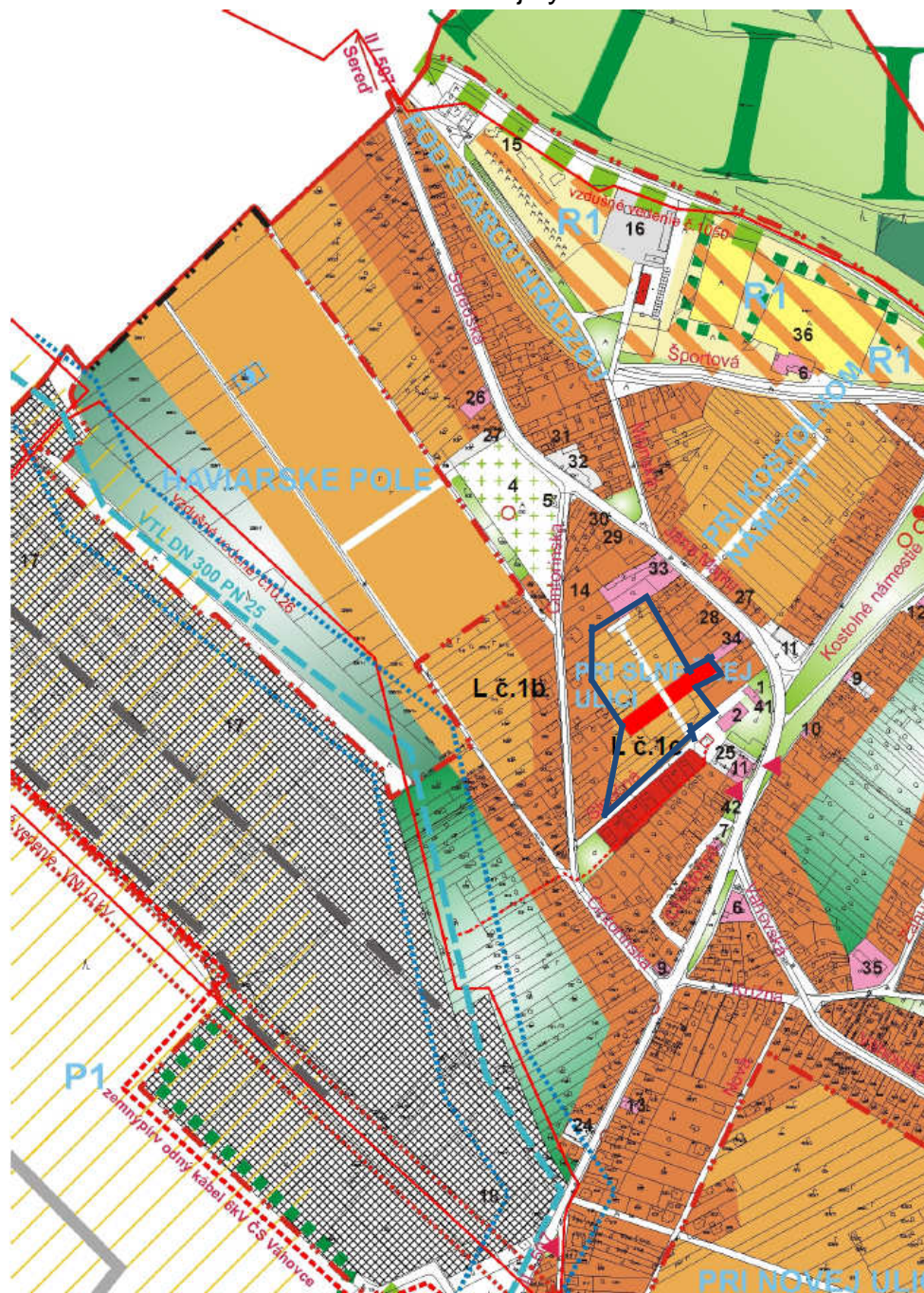
4. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Zadanie pre urbanistickú štúdiu "Obytný súbor pri Slnačnej ulici, Dolná Streda" bolo spracované v marci 2014. Urbanistická štúdia je vypracovaná v súlade so zadaním.

5. Riešenie urbanistickej štúdie

5.1. Vymedzenie hranice riešeného územia

Riešené územie lokality č. 4, Slnecná ulica sa nachádza v obci Dolná Streda v zastavanom území. Nachádza sa v nadmorskej výške cca. 126 m n.m..



— vymedzenie príslušného územia

Výrez z výkresu číslo B.2.2 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (LINEX - Ing. arch. Ľubor Nešťák)

Hranice riešeného územia boli vymedzené v Územnom pláne obce Dolná Streda, v znení jeho zmien a doplnkov.

Členenie riešeného územia:

Vymedzené územie rozdeľujeme na dva urbanistické obvody:

1. Urbanistický obvod 01 - Radová výstavba
2. Urbanistický obvod 02 - Samostatne stojace rodinné domy a bytové domy

5.2. Opis riešeného územia

Riešené územie urbanistickej štúdie lokality č. 4 - Slnačná ulica leží v katastrálnom území Obce Dolná Streda. Je navrhované v priamej nadväznosti na v súčasnosti zastavané územie, čo umožňuje plynule nadviazať na existujúce dopravné a technické vybavenie.

5.3. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí Územného plánu obce

Na základe schváleného Územného plánu obce Dolná Streda - Záväznej časti kap. A.2.18.2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch je pre zastavané územie pri Slnačnej ulici pre Lokalitu č.4 s rozlohou cca 1,7 ha dané:

- intenzifikácia formou zástavby cca 15 rodinných domov v závislosti od parcelácii pozemkov, celkový počet rodinných domov cca 20-26 pri rešpektovaní regulatívov stanovených ÚPN-O Dolná Streda
- 2 bytové domy na pozemkoch parc. č. 1128/4 a 1128/1 k.ú. Dolná Streda, jednopodlažné s obytným podkrovím, celkový počet bytov cca 8-12 v závislosti od podlažnej plochy bytov pri rešpektovaní regulatívov stanovených ÚPN-O Dolná Streda.

5.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia

Na riešenom území obytného súboru nie sú žiadne obmedzujúce limity z titulu prvkov ochrany prírody, prírody alebo kultúrnych pamiatok.

Do riešeného územia nezasahujú žiadne ochranné pásma technických zariadení.

5.5. Urbanistická koncepcia

5.5.1. Zastavovacie podmienky, umiestnenie stavby na pozemku a intenzita zastavania

Prehľadné riešenie umiestnenia jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia, vymedzenie hraníc na umiestnenie stavieb - uličnej a stavebnej čiary, výšky zastavania (podlažnosti) a napojenie stavieb na možné prístupy z miestnych alebo účelových komunikácií, na verejné technické vybavenie územia ako aj osadenie stavieb od hraníc susediacich pozemkov a od seba navzájom, je predmetom výkresu komplexný urbanistický návrh a výkres regulácie.

Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb sú spracované v súlade s platnou legislatívou - zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) a vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z.z..

Umiestnenie stavieb na pozemkoch je určené uličnou stavebnou čiarou a stavebnou čiarou - čiarou hranice zástavby.

Maximálna intenzita zastavania pozemku je určená koeficientom zastavanosti a indexom podlažnosti objektu a koeficientom stavebného objemu na pozemku.

Koeficient zastavanosti je podiel plôch zastavanými stavbami (medzi ktoré sa nezapočítavajú plochy dopravných a inžinierskych stavieb) k celkovej ploche bilancovaného územia. Koeficient zastavanosti je podľa platného ÚPN-O Dolná Streda stanovený 0,35 - 0,25.

Koeficient podlažných plôch je podiel súčtu podlažných plôch k ploche územia, resp. pozemku. Tento ukazovateľ sa určuje len s ohľadom na plochy nadzemných podlaží. Koeficient podlažných plôch je podľa platného ÚPN-O Dolná Streda stanovený 0,3 - 0,4.

Koeficient stavebného objemu udáva, koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku. Koeficient stavebného objemu je podľa platného ÚPN-O Dolná Streda stanovený 6-9.

Dodržanie stanovených regulatívov bude potrebné preukázať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

5.5.2. Architektonické riešenie stavieb

Z hľadiska architektonického riešenia samotných stavieb, sa v návrhu počíta so súčasnou architektúrou vidieckeho charakteru. Rodinné domy budú na pozemku

umiestnené tak, aby zabezpečovali maximálny solárny zisk a súčasne neobmedzovali preslnenie susedných pozemkov.

Rodinné domy budú riešené ako prízemné objekty s obytným podkrovím. Zastrešenie pomocou sedlových striech s valbami, nie s plochými strechami.

Jemné farebné ladenie fasád.

Uličné pohľady nezaťažené použitím gýčových konštrukčných a dekoračných prvkov.

5.5.3. Riešenie dopravnej infraštruktúry

Urbanistický obvod 01 - radová výstavba:

Navrhovaná radová zástavba bude napojená účelovou komunikáciou na miestnu komunikáciu. Účelová komunikácia bude plynule napojená na spoločné parkovisko pre všetky domy radovej zástavby. Parkovanie užívateľov rodinných domov bude zabezpečené jedným centrálnym parkoviskom. Prístup k jednotlivým domom radovej výstavby bude vytvorený peším koridorom - chodníkom. V prípade nevyhnutných potrieb bude možné použiť tento koridor aj na automobilovú dopravu.

Vzhľadom na intenzitu zástavby sú vnútorné komunikácie s prioritou pešieho pohybu.

Urbanistický obvod 02 - samostatne stojace rodinné domy a bytové domy:

Navrhovaná zástavba rodinnými domami v predmetnom území bude napojená obojsmernou dvojpruhovou miestnou komunikáciou kategórie s pruhmi šírky 2,75m dĺžky 127m. Komunikáciu nebolo možné pripojiť na inú komunikáciu, preto je riešená ako slepá ulica, ktorá musí byť vzhľadom na svoju dĺžku ukončená otočou. Táto je navrhnutá tak, aby bolo umožnené otáčanie vozidiel dopravnej obsluhy t.j. odvoz smetí, zásah vozidiel protipožiarnej ochrany a pod.

Priečny profil komunikácie je tvorený dvoma pruhmi šírky 2,75m v strešnom spáde, cestnými obrubníkmi a dvoma pásmi šírky 1,5m. Na juhozápadnej strane od cesty bude vytvorený zelený pás, v ktorom budú umiestnené inžinierske siete a to kanalizačná sieť a vodovod pitnej vody. Zelený pás bude zatravnovaný s výsadbou nízkej zelene. Na severovýchodnej strane od cesty bude vybudovaný spevnený chodník, pod ktorým bude vybudovaná káblová sieť pre rozvod elektrickej energie. Pri vjazdoch do jednotlivých pozemkov bude vytvorená spevnená plocha, ktorá bude nadväzovať na ďalší pozemok priestorom určeným pre izolačnú zeleň s výsadbou vysokej zelene.

Pre navrhovaný objem zástavby nevznikne predpoklad zvýšenia zaťaženia prístupovej (existujúcej) cesty a navrhovaných komunikáciách na takú úroveň, že by bolo potrebné zhotovovať dopravno - inžinierske kapacitné posúdenie územia.

5.5.4. Zásobovanie elektrickou energiou

Predmetom tejto časti je návrh zásobovania elektrickou energiou. Rodinné domy budú vykurované elektrickou energiou.

Pre rozvod elektrickej energie v lokalite sa navrhuje podzemná NN káblová sieť. Elektromerové rozvádzače pre meranie odberu elektrickej energie budú osadené do oplotenia na verejne prístupnom mieste.

Verejné osvetlenie:

Pre rozvod verejného osvetlenia v lokalite sa navrhuje podzemná NN káblová sieť. Vonkajšie osvetlenie bude riešené s použitím moderných energeticky úsporných zdrojov svetla na oceľových stožiaroch.

Pre danú lokalitu je potrebné uvažovať s rekonštrukciou existujúcej transformačnej stanice a súčasne s novými sekundárnymi káblovými rozvodmi.

5.5.5. Zásobovanie pitnou vodou

Navrhovaný vodovod sa napojí na existujúci vodovod vedený v ulici Slnčná DN 100. Navrhovaný vodovod bude predĺžením existujúceho potrubia a prevedie sa z rúr PVC tlakových hrdlových DN 100. Potrubie bude vedené v trase predpokladaného zeleného pásu.

5.5.6. Napojenie na verejnú kanalizačnú sieť

Navrhovaná kanalizácia sa vybuduje ako gravitačná DN 300 a napojí sa na existujúcu gravitačnú kanalizáciu DN 300 vedenú po Slnčnej ulici a bude tvoriť predĺženie tejto existujúcej kanalizácie. Kanalizácia sa prevedie z rúr PVC kanalizačných hrdlových a potrubie bude vedené v zelenom pásu.

5.5.7. Napojenie na plynovody

V riešenej lokalite sa neuvažuje s napojením na verejný plynovod. Jediný zdroj vykurovania bude riešený pomocou elektrickej energie.

5.5.8. Spôsob odvozu a zneškodňovania odpadu

Každý rodinný dom a bytový dom bude mať vlastnú nádobu na odpad, resp. sústredené nádoby na odpad. Odpady z jednotlivých rodinných domov a bytových domov budú odstraňované zvozom odpadu z jednotlivých domov na skládky odpadov tak, ako je to zabezpečované z ostatných obytných zón obce.

Podrobnejšie riešenie odpadového hospodárstva bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

V zmysle zákona o odpadoch č. 223/2001 Z.z. je obec zodpovedná za nakladanie a zneškodňovanie komunálneho a drobného stavebného odpadu, ktorý vzniká na území obce.

5.5.9. Riešenie protipožiarnej ochrany

Požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany je potrebné riešiť v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi a súvisiacimi predpismi.

Pri navrhovaní stavieb a zariadení je potrebné rešpektovať platné technické normy SR, ako aj špecifické pokyny a usmernenia Krajského riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Trnave, ktoré riadi vo svojich územných obvodoch výkon štátnej správy.

Plnenie požiadaviek vyššie uvedených dokumentov a orgánov bude overované v rámci príslušných územných a stavebných konaní.

Požiarne voda bude v území riešená z navrhovanej vodovodnej siete minimálnej dimenzie DN 100 v zmysle STN 73 0873. Na sieti budú osadené podzemné hydranty DN 85, v maximálnej vzájomnej vzdialenosti 120m od seba. Celkový pretlak v hydrantoch vonkajšieho požiarneho vodovodu musí byť najmenej 0,25 MPa.

Najbližší obecný hasičský zbor na doplnenie zásahu pri prípadnom zásahu je v obci Gáň a meste Sereď.

5.5.10. Riešenie ochrany pred povodňami

Obec Dolná Streda má rovinatý charakter. Odtokové možnosti povrchových vôd sú dané vsakovými pomermi územia obce, ktoré sú veľké, nakoľko sú dané vysokopriepustným geologickým podložím.

Všetky protipovodňové opatrenia, ktorými dotknuté územie disponuje sú v územnom pláne zachované.

5.5.11. Záber poľnohospodárskeho pôdneho a lesného fondu

Ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu je právne zabezpečovaná zákonom č.220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Uvedený zámer výstavby rodinných domov a bytových domov je riešený na pozemkoch, ktoré sú v katastri nehnuteľností vedené ako záhrady a sú umiestnené v zastavanom území obce.

V danom prípade bude potrebné pred vydaním stavebného povolenia požiadať tunajší úrad o vydanie stanoviska k pripravovanému zámeru na poľnohospodárskej pôde v zmysle § 17 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

5.5.12. Doložka civilnej ochrany

Doložka CO je spracovaná ako územnoplánovací podklad na usmerňovanie využitia územia riešenej zóny z hľadiska záujmov ochrany života, zdravia a majetku obyvateľstva v prípade vzniku mimoriadnych udalostí.

Podľa § 12 ods. 4 písm. 1 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii sú spracované požiadavky na civilnú ochranu v Územnom pláne obce Dolná Streda schváleného dňa 21.04.2005.

Doložka civilnej ochrany (doložka CO) je spracovaná v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov ako samostatná časť územnoplánovacej dokumentácie, podľa ktorej sa predpokladá zabezpečovať úlohy civilnej ochrany v zmysle ustanovení Zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 532/2006 Z.z.

Účelom doložky CO je v súlade s platnou legislatívou pre oblasť civilnej ochrany na vymedzenom území stanoviť zásady zabezpečenie ochrany obyvateľstva pred účinkami mimoriadnych udalostí.

Zabezpečenie záujmov CO

Záujmy civilnej ochrany obyvateľstva, tak ako sú definované v doložke CO k ÚPN-O Dolná Streda, budú uplatňované aj pri výstavbe na riešenom území.

Najväčšie nebezpečenstvá predstavujú tieto zdroje ohrozenia:

1. jadrové zariadenie Jaslovské Bohunice (radiálna havária)
2. vodohospodárske diela Liptovská Mara a Oravská priehrada (záplavy po ich havárii)
3. lokálne zdroje (mimoriadna udalosť, havária pri preprave nebezpečných látok, lokálne záplavy,...)

Pri investičnej výstavbe v tomto území je potrebné sa riadiť všeobecne platnými legislatívnymi predpismi, ktorými sú:

- Zákon NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
- Vyhláška 533/2006 Z.z. - Vyhláška Ministerstva vnútra Slovenskej republiky o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MV SR č. 75/1995 Z.z. o zabezpečení evakuácie obyvateľstva v znení neskorších predpisov
- metodickými pokynmi pre posudzovanie stavieb, území a vydávanie záväzných stanovísk orgánmi COO v územnom a stavebnom konaní
- pokynmi a usmerneniami Obvodného úradu v Galante - odboru krízového riadenia

V rámci navrhovaných rozvojových plôch určených pre bytovú výstavbu sa ukrytie obyvateľstva bude riešiť v pivničných priestoroch obytných objektov, prípadne v zariadeniach občianskej vybavenosti. Objekty s pivničnými priestormi pre ukrytie budú špecifikované v dokumentácii nižšieho stupňa.

5.5.13. Chránené časti krajiny

V záujmovom území sa nenachádza žiadne zo zákona ustanovené chránené územie.

5.5.14. Etapizácia, vecná a časová koordinácia výstavby

Navrhnutá etapizácia vychádza z podnetu objednávateľa UŠ a súvisí s riešením konkrétnych investičných zámerov, v súlade s pripravenosťou územia.

Prvá etapa výstavby - od roku 2014.

So začiatkom realizácie prvej etapy sa počíta v roku 2014. Prvá etapa výstavby sa týka urbanistického obvodu 01.

V prvej etape budú vybudované:

- príslušné napojenie samostatného celku radovej výstavby malometrážnych domov na verejnú komunikáciu
- príslušné rozvody technickej infraštruktúry radovej výstavby

- vybudovanie rodinných domov v radovej zástavbe

Druhá etapa výstavby sa týka urbanistického obvodu 02:

V druhej etape budú vybudované:

- vybudovanie miestnej komunikácie prechádzajúcej vymedzením územím
- príslušné vybudovanie rozvodov technickej infraštruktúry
- výstavba bytových domov
- výstavba rodinných domov

Tretia etapa výstavby sa týka urbanistického obvodu 02:

V tretej etape budú vybudované:

- predĺženie miestnej komunikácie ostatným územím
- príslušné rozvody technickej infraštruktúry
- rodinné domy v ostatnom území

5.5.15. Pozemky na verejnoprospešné stavby

Na riešenom území sa nenachádzajú pozemky súvisiace s verejnoprospešnými stavbami určené podľa Územného plánu obce Dolná Streda.

6. Návrh regulatívov

Regulatívy územného rozvoja v rámci urbanistickej štúdie slúžia ako odporúčací materiál pre stanovenie podmienok výstavby v území a pri vydávaní záväzných stanovísk samosprávnych a štátosprávnych orgánov v procese územného a stavebného konania (Zákon č. 50/1976 Zb.).

Regulatívy sú definované v textovej a grafickej forme. Stanovenie podmienok výstavby na jednotlivých pozemkoch musí zároveň rešpektovať všetky ustanovenia vyjadrené v textovej a grafickej forme regulatívov.

Celkové riešenie zóny pri Slnačnej ulici musí byť plne v súlade so záväznou časťou Územného plánu obce Dolná Streda v znení neskorších zmien, ktorý stanovuje pre rozvoj nového územia zásady na základe záväzných regulatívov a to:

- komunikačné napojenie na centrum formou slepej ulice
- koeficient zastavanosti (t.j. pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku) je 0,35 - 0,25
- index podlažných plôch (t.j. pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku) je 0,3 - 0,4
- koeficient stavebného objemu (udáva, koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku) 6 - 9

- parkovanie minimálne 1 osobného auta musí byť zabezpečené pre každú stavbu rodinného domu a každý byt
- uličné oplotenie so vstupom na pozemok riešiť ako bariérové

6.1. Regulácia funkčného využitia

Prístupné využitie lokality:

- bývanie v obytných budovách rodinných domoch a bytových domoch a prislúchajúce zariadenia
- drobná remeselná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov, funkcia podriadená obytnej
- príslušné verejné a technické vybavenie územia
- zeleň, oddychové plochy s detskými ihriskami

Neprípustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru.

6.2. Regulácia priestorového usporiadania stavieb

Ukazovatele intenzity zástavby sú:

Koeficient zastavanosti je podiel plôch zastavanými stavbami (medzi ktoré sa nezapočítavajú plochy dopravných a inžinierskych stavieb) k celkovej ploche bilancovaného územia. Koeficient zastavanosti je 0,35 - 0,25.

Koeficient podlažných plôch je podiel súčtu podlažných plôch k ploche územia, resp. pozemku. Tento ukazovateľ sa určuje len s ohľadom na plochy nadzemných podlaží. Koeficient podlažných plôch je 0,3 - 0,4.

Koeficient stavebného objemu udáva, koľko m³ stavby je prípustných umiestniť na 1 m² plochy pozemku. Koeficient stavebného objemu je 6-9.

6.3. Odstupy stavieb

Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať všetky požiadavky urbanistické, architektonické, hygienické, protipožiarne, na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Vzájomné odstupy stavieb sú v súlade s ustanovením §6 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z.. V ďalšom stupni projektovej dokumentácie bude

preukázané, že dispozičné členenie bytových jednotiek a v radových rodinných domoch a bytových domoch bude navrhnuté tak, aby boli dodržané požiadavky na zabezpečenie preslnenia a denného osvetlenia v súlade s vyhláškou MZ SR č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach a požiadavkách na vnútorné prostredie budov a minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia.

Uličná čiara je čiara, ktorá vymedzuje verejný uličný priestor, pričom je možné od nej ustúpiť do hĺbky zástavby, resp. prekročiť architektonickými prvkami, napr. balkónom.

Stavebná čiara je čiara, ktorá určí hranicu umiestnenia objektu vo väzbe na verejný priestor, pričom je možné od nej ustúpiť v určenom rozsahu, resp. prekročiť architektonickými prvkami.

Urbanistický obvod 01 - Radová zástavba:

Rodinné domy v radovej zástavbe sú vzájomne prepojené.

Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2m. To neplatí pre spoločné hranice pozemkov pri prepojení radovej výstavby a vzdialenosti hranice pozemku od parkoviska, kde je stanovená vzdialenosť minimálne 1m.

Urbanistický obvod 02 - Samostatne stojace rodinné domy a bytové domy:

Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2m.

Uličná čiara je stanovená na 4,5 m od hranice komunikácie.

Od hranice komunikácie je stanovený priestor pre izolačnú zeleň v celkovej šírke 1,5 m.

6.4. Architektonické riešenie

Architektonické riešenie rodinných domov a bytových domov je nasledovné:

- prvky vidieckeho charakteru nie mestského charakteru
- rodinné domy a bytové domy so sedlovou, resp. polvalbovou, štvrtvalbovou strechou, nie ploché strechy
- prízemné objekty s možným obytným podkrovím
- jemné farebné ladenie fasád

6.5. Dopravné napojenie

Dopravné napojenie pozemkov je stanovené nasledovne:

Urbanistický obvod 01:

- urbanistický obvod 01 musí byť prístupný z verejnej obslužnej komunikácie
- každý pozemok musí mať zabezpečený peší prístup z centrálného parkoviska
- parkovanie minimálne 1 osobného auta pre každý rodinný dom musí byť zabezpečené na centrálnom parkovisku

Urbanistický obvod 02:

- každý pozemok musí byť prístupný z verejnej obslužnej komunikácie alebo súkromnej komunikácie
- prístupové cesty musia byť zhotovené do začatia užívania stavby
- parkovanie minimálne 1 osobného auta musí byť zabezpečené pre každú stavbu rodinného domu a každý byt

6.6. Napojenie na technické vybavenie

Napojenie pozemkov na zariadenia technického vybavenia musia spĺňať nasledovné podmienky:

- každý rodinný dom a bytový dom musí byť napojený na elektrickú sieť, na verejný vodovod pitnej vody a na verejnú kanalizačnú sieť
- napojenie na siete verejného technického vybavenia musia spĺňať všetky legislatívne podmienky a požiadavky príslušných noriem, čo sa musí preukázať pri územnom, resp. stavebnom konaní.

7. Doplnujúce údaje

V návrhu riešenia je potrebné rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma jestvujúcich plynárenských zariadení v zmysle Zákona o energetike č. 251/2012 Z. z. Prípadné zásobovanie vymedzeného územia plynom bude možné riešiť vybudovaním NTL plynovodu vedeného pozdĺž plánovanej komunikácie lokality a vybudovaním NTL pripojovacích plynovodov pre navrhované stavebné objekty. Navrhovaný plynovod môže byť pripojený na existujúci NTL plynovod DN 400, PN 2,1 kPa vedený pozdĺž ulice Slnačná pred parcelou 1178/8, k.ú. Dolná Streda.

8. Dokladová časť

Dokladová časť je doplnená po prerokovaní Urbanistickej štúdie "Obytný súbor pri Slnačnej ulici, Dolná Streda" .

Príloha č.:

1. Výrez z ÚPN.O Dolná Streda
2. Súhlas Obce Dolná Streda k Zadaniu
3. Stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy, dotknutých právnických osôb a verejnosti
4. Vyhodnotenie stanovísk a pripomienok k UŠ
5. Výpis z uznesenia Obecného zastupiteľstva v Dolnej Strede č. 356/2014/24 zo dňa 16.04.2014

9. Prílohy

Výkresy:

1. Komplexný urbanistický návrh a výkres regulácie M 1:1000
2. Návrh dopravy M 1:1000
3. Návrh technickej infraštruktúry M 1:1000

8. Dokladová časť

9. Prílohy