

**KRIVÁŇ IBV
ZASTAVOVACIA ŠTÚDIA**

Jún 2012

A – Textová časť

- IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov : Kriváň - IBV
Obstarávateľ : Obec Kriváň
Zhotoviteľ : ARCH-AT s.r.o., Š.Moyzesa 41, Zvolen
Ing. arch. Beáta Mikušová, autorizovaný architekt 0549AA
Stupeň : Zastavovacia štúdia
Dátum : 06 / 2012

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie

Hlavným cieľom riešenia zastavovacej štúdie je:

- vytvorenie návrhu urbanistickej štruktúry a názoru na podrobnejšie urbanistické usporiadanie územia v súlade s funkčnou plochou navrhnutou územným plánom obce z hľadiska navrhovaných kapacít, možností technickej infraštruktúry, formy stvárnenia jednotlivých objektov sektore IBV v ploche nachádzajúcej sa v severnej časti územia o ploche cca 3,5 ha a určenie zastavovacích podmienok v rámci funkčnej - rodinných domov - s názorom na urbanistické usporiadanie a určenie regulatívov výstavby. Predmetná lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia obce určeného k 1.1.1990 a riešené pozemky sú vedené ako poľnohospodárska pôda. Využitie lokality pre výstavbu je v súlade s platným územným plánom obce Kriváň . V rámci územného plánu obce bol vydaný súhlas k použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely podľa §13 zák.č. 220/2004 Z.z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy v platnom znení na navrhovaný účel – IBV vrátane prislúchajúcej technickej infraštruktúry.
- vyriešiť v rámci určených rozvojových plôch technickú infraštruktúru s napojením na založený a vybudovaný systém trás a dimenzií vrátane napojenia na dopravný systém
- navrhnuť a určiť podmienky zástavby v riešenom území v podobe grafických aj textových regulatívov vyplývajúcich zo záväznej časti územného plánu obce a z navrhutej urbanistickej koncepcie.

Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a ostatnej krajiny

Pri riešení je potrebné:

- riešiť systém vnútorných komunikácií s napojením na obecný dopravný systém a navrhovanú kategóriu komunikácií C a D
- riešiť napojenie na verejné rozvody inžinierskych sietí, ktoré sú dostupné v existujúcom obytnom súbore
- odvedenie dažďových vôd a vôd zo spevnených plôch riešiť opätovným vypustením do krajiny, aby sa nemenili odtokové pomery
- zástavbu prispôsobiť konfigurácii terénu so zohľadnením najoptimálnejšej polohy voči svetovým stranám a výškovou diferenciáciou
- súčasťou zástavby musí byť riešenie garážovania alebo parkovania na pozemku rodinných domov ako ich integrovaná súčasť, návrh drobných stavieb vrátane sadových úprav a ekologických opatrení z dôvodu ochrany minerálnych a liečivých prameňov .
- podporiť rozvoj územia trasovaním hlavných peších trás a cyklistických cestičiek, navrhnuť koridory pre technickú vybavenosť územia v súlade s možnosťou ďalšieho územného rozvoja a urbanizovania t.č. nezastavaných plôch
- zástavbu územia navrhnuť s minimalizovaním spevnených plôch

2. NAVRHOVANÉ RIEŠENIE

2.1. Urbanistické riešenie

Podľa územného plánu obce Kriváň je riešené územie funkčne navrhnuté ako obytné územie – plochy pre individuálne bývanie v celom svojom plošnom rozsahu. Vzhľadom k platnej úprave stavebného zákona a jeho vykonávacích vyhlášok parkovacie a garážovacie miesta musia byť súčasťou budov alebo areálu, preto plocha pre verejné parkovacie miesta v tejto časti obce sa nenavrhuje. Riešená plocha naväzuje priamo na jestvujúcu obytnú zástavbu bez zásadných prekážok, bariér a obmedzení. Hlavný vstup do územia je riešený z jestvujúcej miestnej komunikácie, na ktorú sa napája okružný systém navrhovaných obslužných komunikácií. Poloha lokality s orientáciou východ – západ si vyžaduje riešenie osadenia objektov rodinných domov tak, aby boli orientované čo najoptimálnejšie ku svetovým stranám. Súčasťou riešenia sú sadovnícke úpravy súkromnej zelene.

V urbanistickom riešení sú zohľadnené všetky požiadavky vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie hlavne vo vzťahu k verejným priestorom a verejným plochám.

Na základe návrhu urbanistického riešenia sú stanovené regulačné prvky plošného a priestorového usporiadania a miery využívania pozemkov pre navrhnuté objekty. (stavebná čiara, určenie maximálnej šírky, hĺbky a výšky zástavby, vzdialenosti od hraníc pozemkov, odstupy medzi objektmi, typ strechy, koeficient zastavanosti pozemku, index podlažnosti plôch a pod....) V urbanistickom riešení sú zohľadnené technické podmienky územia.

2.2. Architektonické riešenie

- Hmotovo – priestorové a funkčné riešenie

Účel objektov, tvar veľkosť ako aj konfigurácia terénu, okolitá zástavba určili výsledné architektonické stvárnenie jednotlivých objektov bytového komplexu. Obytný súbor sa realizuje v podobe zástavby rodinných domov na pozemkoch primeranej plošnej výmery (cca 800m²)

- Materiálové a výtvarno – kompozičné riešenie

V architektonických hmotách a štruktúrach sledujeme horizontálny charakter zástavby zvýraznený farebným riešením a v celkových pohľadoch. Objemy objektov sú zostavené v tvarovej čistote, kompozičnej jednoduchosti a farebnom riešení prevládajúcej svetlej pastelovej farby oživenej výraznými farebnými akcentmi vo vytipovaných polohách. Použitie strechy na domoch kompozične dotvárajú dialkové pohľady kúpeľného miesta.

3. Opis dopravného a technického riešenia stavieb

3.1 Doprava

Miestna komunikačná sieť:

Novoriešená lokalita rodinných domov bude sprístupnená prostredníctvom obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3 kategórie MO 6,5/30 , ktorá bude realizovaná v súlade s územným plánom obce, ktorá sprístupňuje všetky navrhované objekty a zároveň dáva predpoklady na výhľadovú urbanizáciu ďalšieho územia s napojením na nadradenú komunikáciu v zmysle schváleného územného plánu obce.

Doprava statická:

Parkovanie a odstavenie vozidiel pri objektoch je riešené v kapacitách podľa STN 736110 a v zmysle vyhl. č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. V zmysle platnej legislatívy pre 1 bytovú jednotku je potrebné realizovať 1 parkovacie alebo garážové miesto. Tieto miesta musia byť vymedzené na pozemkoch rodinných domov. S verejným parkovaním sa v lokalite neuvažuje.

Doprava pešia:

Pozdĺž navrhnutej obslužnej komunikácie je navrhnutý jednostranný chodník šírky 1,5 m pre pohyb peších s napojením na pešie chodníky a priestranstvá v centrálnej časti obce.

Zeleň a sadové úpravy

Obytný súbor dotvorí zeleň nízkeho a vysokého vzrastu. Zeleň súkromných pozemkov bude súčasne plniť funkciu hygienickú.

V dopravnom priestore, v ktorom je navrhnutá cestná komunikácia, chodník pre peších šírky 1,5 m a zelený pás šírky min. 2,0 m umožňuje trasovanie a uloženie všetkých navrhovaných inžinierskych sietí – vodovod, kanalizáciu, stl plynovod, NN elektrické vedenie, verejné osvetlenie.

Prípojky na verejné rozvody inžinierskych sietí budú súčasťou objektov rodinných domov.

4. Ďalšie podmienky

- pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany je rešpektovaná vyhl.532/2006 Z.z o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, ktorá nadobudla účinnosť 1. 10. 2006 V jednotlivých objektoch budú navrhnuté jednoduché úkryty budované svojpomocne pre potrebnú kapacitu obyvateľov.
Navrhované riešenie rešpektuje požiadavky Obvodného úradu krízového riadenia. V navrhovaných bytových objektoch bude vyčlenený priestor na zabezpečenie ochrany obyvateľov domu, ktorý po vykonaní špecifických úprav a zvýšení ochranných vlastností dispozičným a technickým riešením bude zodpovedať požiadavkám vyhl.č. 532/2006 Z.z.
- V návrhu zástavby sú zohľadnené všetky požiadavky vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- Podľa § 30 ods.4 zák.č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu je potrebné :
Pri zemných prácach súvisiacich so zástavbou predmetného územia je predpoklad zistenia archeologických nálezov , resp. archeologických situácií. Investor, stavebník v rámci územného, stavebného konania predloží dokumentáciu stavieb na odsúhlasenie Pamiatkovému úradu Bratislava, ktorý v súlade s ustanoveniami §37 zák.č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu rozhodne o nevyhnutnosti vykonania záchranného archeologického výskumu
- pred realizáciu stavby je potrebné požiadať príslušný orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy o súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

4.1 Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

Pozemky, ktoré sa nachádzajú vo vymedzenom území podľa grafickej časti, sú kvalifikované ako stavebné pozemky, s výnimkou hraníc ochranného pásma technickej infraštruktúry.

4.2 Chránené časti krajiny

Na riešené územie sa nevzťahujú ustanovenia o chránených častiach krajiny podľa osobitných predpisov.

4.3 Etapizácia, vecná a časová koordinácia výstavby

Výstavba na predmetnom území bude etapizovaná nasledovne:

Vecné väzby v súvislosti s uvažovanou výstavbou je vybudovanie infraštruktúry

- zriadenie dopravného napojenia
- zriadenie splaškovej a dažďovej kanalizácie a verejného vodovodu
- zriadenie VN prípojky, trafostanice
- plynovod

S realizáciou technickej infraštruktúry uvažuje v termínoch:

- zahájenie 06/2012

- ukončenie 12/2013

4.4 Prípustnosť architektonického riešenia

- uplatňovať zvýšené požiadavky na architektonické riešenie fasády domov riešiť na vysokej architektonickej úrovni s využívaním súčasných kvalitných materiálov, architektonických prvkov a súdobých výrazových prostriedkov.
- maximálna zastavanosť pozemku všetkými stavebnými objektami (Spevnené plochy, prístrešky a ostatné drobné stavby) je určená max. na 60%.
- V riešenej lokalite je v objektoch vylúčená možnosť doplnenia iných funkcií (občianska vybavenosť, služby, výrobné služby, skladovanie ... apod.)
- V riešenej lokalite je vylúčená možnosť umiestnenia zariadení s negatívnym vplyvom na životné prostredie.
- Zakazuje sa chov domácich hospodárskych zvierat okrem spoločenských zvierat

Pre celé riešené územie sú určené nasledovné regulatívy:

- objekt rodinného domu bude umiestnený vo vymedzenej ploche na pozemku
- odstupy rodinných domov od hranice pozemku a medzi sebou musia byť v súlade s vyhl.č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a v súlade s výkresom č. A-02 - výkres regulatívov
- uličná čiara je určená 6 m od hranice pozemku od prístupovej komunikácie
- zastavanosť pozemku je určená max. na 60 % z plochy pozemku, pričom do zastavanosti sa započítavajú aj spevnené plochy a plochy drobných stavieb na pozemku
- index podlažnosti je 0,6 – 0,8
- rodinné domy musia mať miesto pre nádobu na odpady prístupnú z verejného priestranstva – ulice
- počet pozemkov a rodinných domov je maximálny, pozemky je možné spájať za podmienky dodržania percenta zastavanosti (do 60%- plošne rozľahlejšie domy typu bungalov).
- oplotenia z uličnej strany riešiť jednotne - murované alebo betónové stĺpiky s výplňou (drevo, kov, pletivo, plasty...) max. výšky 1,8 m od nivelety cesty, preferovať živé ploty
- na každom pozemku musí byť vymedzený počet parkovacích miest (alebo garážovacích) zodpovedajúci min. počtu bytových jednotiek v dome
- pozemky sú v plošnom rozsahu cca 700 – 800 m²
- umiestňovať vedľa seba tvarovo podobné objekty v počte min. 3 , pokiaľ sa výrazným spôsobom mení výška rímsy a výška hrebeňa strechy
- hrebeň strechy orientovať kolmo na ulicu (v smere V-Z)
- orientáciu a tvar strechy prispôbiť založenej zástavbe, obec ako stavebný úrad môže posudzovať objekt individuálne
- architektúru objektov v kontakte s jestvujúcou zástavbou prispôbiť tejto jestvujúcej zástavbe
- V zástavbe je možné umiestniť aj dvojpodlažné domy s plochou, rep. plytkou strechou (do 10⁰)
- pri povoľovacom procese je potrebné preukázať vhodnosť architektonického riešenia rozvinutým pohľadom 3 susediacich objektov
- v nárožných polohách je vhodné umiestňovať domy, ktoré tvoria kompozičný akcent
- nie je prípustné vytvárať v rámci pozemkov terasy a oporné múry, riešenie sadových úprav a spevnených plôch musí byť súčasťou projektovej dokumentácie rodinného domu

Koniec textovej časti.

Ing. arch. Beáta Mikušová

