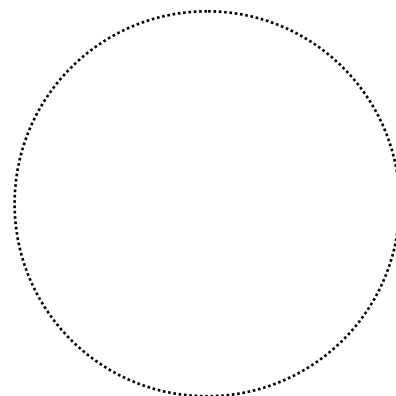
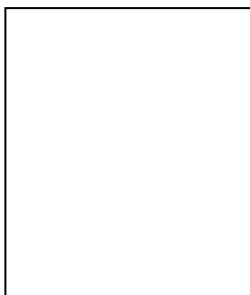


SPRIEVODNÁ SPRÁVA



ZASTAVOVACIA ŠTÚDIA IBV



DOMANIŽA
LOKALITA ŠIROKÉ

VYPRACOVAL: ING. IMRICH JURÍČEK
ING. JÁN LAGÍŇ
DÁTUM: JÚL 2014



Obsah:

1. Základné údaje

- a) Hlavné ciele a úlohy, ktoré urbanistická štúdia rieši

2. Riešenie urbanistickej štúdie

- a) Vymedzenie hranice riešeného územia
- b) Opis riešeného územia
- c) Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce
- d) Vzhodnotenie limitov využitia územia
- e) Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia
 - Návrh organizácie a využitia územia s popisom vhodnosti a prístupnosti jednotlivých funkcií
 - Návrh verejnej dopravnej vybavenosti
- f) Ochrana životného prostredia
 - Ochrana prírody, zeleň
 - Odpady
- g) Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania územia vrátane všetkých druhov limitov využitia územia, ktoré sú vylučujúcimi podmienkami pre využitie jednotlivých parciel – návrh záväznej časti

3. Doplňujúce údaje

- a) Urbanistická ekonómia

1 - Základné údaje

Názov dokumentácie:

„ZASTAVOVACIA ŠTÚDIA IBV - DOMANIŽA – ŠIROKÉ“

k.ú.: **Domaniža**
Objednávateľ:
Spracovateľský kolektív: **Ing. Imrich Juríček**
Ing. Ján Lagíň
Termín spracovania dokumentu: **07/2014**

a) Hlavné ciele a úlohy, ktoré urbanistická štúdia rieši

Zastavovacia štúdia je spracovaná v zmysle „**Územného plánu obce Domaniža**“. Riešená lokalita je v zmysle tejto nadradenej územnoplánovacej dokumentácie určená ako plocha pre IBV.

Úlohou „Zastavovacej štúdie IBV - lokalita Široké“, v obci Domaniža je:

- využiť existujúcu infraštruktúru, nachádzajúcu sa v blízkosti riešeného územia pre jeho obsluhu (dopravné napojenie, vedenie NN, vodovod, kanalizácia, STL plynovod)
- uspokojiť dopyt po lokalite pre IBV
- umožniť uspokojenie nárokov na trvalé bývanie v rodinných domoch
- rozvoj územia riešiť ako obytnú zónu
- ponechať dostatočnú voľnosť stavebníkov v uskutočňovaní ich stavebných zámerov pri garantovaní základných prevádzkových, estetických a hygienických požiadaviek – rozlíšiť aplikované regulačné prvky na záväzné a smerné.

2 - Riešenie urbanistickej štúdie

a) Vymedzenie hranice riešeného územia

Hranica riešeného územia kopíruje obrys parcel: č. 626/291, 626/318, 626/293, 626/251, 626/116, 626/230, 626/245, 626/246 a 626/115, ktoré sú zároveň súčasťou riešeného územia. Riešený priestor sa nachádza na okraji zastaveného územia v extraviláne v severovýchodnej časti obce v priestore medzi jestvujúcou miestnou komunikáciou a miestnym vodným tokom Važtenka.

b) Opis riešeného územia

Riešené územie obytnej zóny sa nachádza v severo-východnej časti obce Domaniža na rovinnom teréne. Riešené územie má rozlohu 5,54 ha a v súčasnosti väčšina územia je poľnohospodársky využívaná ako orná pôda.

Riešené územie je ohraničené:

- zo severozápadnej strany parcelou č.626/21 využívanou na poľnohospodárske účely
- zo severovýchodnej strany parcelou miestnym vodným tokom Važtenka na p.č..1935/1
- z juhovýchodnej strany parcelami č.:
 - 626/268 – ostatné plochy
 - 626/137 - využívanou na poľnohospodárske účely
 - 626/116 - využívanou na poľnohospodárske účely
- z juhozápadnej strany parcelami č.:
 - 1899/1 - miestna komunikácia
 - 1899/5 - miestna komunikácia

c) Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce

Nadradenou dokumentáciou pre riešenú dokumentáciu „Zastavovacej štúdie IBV – lokalita Široké“ v obci Domaniža je „Územný plán obce Domaniža“. Územný plán vymedzil plochu, do ktorej spadá riešené územie ako rozvojový zámer. Pre ďalší rozvoj v tejto lokalite bol stanovený nasledovný súbor regulatívov:

1. Výmera: 54 457 m²
2. Súčasné funkčné využitie: PPF (orná pôda)
3. Doporučená funkcia: trvalé bývanie v samostatne stojacich rodinných domoch
4. Navrhovaný počet objektov: 26 rodinných domov
5. Spôsob realizácie: nová výstavba
6. Význam: regionálny
7. Podmienky realizácie (limitujúce faktory):
 - územie je podmiennečne vhodné na rozvoj z hľadiska podmieňujúcich investícií – nutnosť vyňatia z PPF, dobudovania TI a prístupovej komunikácie.
 - rešpektovanie bezpečnostného pásma VVTL plynovodu
 - rešpektovanie ochranného pásma vodovodu
8. Spôsob zástavby: bodový
9. Počet podlaží (min/max): 1/2

d) Vyhodnotenie limitov využitia územia

Limitujúcimi faktormi v riešenom území sú:

- podmienky vyplývajúce z územného plánu obce Domaniža ako záväzné regulatívy
- bezpečnostné pásmo VVTL plynovodu
- ochranné pásmo vodovodu

e) Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného využitia územia

Návrh organizácie a využitia územia s popisom vhodnosti a prístupnosti jednotlivých funkcií

IBV – lokalita Široké

Riešený priestor „IBV“ sa nachádza na okraji zastavaného územia obce Domaniža v severovýchodnej časti obce. Lokalita je navrhnutá na IBV s výstavbou samostatne stojacich rodinných domov.

Miesto napojenia navrhovaného rozšírenia NN vedenia ne jestvujúcu NN distribučnú sieť určí SSE a.s. Rozšírené vedenie bude vedené v zemi v chráničke pozdĺž navrhovanej miestnej komunikácie v zelenom páse šírky 1,0m. Vránci navrhovaného rozšírenia NN siete budú vybudované rozpojovacia a istiace skrine (RIS) z ktorých budú vedené samostatné NN prípojky do elektromerových skríň umiestnených v murive oplotenia.

Rozšírenie vodovodu bude vedené pod navrhovanou účelovou komunikáciou. Miesto napojenia navrhovaného rozšírenia verejného vodovodu vedenia ne jestvujúci vodovod určí PVS a.s.. Vodovodné prípojky budú vedené v zemi, vodomerné šachty budú osadené na jednotlivých pozemkoch max. 2m od miestnej komunikácie. Alternatívne môžu byť zásobované z vlastných vŕtaných studní.

Odkanalizovanie sa navrhuje riešiť do navrhovanej rozšírenej splaškovej kanalizácie samostatnými kanalizačnými prípojkami. Miesto napojenia navrhovaného rozšírenia splaškovej kanalizácie na jestvujúcu kanalizačnú sieť v obci Domaniža určí PVS a.s..

Riešenom území sa uvažuje s rozšírením STL plynovodu. Miesto napojenia rozšíreného STL plynovodu na jestvujúci STL plynovod v obci Domaniža určí SPP a.s.

Riešené územie zahŕňa návrh 26 rodinných domov určených na trvalé bývanie. Parkovanie pre jednotlivé rodinné domy sa navrhuje riešiť na spevnených plochách pri rodinných domoch resp. v garážach rodinných domov.

Podlažnosť objektov pri rodinných domoch je max 2 nadzemné podlažia (max výška zástavby 8 m) a max 1 podzemné podlažie. Stavby musia spĺňať osobitné požiadavky: STN 734301 (Budovy na bývanie), ustanovenia zákona 50/1976 Zb. (stavebný zákon) a vyhlášky č.532/2002.

Návrh verejnej dopravnej vybavenosti

- Lokalita je prístupná z jestvujúcej miestnej komunikácie (p.č.1899/1) navrhovanou miestnou obojsmernou komunikáciou šírky 5,50m. Navrhovaná komunikácia pozostáva z dvoch na seba kolmych vetiev dĺžky 278,55m (Etapa I.) resp. 171,42m (Etapa II.) ukončených otočmi pre nákladné vozidlá. Pozdĺž komunikácie budú po oboch stranách zelené pásy v šírke 0,50m resp. 1,00m. Samotná navrhovaná komunikácia (dlhšia vetva t.j. Etapa I.) bude umiestnená na p.č.662/115. Pre prístup k RD č.18 z jestvujúcej miestnej komunikácie na p.č.1899/5 navrhujeme účelovú jednosmernú komunikáciu šírky 3,0m ukončenú otočou pri riešenom rodinnom dome č.17.
- pešia prístupnosť územia a jednotlivých objektov bude po navrhovanej účelovej komunikácii
- pri riešení vstupov a vjazdov na pozemky je potrebné vykonať bezbariérové úpravy

f) Ochrana životného prostredia

Ochrana prírody, zeleň

Pre dosiahnutie požadovanej kvality obytného prostredia ako aj v zmysle požiadaviek ÚPN obce Domaníža sa nevyžaduje výsadba líniovej ani plošnej zelene.

Odpady

Počas výstavby a prevádzky stavby budú vznikať odpady, s ktorými sa bude nakladať v zmysle zákona č. 223/2001 Z. z. Zoznam odpadov, ktorých vznik sa predpokladá počas výstavby a prevádzky stavby, so zaradením v zmysle vyhlášky č. 284/2001 Z. z.:

a) počas výstavby

kat, č.	názov druhu odpadu	kategória odpadu
1701 0	betón	O
1701 02	tehly	O
1701 03	obkladačky, dlaždice a keramika	O
1702 01	drevo	O
1705 03	zemina a kamenivo	O
1705 06	výkopová zemina	O
1704 05	železo a oceľ	O
1709 04	zmiešané odpady zo stavieb a demolácii	O

Tieto odpady vzniknú pri výkopových a stavebných prácach. Zneškodňované budú na skládke príslušnej stavebnej triedy v zmysle platnej legislatívy.

b) počas prevádzky

Komunálny odpad kat. č. 20 03 01 bude zbieraný v samostatných 110 l nádobách na odpad, ktoré budú umiestnené v rámci stavebných pozemkov na vyhradenom mieste a pravidelne odvázané zmluvnou firmou. Zmluvy s oprávnenými firmami na likvidáciu odpadov, vznikajúcich počas výstavby, budú predložené k stavebnému konaniu, ku kolaudácii bude predložená zmluva na likvidáciu odpadov z prevádzky. Stavba nebude mať nepriaznivý dopad na životné prostredie.

g) Návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania územia vrátane všetkých druhov limitov využitia územia, ktoré sú vylučujúcimi podmienkami pre využitie jednotlivých parciel – návrh záväznej časti

Pri návrhu regulatívov funkčného a priestorového usporiadania územia sme vychádzali z limitov využitia územia, z funkčno-prevádzkových vzťahov a hlavných kompozično-priestorových princípov.

Limity využitia územia

Z hľadiska požiadaviek vyplývajúcich pre riešené územie z nadradenej dokumentácie je potrebné v riešenom území rešpektovať:

- podmienky vyplývajúce z „Územného plánu obce Domaniža“ ako záväzné regulatívy
- v blízkosti riešeného územia sa nachádzajú inžinierske siete regionálneho významu (VVTL plynovod, vodovod, hlavný zberač kanalizácie); ochranné pásma daných inžinierskych sietí **zasahujú** do riešeného územia (viď Celková situácia)

Ochranné a bezpečnostné pásma:

Stavebná čiara pre Etapu I. bola stanovená vo vzdialenosti 5,75m rovnobežne od hranice parcely č. 626/115 na ktorej bude navrhovaná miestna komunikácia. Pre Etapu II bola stavebná čiara stanovená ako rovnobežka s navrhovanou miestnou komunikáciou vo vzdialenosti 15,0m od jej hranice.

Riešeným územím prechádza VVTL plynovod pri ktorom bolo stanovené ochranné pásmo 4,0m a bezpečnostné pásmo 50,0m od osi plynovodu. Bezpečnostné pásmo regulačnej stanice plynu v blízkosti riešeného územia bolo stanovené na 150,0m.

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

Riešené územie sme rozčlenili na regulované priestorové celky - stavebné pozemky.

Pre vymedzené plochy stavebných pozemkov sme stanovili tieto záväzné regulačné prvky:

- funkčné využitie parciel - viď tabuľka č. 1 (prípustná funkcia)
- neprípustné funkčné využitie parciel – priemyselná výroba
- maximálna miera využitia pozemku stanovením maximálnej zastavanej plochy, príp. miery zastavanosti, diferencovane pre jednotlivé pozemky (v závislosti od výmery pozemku) - viď tabuľka č. 1 (max. koeficient zastavanosti)
- maximálna podlažnosť zástavby - viď tabuľka č. 1 (max. podlažnosť - N. P) pri projektovaní stavieb rodinných domov

Pre vymedzené plochy stavebných pozemkov sme stanovili tieto smerné regulačné prvky:

- orientácia hlavnej fasády objektov kolmo na cestnú komunikáciu
- doporučené tvary striech: šikmé (sedlové resp. pultové), so sklonom 20-45°, hrebeň orientovaný kolmo alebo rovnobežne s miestnou komunikáciou
- doporučuje sa uprednostniť prírodné stavebné materiály
- doporučuje sa architektúru a tvary objektov zosúladiť s požiadavkami okolitej zástavby a regionálnou architektúrou.

Pre vymedzené verejné dopravné priestory sme stanovili tieto záväzné regulačné prvky:

- vstupy a vjazdy na pozemky riešiť s bezbariérovými úpravami
- pri návrhu riešenia zariadení a stavieb technickej vybavenosti územia dodržiavať príslušné STN príp. iné platné právne predpisy a postupovať v zmysle určenia pripojovacích podmienok a požiadaviek príslušných správcov inžinierskych sietí.

Pre vymedzené verejné dopravné priestory sme stanovili tieto smerné regulačné prvky:

Dopravná vybavenosť

- Lokalita je prístupná z jestvujúcej miestnej komunikácie (p.č.1899/1) navrhovanou miestnou obojsmernou komunikáciou šírky 5,50m. Navrhovaná komunikácia pozostáva z dvoch na seba kolmých vetiev dĺžky 278,55m (Etapa I.) resp. 171,42m (Etapa II.) ukončených otočmi pre nákladné vozidlá. Pozdĺž komunikácie budú po oboch stranách zelené pásy v šírke 0,50m resp. 1,00mpešia prístupnosť územia a jednotlivých objektov bude navrhovanou účelovou komunikáciou
- pri riešení vstupov a vjazdov na pozemky je potrebné vykonať bezbariérové úpravy

Tabuľka č. 1: Regulatívy pre jednotlivé pozemky

Číslo na výkrese	Parcela	Výmera v m ²	Max. koeficientn zastavanosti	Prípustná funkcia
01	626/21	2962,13	0,3	TB
02	626/291,292	1248,17	0,3	TB
03	626/318	664,98	0,3	TB
04	626/250	578,21	0,3	TB
05	626/293	858,12	0,3	TB
06	626/251	1610,99	0,3	TB
07	626/116	2637,99	0,3	TB
08	626/116	1132,43	0,3	TB
09	626/116	918,41	0,3	TB
10	626/116	1006,69	0,3	TB
11	626/116	1018,66	0,3	TB
12	626/247	2315,77	0,3	TB
13	626/116	2624,08	0,3	TB
14	626/116	2556,99	0,3	TB
15	626/116	2380,89	0,3	TB
16	626/116	2393,61	0,3	TB
17	626/298	1606,79	0,3	TB
18	262/298	1554,14	0,3	TB
19	626/116	2225,00	0,3	TB
20	626/116	2225,00	0,3	TB
21	626/116	2409,65	0,3	TB
22	626/116	2455,08	0,3	TB
23	626/116	2548,19	0,3	TB
24	626/247	2593,26	0,3	TB
25	626/246	2263,85	0,3	TB
26	626/116	2141,58	0,3	TB
27	626/115	2067,65	1	K
28	626/247,626/116	1333,54	1	K
29	626/298,626/297,626/100	469,87	1	K

TB - trvalé bývanie
K - komunikácia

3 - Doplnujúce údaje

Urbanistická ekonómia

Bilancované parametre riešeného územia vychádzajú z regulatívov stanovených v textovej a grafickej časti dokumentácie.

Počet navrhovaných rodinných domov:	26
Celková plocha riešeného územia:	54 457 m ²
z toho:	
• zeleň a zatrávnené plochy:	1529 m ²
• Maximálna dosiahnuteľná zastavaná plocha:	3250 m ²
• Maximálna dosiahnuteľná podlažná plocha:	9750 m ²