

BOJNÁ IBV

ZASTAVOVACIA ŠTÚDIA

TEXTOVÁ ČASŤ

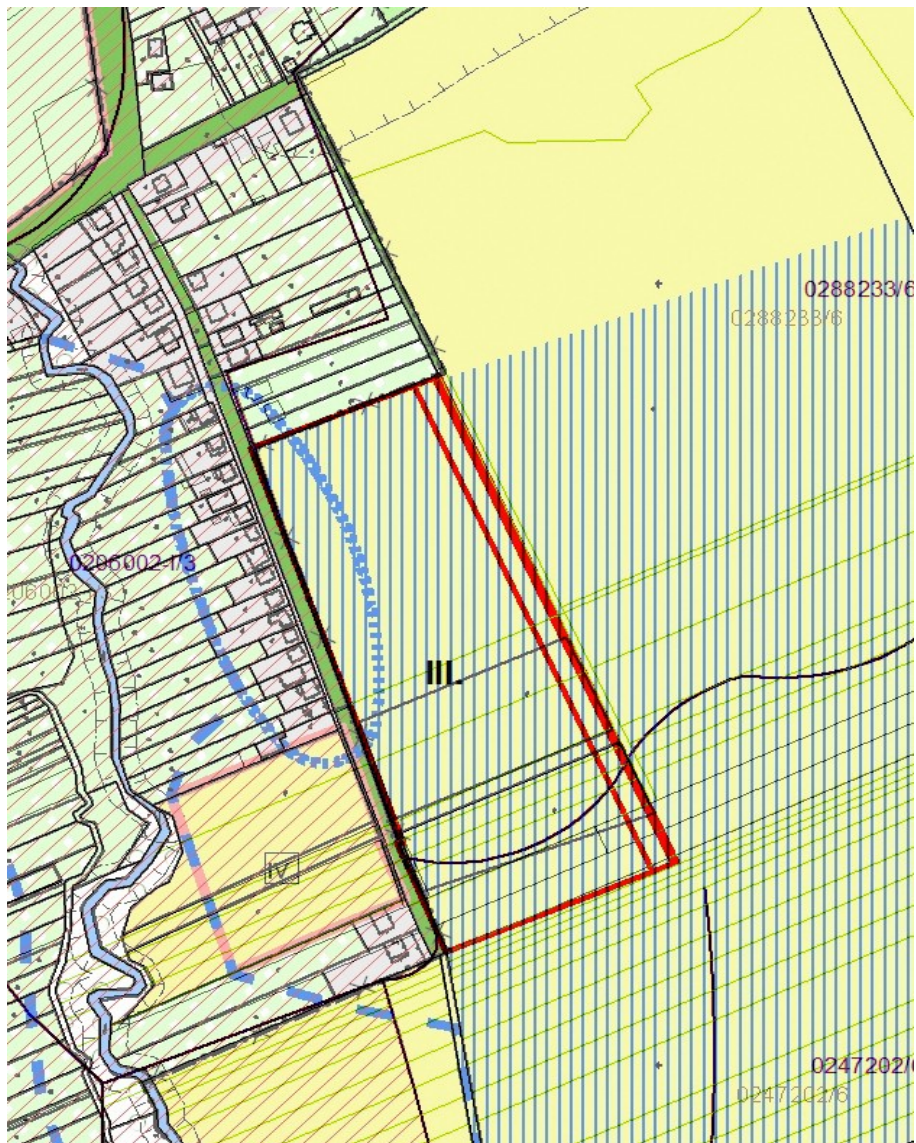


Spracovatelia:

Urbanizmus a architektúra: Ing. arch. Anton Supuka

Počítačová grafika: Ing. arch. Ivan Supuka

MAPKA RIEŠENEJ PLOCHY



A. TEXTOVÁ ČASŤ

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov	: Bojná IBV
Obstarávateľ	: Obec Bojná
Zhotoviteľ	: Ing. arch. Anton Supuka, LANDURBIA Banská Bystrica, Na Graniari 22
Stupeň	: Zastavovacia štúdia
Dátum	: September 2017

Zastavovacia štúdia je vyhotovená na základe podmienky Okresného úradu v Nitre odboru opravných prostriedkov v rámci udeľovania súhlasu k umožneniu budúceho použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely k Zmenám a doplnkom č. 1 Územného plánu obce Bojná:

"Obec dá vypracovať na lokalitu č. III. zastavovaciu štúdiu tak, aby boli dodržané zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy pri jej zábere na nepoľnohospodárske účely".

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1.1. Určenie hlavných cieľov riešenia

Hlavným cieľom riešenia je:

- vytvorenie návrhu urbanistickej štruktúry a názoru na podrobnejšie urbanistické usporiadanie územia v súlade s funkčnou plochou navrhnutou územným plánom obce - zmenami a doplnkami č. 1 - z hľadiska navrhovaných kapacít, možností dopravného sprístupnenia, technickej infraštruktúry, formy stvárnenia jednotlivých objektov IBV v ploche č. III, nachádzajúcej sa na východnej strane územia obce o ploche 4,03 ha a určenie zastavovacích podmienok v rámci funkčnej plochy rodinných domov s názorom na urbanistické usporiadanie a určenie regulatívov výstavby. Riešené územie sa nachádza mimo zastavaného územia obce určeného k 1. 1. 1990 a pozemky sú vedené ako poľnohospodárska pôda. V rámci zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Bojná bol vydaný súhlas k použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely podľa §13 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy na navrhovaný účel - IBV vrátane prislúchajúcej technickej infraštruktúry s vyššie uvedenou podmienkou.
- vyriešenie technickej infraštruktúry v rámci určenej rozvojovej plochy s napojením na založený a vybudovaný systém trás a dimenzií vrátane napojenia na dopravný systém
- určenie podmienok zástavby v riešenom území v podobe grafických a textových regulatívov vyplývajúcich zo záväznej časti územného plánu obce a z navrhutej urbanistickej koncepcie.

1.2. Začlenenie stavieb do okolitej zástavby a ostatnej krajiny

Pri riešení je potrebné:

- riešiť napojenie na obecný dopravný systém
- riešiť napojenie na verejné rozvody inžinierskych sietí, ktoré sú dostupné v existujúcej zástavbe
- odvedenie dažďových vôd, a vôd zo spevnených plôch riešiť v maximálnej miere vsakovaním a opätovným vypustením do krajiny, aby sa nemenili odtokové pomery
- zachytenie a odvedenie občasných privalových vôd na východnej hranici riešenej plochy
- zástavbu prispôsobiť konfigurácii terénu so zohľadnením najoptimálnejšej polohy voči svetovým stranám a výšky zástavby voči existujúcim budovám
- súčasťou zástavby musí byť riešenie garážovania alebo parkovania motorových vozidiel na pozemkoch rodinných domov ako ich integrovaná súčasť, návrh drobných stavieb a sadových úprav
- doplniť rozvoj územia o pešiu a cyklistickú trasu, navrhnúť koridory pre technickú vybavenosť územia
- zástavbu územia navrhnúť s minimalizovaním spevnených plôch.

2. NAVRHOVANÉ RIEŠENIE

2.1. Urbanistické riešenie

Podľa územného plánu obce Bojná 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 nenavhuje. Riešená plocha nadväzuje priamo na jestvujúcu obytnú zástavbu bez zásadných prekážok, bariér a obmedzení. Hlavný vstup do územia je riešený z jestvujúcej miestnej komunikácie, ktorá sa napája na okružný systém navrhovaných obslužných komunikácií obce. 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.

- 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. Použité strechy na domoch kompozične dotvárajú diaľkové pohľady obce.

3. Opis dopravného a technického riešenia stavieb

3.1 Doprava

Miestna komunikačná sieť:

Riešená lokalita rodinných domov bude sprístupnená prostredníctvom existujúcej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3, ktorá je platnom územnom pláne obce navrhnutá na rozšírenie na kategóriu MO 6,5/30. Komunikácia sprístupňuje všetky navrhované objekty a zároveň dáva predpoklady na výhľadovú urbanizáciu ďalšieho územia s napojením na nadradenú komunikáciu v zmysle schváleného územného plánu obce.

Vybudovanie verejného dopravného a technického vybavenia k navrhovaným rozvojovým plochám je súčasťou verejnoprospešných stavieb určených v platnom územnom pláne obce.

Doprava statická:

Parkovanie a odstavovanie vozidiel pri objektoch je riešené v kapacitách podľa s 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 navrhutej obslužnej komunikácie je navrhnutý jednostranný chodník šírky 1,5 m pre pohyb peších s napojením na pešie chodníky a priestranstvá v ostatných častiach obce.

Zeleň a sadové úpravy

Obytný súbor dotvorí zeleň nízkeho a vysokého vzrastu. Zeleň súkromných pozemkov bude súčasne plniť funkciu hygienickú. Úžitkovú zeleň navrhujeme vysádzať v západnej časti pozemkov maximálne do vzdialenosti 1/3 pozemku od domu a východnú časť pozemkov využívať na pestovanie zeleniny a obilovín, prípadne ponechať vo forme trávnej plochy.

V dopravnom priestore, v ktorom je navrhnuté rozšírenie cestnej komunikácie, chodník pre peších a cyklistov šírky 1,5 m a zelený pás šírky min. 1,5 m, umožňuje trasovanie a uloženie navrhovaných inžinierskych sietí – kanalizácie, verejného osvetlenia a telekomunikačného kábla. Pozdĺž cestnej komunikácie sú vybudované inžinierske siete: vodovod, STL plynovod a elektrické vzdušné NN vedenie. Vzhľadom na to, že existujúce stĺpy vzdušného elektrického NN vedenia bránia dobudovaniu ostatných inžinierskych sietí aj vstupom na pozemky navrhovaných rodinných domov, je nevyhnutné toto vedenie zrušiť a zo strany Západoslovenskej energetiky uložiť do zemného kábla.

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 v Nitre, 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 odňatie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely.

- Riešená lokalita sa nachádza čiastočne v záplavovom území toku Bojnianky. V zmysle zákona o ochrane pred povodňami č. 7/2010 Z.z. je potrebné zabezpečiť ochranu inundačných území vodných tokov, zamedziť v nich výstavbu a iné nevhodné činnosti. V zmysle § 46 Zákona NR SR č. 364/2004 Z.z. o vodách, v súlade s ustanoveniami zákona č. 7/2010 Z.z. v čase povodňových prietokov môže dôjsť k zaplaveniu územia. Vzhľadom na existujúce povodňové riziko správca toku nebude zodpovedať za prípadné škody vzniknuté na navrhovanej výstavbe z titulu povodňových prietokov. Z uvedeného vyplývajú zvýšené náklady stavebníkov na zakladanie rodinných domov v severnej časti lokality.

- Odlesnený blok ornej pôdy, nachádzajúci sa východne od riešenej plochy, počas privalových dažďoch ohrozuje záplavami riešenú plochu. Z tohto dôvodu je navrhnutá záchytná priekopa privalovej vody pozdĺž východnej a južnej hranice riešenej plochy s odvedením tejto vody do toku Bojnianky. Do existujúcej priekopy medzi cestnou komunikáciou a Bojniankou je zaústená aj navrhovaná priekopa v strednej časti riešenej plochy od východnej hranice po existujúci priepust pod cestou. Pozdĺž východnej hranice riešenej plochy je navrhovaný 15 m široký zasakovací pás tvorený trávnatou plochou a krovinnou výsadbou - pre vsiaknutie vody, ktorú pri mimoriadne silných privalových dažďoch priekopa neodvedie.

- Riešená plocha sa nachádza strednom radónovom riziku. Podľa § 20 ods. 3 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov ministerstvo vymedzuje ako riziko stavebného využitia územia stredné radónové riziko.

Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónové rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia.

4.1. Ochrana poľnohospodárskej pôdy

- Riešená plocha je v šiestej bonitnej skupine (BPEJ 1288233/6) a malá časť na južnom okraji je chránenou pôdou - v tretej bonitnej skupine (BPEJ 0244002/3). V súlade so zákonom č. 220/2004 Z. z. v platnom znení bude stavebníkom uložená podľa § 17 citovaného zákona povinnosť vykonať skrývku ornice a podorničia na ploche budúcej zástavby a spevnených plôch. Jednotliví stavebníci predložia bilanciu skrývky humusového horizontu spracovanú podľa prílohy k vyhláške MP SR č. 508/2004 Z. z.

- V prípadoch použitia poľnohospodárskej pôdy do jedného roka za účelom realizácie podzemných a nadzemných vedení súvisiacich s vybudovaním rodinných domov je potrebné postupovať v zmysle § 18 ods. 2 zákona č. 220/2004 Z. z.

- Pri zástavbe riešenej plochy prísne dodržať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy ustanovené v § 12 zákona č. 220/2004 Z. z., zvlášť zásadu nevyhnutnosti a odôvodneného rozsahu (so zreteľom na odsúhlasenú funkciu), pričom zástavbu navrhovať tak, aby nevznikli plochy so sťaženým obrábaním poľnohospodárskej pôdy, ktorá v rámci lokality a jednotlivých parciel nebude dotknutá rozhodnutím podľa § 17 zákona č. 220/2004 Z. z.

- Zaplatiť do štátneho rozpočtu odvod za odňatie najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území (BPEJ 0244002, bonitná skupina 3).

- Na riešenej ploche je vybudovaná hydromelioračná stavba - závlaha. Stavebníci sú povinní uviesť ju do funkčného stavu a vysporiadať sa s jej správcom.
- Výstavbu v riešenej lokalite rozdeliť na funkčné celky tak, aby sa zastavovali postupne.
- Časti parciel ktoré nebudú dotknuté zástavbou a spevnenými plochami naďalej využívať ako poľnohospodársky pozemok (trvalý trávny porast, orná pôda).

4.2 Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky

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

4.3 Chránené časti krajiny

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

4.4 Etapizácia, vecná a časová koordinácia výstavby

Výstavba na predmetnom území bude etapizovaná nasledovne:

Vecné väzby v súvislosti s uvažovanou výstavbou je vybudovanie infraštruktúry

- úprava dopravného napojenia - rozšírenie cestnej komunikácie, vynechanie zeleného pásu pre inžinierske siete, vybudovanie chodníka pre peších a cyklistov
- zriadenie splaškovej a dažďovej kanalizácie
- zakáblovanie elektrického NN vedenia
- vybudovanie verejného osvetlenia
- uloženie telekomunikačného kábla
- vybudovanie odvodňovacích priekop pozdĺž východnej a južnej hranice lokality

S realizáciou technickej infraštruktúry sa uvažuje v termínoch:

- zahájenie 05/2018
- ukončenie 12/2019

4.5 Prípustnosť architektonického riešenia

- Uplatňovať zvýšené požiadavky na architektonické riešenie fasády domov, riešiť ich na vysokej architektonickej úrovni s využívaním súčasných kvalitných materiálov, architektonických prvkov a súdobých výrazových prostriedkov.
- Maximálna zastavanosť pozemku všetkými stavebnými objektmi (Spevnené plochy, prístrešky a ostatné drobné stavby) je určená max. na 40%.
- 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. 2 - výkres regulatívov
- uličná čiara je určená 6 m od hranice pozemku od prístupovej komunikácie
- podlažnosť je určená nasledovne: jedno obytné nadzemné podlažie a využitie podkrovia na bývanie,
- rodinné domy musia mať miesto pre nádobu na odpady prístupnú z verejného priestranstva – ulice
- počet pozemkov a rodinných domov je maximálny, pozemky nie je možné spájať
- 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
- nie je prípustné vytvárať v rámci pozemkov terasy a oporné múry, riešenie sadových úprav a spevnených plôch musí byť súčasťou projektovej dokumentácie rodinného domu.

4.6. Prípustné, obmedzujúce, alebo vylučujúce podmienky pre využitie riešenej plochy:

Prípustné umiestnenie

bývanie v rodinných domoch
maloobchodné zariadenia základné,
zariadenia pre záujmovú činnosť
individuálne garáže
záhradníctvo
ostatné objekty technického vybavenia
individuálne záhradky
drobné služby a remeslá /nerušiacie funkciu bývania/

Výnimočne prípustné umiestnenie

kultúrne zariadenia základné
telovýchova a šport
zariadenia administratívne
špecifické typy občianskeho vybavenia

Nepripustné umiestnenie

bývanie vo viacpodlažnej zástavbe
školsťvo a výchova
kultúrne zariadenia
zdravotnícke zariadenia
zariadenia sociálnej starostlivosti
ubytovacie zariadenia veľké,
zariadenia pre rekreáciu verejné,
zariadenia priemyselnej výroby a skladov

Koniec textovej časti

Ing. arch. Anton Supuka