

Časť, urbanisticko-priestorová štúdia

OBSAH DOKUMENTÁCIE:

TEXTOVÁ ČASŤ

1. ÚVOD
2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA
3. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPD A ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV
4. ANALÝZA SÚČASNÉHO STAVU
5. NÁVRH RIEŠENIA ÚZEMIA

GRAFICKÁ ČASŤ

SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV
SITUÁCIA KOORDINAČNÁ
SITUÁCIA – ZASTAVOVACÍ PLÁN
SITUÁCIA – INŽINIERSKE SIETE
SITUÁCIA – ČLENENIE POZEMKOV
SITUÁCIA DOPRAVNÉHO RIEŠENIA

Investor

Pozemky časť s.r.o., IČO: 36 780 537
Štúrova 71
900 01 Modra

Dodávateľ

EDICULA spol. s r.o., IČO: 31 397 611
Boženy Němcovej 8
811 04 Bratislava - Staré Mesto

Spracovateľ

KVF s.r.o., IČO: 35 733 039
Hanulova 31
841 02 Bratislava,
Ing. Arch Miloš Kráner

Zodpovedný projektant

Ing. Arch. Marián Trcka

1. ÚVOD

Základné údaje:

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY

Podklady pre vypracovanie UŠ

- Územný plán obce Častá 01/2006
- Zmeny a Doplnky UPN č. 3/2024
- Polohopisné a výškopisné zameranie pozemku s informatívnym overením priebehu IS
- Obhliadka územia

ÚP označuje riešené územie ako 14/o, 15/z, 16/o.

UŠ je vypracovaná na podklade platného ÚPN obce Častá a Zmenami a doplnkami ÚPN obce Častá. Slúži na overenie možnosti využitia územia, preverenie dopravnej obslužnosti a realizovateľnosti investičného zámeru súboru 21 RD.

2. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Predmetné územie je definované parcelami reg. C, čísla:

2403/4, vo výmere 7.523 m², druh pozemku Ostatná plocha

2403/5, vo výmere 3.157 m², druh pozemku Ostatná plocha

2403/24, vo výmere 617 m², druh pozemku Ostatná plocha

2403/29, vo výmere 788 m², druh pozemku Ostatná plocha

2403/30, vo výmere 621 m², druh pozemku Ostatná plocha

Celková plocha riešeného územia 12.706 m²

3. POŽIADAVKY VYPLÝVAJÚCE Z ÚPD A ÚZEMNOPLÁNOVACÍCH PODKLADOV

Regulatívy platné pre zónu

Uličný typ zástavby radových domov

Hustota 30-70 obyvateľov/ha

Minimálna plocha stavebného pozemku v radovej zástavbe 400 m²

Podlažnosť maximálne 2NP + obytné podkrovia

Koeficient zastavanosti (KZ) do 0,5 pri radových RD

Garážovanie vozidiel na pozemkoch RD

4. ANALÝZA SÚČASNÉHO STAVU

Lokalita

Riešené pozemky ako súčasť katastrálneho územia obce Častá sa nachádzajú v jej severo-východnej časti ktoré je mimo zastavaného územia obce, štúdia je vypracovaná v súlade s územným plánom.

Fyzický stav pozemkov

Riešené územie je dnes prielukou medzi blokmi rodinných domov, cestná infraštruktúra je ukončená na Veternej ulici, teda dopravné napojenie je jestvujúce a pripravené.

Pozemky sú vyňaté z pôdneho fondu, dnes neudržiavaná plocha zelene, kosená sezónne, rovina bez nerovností, ohraničená okolitými stavbami s oplotením s výnimkou severnej hranice – pole, diagonálne vzdušné vedenie VN s jedným stĺpom, prípojka cesty na hranici pozemku - Veterná ulica.

5. NÁVRH RIEŠENIA ÚZEMIA

ARCHITEKTONICKO-URBANISTICKÉ RIEŠENIE

Navrhujeme vybudovanie spolu 21 radových rodinných domov, ktoré sú členené do dvoch blokov. Súčasťou väčšieho bloku je aj návrh občianskej vybavenosti zóny – detské ihrisko a verejne prístupné parkovanie pre návštevy. V druhom menšom bloku je súbor 9 radových rodinných domov prístupných obojsmernou komunikáciou s možnosťou otočenia na jej konci. Predložený návrh rieši reguláciu územia v zmysle platnej ÚPD. Investor je zaviazaný územnoplánovacou dokumentáciou obce k dodržaniu regulatívov aj vo vyššom stupni povoľovania zámeru. V ďalšom stupni dokumentácie budú upresnené priestorovo-objemové parametre a architektúra rodinných radových domov.

NAPOJENIE NA INŽINIERSKE SIETE

Elektrické VN vedenie

Súčasný stav: Vedenie je nadzemné, VN217 22 kV, táto prípojka zásobuje Veternú ulicu. Vedenie tvorí jednostranná prípojka 22 kV bez zokruhovania, je vo vlastníctve Západoslovenská Distribučná, a.s. Napájanie je z trafostanice TS9-8 pri ČOV na konci Štefanovskej ulice, TS je stožiarová s transformátorom o výkone 100 kVA.

Návrh: Úprava na zemné NN vedenie vo vytvorenom koridore ochranného pásma a vytvorenie rozpojovacie-istiaciach skríň s vedením vetiev ku jednotlivým odberným miestam.

Prípojky NN

Návrh: Pre každý z navrhovaných objektov uvažujeme samostatnú prípojku realizovať cez zaťahovacie káble do SPO skríň so samostatným fakturačným meraním na hranici pozemku.

Bližšie bude riešenie zásobovania el. energiou riešený v ďalších stupňoch PD v zmysle platných STN a konzultovaný so Západoslovenská Distribučná, a.s.

Verejné osvetlenie

Návrh: Keďže sa jedná o analogické pokračovanie k už jestvujúcej výstavbe, plánovaný je obdobný spôsob riešenia VO, teda na oceľových výložníkoch, realizované úsporné svietidlá. Napojenie uvažujeme z rozvádzača RVO so zokruhovaním.

Rozvod vody

Súčasný stav: Rozvod vody sa nachádza na Štefanovskej ulici, DN150 vo vlastníctve BVS, na Veternej je vodovod (DN110).

Návrh: Novonavrňovaný rozvod DN 110 sa napojí na ukončení súčasného rozvodu DN 110 vo Vetrnej ulici, Jednotlivé parcely budú napojené prípojkami DN 32 s ukončením vo VŠ s fakturačným vodomerom pre každý pozemok. Pre požiarne účely uvažujeme s 1 hydrantom DN 100.

Kanalizácia Splašková

Súčasný stav: Cez navrhovanú zónu prechádza verejná gravitačná kanalizácia DN 300 v správe BVS od ulice Nová s napojením ulice Veterná.

Návrh: Zrealizované vedenie kanalizácie bude tvoriť základnú kostru pre rozšírenie verejnej siete kanalizácie, na ktorú budú dopojené jednotlivé objekty domovými prípojkami kanalizácie.

Kanalizácia Dažďová

Návrh: Každý samostatný navrhovaný objekt bude likvidovať dažďové vody na vlastnom pozemku. Dažďové vody z komunikácií a verejných plôch budú prečistené cez Odľučovač ropných látok so zaústením do retenčno-vsakovacieho systému v zelenej ploche centrálného priestoru plánovanej obytnej zóny.

Plynifikácia

Súčasný stav: Obec Častá je plynifikovaná. Na Štefanovskej ulici je rozvod STL2-90-PE vo vlastníctve SPP.

Návrh: Predmetné územie bude rozšírené o verejný plynovod rovnakej dimenzie ako je ukončené vo Veternej ulici STL2-90-PE, jednotlivé parcely budú napájané prípojkami DN 32 s ukončením v HUP a následne vedené pripojenie jednotlivých objektov.

Presné technické riešenie bude rozpracované na základe požiadaviek SPP distribúcia a platných právnych predpisov.

Definovanie kapacitných požiadaviek na jednotlivé inžinierske siete zóny

ENERGETICKÉ NÁROKY PLÁNOVANEJ ZÓNY				
	počet RD	obyvateľnosť	počet osôb	
	21	4	84	
potreba vody	potreba vody s lokálnym ohrevom TÚV a vaňovým kúpeľom 150l/deň			
priemerná denná potreba IBV	150 l/obyv./deň	84 obyvateľov	12.600 l	
Maximálna denná spotreba (kd 1,6)	20,16 m ³	840 l/hod.	0,233 l/s	
Maximálna spotreba (kh2,1)	26,46 m ³ /hod.		0,31 l/s	
Ročná spotreba			4.599m ³	
potreba požiarnej vody	STN 92 0400	7,5 l/s		
potreba el. energie	počet objektov	koef. súčasnosti β	potreba/obj.	kW celkovo
1 RD 12kW, koeficient súčasnosti 0,35	21	0,35	12 kW	88,2
celková potreba				89
predpokladané nároky na prenos NN	21	β 0,275	P1v13	71,5 kW
potreba zemného plynu	počet BJ	m ³ /hod	celkovo m ³ /hod	
priemerná hodinová potreba plynu na jedno odberné miesto	21	1,30	27,30	
celková predpokladaná potreba plynu	655,2 m ³ /deň	počet dní 120	78.624 m ³ /rok	

Zhrnutie

Prínosy vybudovania lokality (pre obec):

- Prirodzené doplnenie prieluky medzi blokmi rodinných domov
- Úprava nadzemného vedenia VN elektro do zeme na náklady investora
- pozitívne demografické efekty:
 - Zvýšenie počtu obyvateľov
 - Zlepšenie vekovej štruktúry a ekonomickej aktivity obyvateľov - pribudne vyšší podiel obyvateľov v predproduktívnom a produktívnom veku
 - Zlepšenie ukazovateľa kúpnej sily obyvateľov obce vo vzťahu k obecným, verejným a súkromným službám v Častej, a tým nepriamo aj podpora zamestnanosti v službách
- Občianska vybavenosť sa stane súčasťou riešenej lokality, na náklady investora
- Dotvorenie kompaktnej komunity obyvateľov v ucelenom bloku súvislým spojením rezidenčnej lokality od Veternej ulice až po Novú ulicu
- Vyriešené parkovanie pre občiansku vybavenosť vo vnútrobloku s vysokou mierou bezpečnosti chodcov a obzvlášť detí
- Plné rešpektovanie zámerov obce vyjadrených územným plánom zo strany investora

V Bratislave 07/2024

.....
Ing. Arch Marián Trcka