

Na riešenom území sa nachádzajú :

VTL plynovod DN 150 PN40

VTL regulačná stanica

STL plynovod – na ulici dúhová a Tabaková

#### Ochranné pásma

V rámci ochranných pásiem VTL plynovodu nie je navrhovaná nová výstavba.

Pri realizácii stavieb - SO 03 – Verejný vodovod ,SO 04 – Verejná kanalizácia a SO 05 – Vonkajšie kábelové 22 kV rozvody VN dôjde ku križovaniu podzemných vedení s STL plynovodom . Pri súbehu a križovaní navrhovaných vedení s existujúcimi plynárenskými zariadeniami sú dodržané minimálne odstupové vzdialenosti v zmysle STN 73 6005 a TPP 906 01

#### Bezpečnostné pásma

V bezpečnostnom pásme VTL regulačnej stanice sa budú nachádzať stavby:

Kategória II – stredné riziko – rodinné domy

Kategória III – nízke riziko – stavby energetických zariadení ( trafostanica)

Kategória IV. – zanedbateľné riziko – chodníky

Kategória V. Dopravná infraštruktúra – miestne a účelové komunikácie

Pre stavby v bezpečnostnom pásme plynárenských zariadení bude potrebné udelenie výnimky zo strany SPP distribúcia.

## **B2) Urbanistické, architektonické a stavebno-technické riešenie stavby**

### **B 2.1 Urbanistické a architektonické riešenie stavby**

Účelom vypracovania projektovej dokumentácie je formovať prostredie lokality IV. Nový svet v katastrálnom území obce Dvory nad Žitavou. Koordinovať zámer s konkrétnymi danosťami územia a jeho obmedzujúcimi faktormi, s platným územným plánom obce a jeho zmenami a doplnkami, definovať zaťaženie územia uvažovaným zámerom a požiadavky na verejné a technické vybavenie, ktoré z realizácie zámeru vyplynú. Dokumentácia definuje základné kompozičné princípy rozvoja územia a jeho budúcej štruktúry.

Hlavnými cieľom riešenia je vhodnou organizáciou územia vytvoriť reguláciu jeho rozvoja smerom k priaznivej priestorovej koncepcii a k zamedzeniu nevhodnej živelnosti, vhodným využívaním funkčných plôch a ich priestorovou štruktúrou vytvoriť priateľivé životné prostredie pre ľudí, chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi, vytvoriť bezkolízne a kvalitné dopravné podmienky pripojenia územia, pripojiť územie racionálne a kvalitne na technickú infraštruktúru.

Projektová dokumentácia rieši realizáciu prvej etapy zástavby celého územia. V rámci nej bude vybudovaná miestna komunikácia nadväzujúca na Tabakovú ulicu zo západnej strany a Dubovú cestu na severovýchodnej strane.

Na predmetnom území navrhujeme zástavbu nízkopodlažnými rodinnými domami. Celková funkčnoprevádzková štruktúra je dostatočne flexibilná pre splnenie rôznorodej potreby a záujmu jednotlivých investorov. Je však potrebné aby boli vždy dodržané podmienky stanovené záväznými regulatívami.

Dôležitou úlohou je tvorba celkovej panorámy tejto časti obce. Pri formovaní jej siluety je potrebné venovať zvýšenú pozornosť dotvoreniu novej štruktúry, ktorá bude dlhodobo vytvárať charakteristický obraz tejto časti sídla, vzhľadom na jej polohu na okraji obce. Je potrebné tiež eliminovať prípadný vznik pohľadových bariér nielen návrhom samotných stavieb, ale aj oploteniami. Zástavba by mala byť tvorená samostatne stojacimi rodinnými domami v zeleni (vzhľadom na súčasný stav novovytvorenej) tak, aby architektonická štruktúra vyrastala z hmoty zelene. Zeleň bude zohrávať funkciu nielen úžitkovú, ale aj estetickú a izolačnú. Priateľivé životné prostredie bude spoluvytvárať i priestor verejný – uličný koridor, ktorého súčasťou je plocha verejnej zelene, alej stromov v rámci chodníkov a vhodné verejné osvetlenie.

Uvedené zámery budú dosiahnuté dôsledným dodržiavaním záväzných regulatívov, ktoré stanovujú i intenzitu zástavby.

### **ZÁVAZNÉ REGULATÍVY**

Pre zabezpečenie uvedenej primeranej intenzity zástavby na jednotlivých navrhovaných parcelách sú stanovené v súlade s platným územným plánom obce:

- maximálny index zastavanej plochy – 0,40
- minimálny index zelene – 0,60
- podlažnosť RD 2 NP vrátane podkrovia

Presné osadenie jednotlivých stavieb pri dodržaní zásad, stanovených touto dokumentáciou, bude doplnené v jednotlivých projektoch samotných stavieb rodinných domov.

Priestorové a funkčné regulatívy určené touto projektovou dokumentáciou:

- spôsob zástavby - samostatne stojace rodinné domy

Objekty situované do územia by v zásade mali mať maximálne 2 nadzemné podlažia alebo prízemie a obytné podkrovie.

- Miera využitia pozemkov je definovaná:

- Koeficientom zastavanosti - max. 0,40 (pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku)
- Indexom podlažných plôch – max. 0,8 (pomer medzi plochou nadzemných podlaží a plochou pozemku)

• Výmery pre výpočet intenzity zastavanosti (pokiaľ by došlo k prípadnému deleniu alebo združovaniu parciel rodinných domov oproti riešeniu v predmetnej projektovej dokumentácii):

- minimálna výmera parciel :400 m<sup>2</sup>
- maximálna výmera parciel : 1200 m<sup>2</sup>

Výmera pre maximálnu parcelu je stanovená len pre výpočet intenzity zastavania, preto parcela v skutočnosti môže byť i väčšia no objekt na nej situovaný musí vyhovovať koeficientu zastavanosti, koeficientu stavebného objemu a indexu podlažných plôch pre maximálnu parcelu, aby sa zamedzilo výstavbe neúmerne veľkých objektov na danom území.

- Stavebné čiary:

- stavebná čiara – 6,0m alternatívne 4,0 od oplotenia (viď situačný výkres)

- zadná stavebná čiara nie je stanovená, je minimálnymi odstupovými vzdialenosťami medzi rodinnými domami a limitovaná minimálnou vzdialenosťou rodinných domov od spoločných hraníc, v prípade okien do obytných miestností min. 7,0 m

- minimálna vzdialenosť medzi rodinnými domami: 7,0m , za podmienky dodržania § 6 odst. 5 vyhlášky 532/2002 sa môže táto vzdialenosť znížiť na 4,0 m

- minimálna vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov : 2,0m

- Odstavné plochy:

- každý objekt musí mať min. 1 garážové miesto a 1 odstavné miesto na vlastnom pozemku alebo 2 odstavné miesta na vlastnom pozemku

Pre stanovenie odstupových vzdialeností medzi objektmi - platia ustanovenia Vyhlášky MŽP SR č. 532, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu

#### DOPORUČENÉ REGULATÍVY

Ich cieľom je usmerniť výzorový charakter územia.

- architektonické riešenie objektov podriaďovať dnešným stavebným a technickým možnostiam pri použití súčasných prostriedkov s väzbou na tradičné miestne tvaroslovie, bez vnášania cudzích romanticko-eklektických módných importov,
- v kontakte s verejnou komunikáciou vhodne riešiť umiestnenie nádob na odpadky a body napojenia a registrácie energetických médií
- Vhodné riešenie uličných oplotení – preferujú sa priehľadné formy so stĺpikmi max. výška 1,5 m

#### SO 01 – Príprava územia pre výstavbu rodinných domov

Prípravované územie sa nachádza na okraji obce Dvory nad Žitavou. Jedná sa o voľný pozemok, ktorý sa v súčasnosti využíva ako roľňa. Na tejto voľnej ploche bude vytvorená zóna rodinných domov postupne v troch etapách. Projektová dokumentácia rieši prvú etapu výstavby v rámci ktorej bude rozparcelovaný pozemok na parcely pre rodinné domy a vybudované všetky inžinierske siete. Situovanie cesty na stredom pozemku prvej etapy umožňuje efektívne využitie celej plochy s maximálnym počtom rodinných domov na novo vzniknutých pozemkoch. Celá rozloha je rozdelená na 67 pozemkov. Na začiatku a na konci sa nachádzajú pozemky s väčšou rozlohou, a v strednej časti sú umiestnené pozemky s rozlohou 6,4 árov. Na každom pozemku bude vytvorená plocha pre odstavenie dvoch osobných motorových vozidiel. Odstupové vzdialenosti rodinných domov budú v súlade s vyhláškou 532/2002 upravená nasledovne – minimálna vzdialenosť od západnej hranice pozemku má byť 2,0m, od východnej hranice 5,0 m (za podmienky dodržania § 6 odst. 5 vyhlášky 532/2002 sa môže táto vzdialenosť znížiť na 2,0 m) . Odstupová vzdialenosť od ulice je daná hlavnou stavebnou čiarou – 6,0 m resp. 4,0 . Odstup zástavby od zadnej strany pozemkov je 3,5 m .

Rodinné domy môžu byť podpivničené, maximálne do 2 nadzemných podlaží s obytným podkrovím.

#### B 2.2. Požiadavky na dopravu

#### SO 02 Prístupová komunikácia

##### 2.2.1. POPIS FUNKČNÉHO A TECHNICKÉHO RIEŠENIA