

OBYTNÁ ZÓNA KAPLNA ZA POTOKOM II.

Zastavovacia štúdia



Objednávateľ: Obec Kaplna, Obecný úrad, 900 84 Kaplna 39

Zhotoviteľ: ÚPn s.r.o., Drotárska cesta 37, 811 02 Bratislava,

zodp. riešiteľ: Ing. arch. Monika Dudášová, autorizovaný architekt SKA reg. č. 0734AA

1. Územie výstavby

1.1. Charakteristika územia

Obytná zóna Za potokom II. sa nachádza na západnom okraji obce Kaplna, pri Vištuckom potoku. Ide o novú lokalitu.

Územie je charakterizované plochami poľnohospodárskej pôdy (orná pôda, záhrady, vinice), zastavanými a ostatnými plochami. Poľnohospodárske využívanie v súčasnosti nie je žiaduce z dôvodu iných záujmov vlastníkov s funkčným využitím tohto územia.

Riešené územie je charakteristické rovinatým a sčasti svahovitým terénom (najmä v častiach pri Vištuckom potoku).

Severná časť zóny – **sektor 1** (stavebné pozemky č. 01, 02) je situovaná v lokalite č. 4-01/2018 v zmysle platného ÚPN obce Kaplna v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN) a je určená pre „plochy rodinných domov“. Južná časť zóny – **sektor 3** (stavebné pozemky č. 26-30) je situovaná v lokalite č. 7-01/2018 v zmysle platného ÚPN a je určená pre „plochy rodinných domov“. Stredná časť zóny – **sektor 2** (stavebné pozemky č. 03-25) je situovaná v lokalite „rezervných plôch pre malopodlažnú bytovú výstavbu“ (bez ďalšieho označenia) v zmysle platného ÚPN.

1.2. Údaje o ochranných pásmach

V súčasnosti sme limitovaní:

- ochranným pásmom drobného vodného toku – Vištuckého potoka – 5 m od brehovej čiary (§49 zákona č. 364/2004 o vodách) – ovplyvňuje najmä využitie stavebného pozemku č. 26
- cestným ochranným pásmom cesty I. triedy č. I/61 (§11 zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov a §15 vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.) – ovplyvňuje využitie stavebných pozemkov č. 26-30 (príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia – §11 ods. 2-6 Cestného zákona).

V dotyku s riešeným územím sa nachádza aj ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného el. vedenia VN 22 kV 10 m, vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča (§43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

1.3. Požiadavky na ochranu kultúrnych pamiatok

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk predpokladaných v zemi sa vyžaduje splnenie podmienky v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov:

- stavebník si od príslušného pamiatkového úradu v každom stupni územného a stavebného konania vyžiada rozhodnutie ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba ...) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k naruše-

niu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok - v prípade, že pamiatkový úrad rozhodne o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum stavebník musí splniť všetky podmienky vyplývajúce zo zákona č. 49/2002 Z. z..

1.4. Požiadavky na demolácie a asanácie

Na pozemkoch, kde je navrhovaná nová výstavba sa nachádza niekoľko spevnených plôch (základové dosky), ktoré si vyžadujú odstránenie.

Rúbanie zelene

Na pozemkoch pre rodinné domy sa nachádzajú stromy, a to najmä v časti pozdĺž vodného toku. Prípadné výrubu stromov budú riešené v príslušnej dokumentácii

1.5. Požiadavky na záber poľnohospodárskej a lesnej pôdy

Riešená lokalita sa nachádza mimo zastavaného územia obce (mimo hranice intravilánu k 1.1.1990). Pre riešené územie bol vydaný súhlas s použitím PP na nepoľnohospodárske účely v zmysle § 13 a 14 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. O rozhodnutie podľa § 17 citovaného zákona č. 220/2004 Z. z. požiadajú investori príslušný orgán ochrany pôdy.

2. Údaje o použitých geodetických podkladoch

Pre spracovanie projektu pre územné rozhodnutie projektant využil nasledovné geodetické podklady:

- Polohopisný plán pozemkov (v elektronickej forme)
- Územný plán obce Kaplna v znení neskorších zmien a doplnkov
- Miestna komunikácia Za potokom Kaplna, DÚR, projektant: ProVia s.r.o., 10/2016.

2.1. Nutnosť zabezpečenia prieskumov a podkladov

Pre ďalšie spracovanie PD nie je potrebné v rámci inžinierskej činnosti zabezpečiť žiadne podstatné doplňujúce prieskumy.

3. Opis stavby, celkové urbanistické, architektonické a dispozičné riešenie

3.1. Urbanistické riešenie

Návrh rieši funkčné využitie územia pre bývanie v rodinných domoch. Hmotovo-priestorové riešenie lokality prispôbuje mierke existujúcej zástavby v obci Kaplna, zhodnocuje územie pre malopodlažnú zástavbu formou samostatne

stojacich rodinných domov, max. výšková hladina navrhovaných objektov RD - 2 nadzemné podlažia (podkrovia a polovičné podlažia sa nezapočítavajú).

Riešená lokalita nadväzuje na existujúce zastavané územie obce Kaplna, charakteristické najmä malopodlažnou rodinnou zástavbou. Návrh riešenia vychádza z lokalizácie územia v danom prostredí, využíva možnosti dopravného napojenia lokality na nadradený komunikačný systém – miestnu komunikáciu ukončenú obrátkom, ktorá prechádza okrajom riešeného územia. Pri riešení prevádzkových a kompozičných väzieb návrh nepôsobí rušivo na charakter okolitej zástavby, naopak vhodne ho dopĺňa a vytvára podmienky pre jej ďalšie výhľadové rozšírenie v zmysle schváleného územného plánu obce.

Riešené územie zahŕňa návrh výstavby 30 samostatne stojacich rodinných domov. Dopravné napojenie všetkých objektov je riešené z navrhovanej miestnej komunikácie a z neverejných komunikácií.

3. 2. Architektonické riešenie

Pre priestorové a architektonické riešenie objektov sme stanovili zásady a regulatívy, v zmysle ktorých budú spracované projekty pre stavebné povolenie. Zásady a regulatívy sú koncipované tak, aby riešenie rešpektovalo charakter okolitej zástavby.

REGULAČNÉ PRVKY PRE PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE RODINNÝCH DOMOV (č. 01-30)

- stavby rodinných domov budú situované k cestným komunikáciám a ich priestorové usporiadanie sleduje určenú stavebnú čiaru (grafická časť)
- výstavba v území bude riešená samostatne stojacimi rodinnými domami
- stavby budú nepodpivničené s dvoma nadzemnými podlažiami alebo jedným nadzemným podlažím s obytným podkrovím, resp. bez obytného podkrovia
- garážovanie bude riešené priamo v rodinnom dome na prízemí, alebo v suteréne pomocou nájazdových rámp, príp. samostatne na pozemku stavebníka garážovaním alebo parkovaním
- rodinné domy budú mať zastrešenie s max. sklonom strechy 45°
- $\pm 0,000$ = pevný bod na príľahlej asfaltovej komunikácii
- podlaha v I.N.P. bude max. + 1,50 m od $\pm 0,00$
- max. výška hrebeňa strechy bude + 10,00 m od $\pm 0,00$
- max. zastavaná plocha objektov bude **40 %** z celkovej výmery pozemku **v sektoroch 1, 3** (priemet platného ÚPN) a **20 %** z celkovej výmery pozemku **v sektore 2** (priemet platného ÚPN)
- min. plocha zelene na pozemku bude **25 %** z celkovej výmery pozemku **v sektoroch 1, 3** a **45 %** z celkovej výmery pozemku **v sektore 2** (priemet platného ÚPN)
- podrobnejšie riešenie objektov (tvar strechy, strešná krytina, okná, dvere, vonkajšie omietky, farba, pôdorysné rozmery, dispozičné riešenie) bude upresnené v projektoch pre SP

- umiestnenie rodinných domov, vyplývajúce z Vyhlášky č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a STN 73 4301 Budovy na bývanie, je riešené v grafickej časti – **v prípade vzdialenosti 4 m medzi RD** (t. j. v stiesnených územných podmienkach) **v žiadnej z protiľahlých častí stien nesmú byť okná obytných miestností, v prípade stien RD umiestnených na hranici pozemku (č. 20, 21) taktiež v týchto stenách nesmú byť okná obytných miestností**
- v prípade výstavby samostatne stojacich garáží je potrebné rešpektovať min. odstupové vzdialenosti 1 m od hranice pozemku.

3. 3. Umiestnenie objektov

Hlavný nástup do riešeného územia je zo severovýchodnej strany. Pred každým rodinným domom je priestor pre vjazd na pozemok.

Inžinierske siete sú situované v koridore komunikácií (komunikácie aj inžinierske siete budú riešené v samostatnej PD).

Rodinné domy sú osadené na pozemkoch v už rozparcelovanej lokalite, niektoré pozemky vyžadujú nové rozdelenie resp. zlúčenie (v zmysle grafickej časti). Od koridoru komunikácie je záväzná stavebná čiara. Konkrétne odstupové vzdialenosti objektov RD sú zrejmé z tabuľky:

TABUĽKA ODSUPOVÝCH VZDIALENOSTÍ (pri pohľade z ulice na objekt RD)

Číslo RD	Odstupová vzdialenosť od hraníc pozemku (minimálna – okrem prednej stavebnej čiary, ktorá je daná ako pevná a zadnej stavebnej čiary, ktorá je definovaná max. vzdialenosťou od prednej stavebnej čiary) [m]			
	z ľavej strany	z pravej strany	spredú	zozadu
01	6,0	6,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
02	2,0	5,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
03	2,0	6,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
04	6,0	6,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
05	2,0	5,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
06	2,0	5,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
07	2,0	2,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
08	2,0	2,0	20,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
09	2,0	2,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
10	2,0	2,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
11	2,0	2,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
12	2,0	2,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
13	2,0	2,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)

Číslo RD	Odstupová vzdialenosť od hraníc pozemku (minimálna – okrem prednej stavebnej čiary, ktorá je daná ako pevná a zadnej stavebnej čiary, ktorá je definovaná max. vzdialenosťou od prednej stavebnej čiary) [m]			
	z ľavej strany	z pravej strany	spredú	zozadu
14	2,0	2,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
15	2,0	2,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
16	2,0	2,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
17	2,0	2,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
18	2,0	2,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
19	2,0	4,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
20	0,0*	0,0*	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
21	0,0*	0,0*	35,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
22	2,0	2,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
23	2,0	2,0	15,0 (pevná predná stavebná čiara)	20,0 (zadná stavebná čiara)
24	2,0	5,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	15,0 (zadná stavebná čiara)
25	2,0	5,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	15,0 (zadná stavebná čiara)
26	2,0 / 5,0 (OP)	6,0	5,0 (pevná predná stavebná čiara)	13,0 (zadná stavebná čiara)
27	2,0	5,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	15,0 (zadná stavebná čiara)
28	2,0	5,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	15,0 (zadná stavebná čiara)
29	2,0	5,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	15,0 (zadná stavebná čiara)
30	2,0	5,0	6,0 (pevná predná stavebná čiara)	15,0 (zadná stavebná čiara)

* Umiestnenie RD č. 20, 21 na hranici pozemkov je podmienené súhlasom vlastníka susediacich pozemkov, v prípade nesúhlasu je potrebné dodržať min. vzdialenosť 2,0 m od hranice pozemku.

3. 4. Stavebno - technické riešenie

Z hľadiska materiálovej charakteristiky pri výstavbe rodinných domov, komunikácii a inžinierskych sietí budú použité zaužívané materiály a technologické postupy za predpokladu dodržania konštrukčných, teplotných, protipožiar-nych, bezpečnostných a ďalších predpisov, noriem a vyhlášok. Domy budú z murovacích tvárnic v kombinácii so železobetónom. Strecha bude drevená s podporou oceľových prvkov. Objekty je možné budovať aj ako montované. Spevnené plochy pred domami sa opatria betónovou dlažbou. Pozemky je možné oplotiť živým plotom, plotom z pletiva alebo plných dosiek.

Materiály pre výstavbu komunikácií a inžinierskych sietí budú popísané v samostatnej PD.

3.5. Technické vybavenie

Každý objekt RD bude vykurovaný samostatne plynovým resp. elektrickým kotlom, príp. tepelným čerpadlom. Z dôvodu znižovaniu energetickej náročnosti budov doporučujeme využiť aj kombináciu obnoviteľných zdrojov energie, ako sú solárne panely, príp. využiť geotermálnu energiu zeme, čo si však vyžaduje prieskum. Ako vykurovacie telesá je možno použiť klasické doskové radiátory v kombinácii s podlahovým kúrením, príp. sálavými panelmi. V kotle je zabezpečený aj ohrev TUV.

3.6. Súhrnné požiadavky na plochy a priestory

Pri výstavbe inžinierskych sietí a domov v riešenom území sa bude využívať príslušná miestna komunikácia. Okrem objektov v riešenom priestore je nutné zrealizovať preložku VN prípojky 22kV a trafostanicu (ktorá nahradí terajšiu trafostanicu a bude vybudovaná ako kiosková s 2 stanovišťami).

3.7. Podmienky prípravy územia

Pred začatím stavebnej činnosti sa zoberie z celého stavebného pozemku ornica a vyvezie. Miesto napojenia na inžinierske siete konkrétnych objektov a podrobnejšie riešenie bude zrejmé z dokumentácia na stavebné povolenie.

Vychádzajúc z rozsahu stavby je možné konštatovať, že po ukončení stavebných prác na samotných objektoch sa vysadí zeleň popri komunikácii a súkromná zeleň okrasných a ovocných záhrad pri rodinných domoch.

4. Údaje o technologickom vybavení stavby

Vzhľadom na charakter stavby sa s technológiou výroby neuvažuje, táto funkcia je v území neprípustná. Z hľadiska prevádzky občianskej vybavenosti bude upresnená neskôr.

5. Zabezpečenie budúcej prevádzky

5.1. Celkový prehľad pracovných miest

Pre zabezpečenie prevádzky rodinných domov nie sú potrební žiadni pracovníci.

5.2. Súhrnná bilancia surovín, materiálov a odpadových látok

Vzhľadom na prevádzku a charakter objektu bilancia surovín, materiálov a odpadových látok vyplývajúcich z výrobných technológií neprichádza do úvahy.

5.3. Energetické hospodárstvo

Napojenie objektov rodinných domov na elektrickú energiu a plyn bude spracované v samostatnej PD. Pripojenie bude realizované z trás inžinierskych sietí vedených v koridoroch cestných komunikácií.

Pre potreby vykurovania, varenia a ohrevu pitnej vody uvažujeme ako zdroj tepla využívať zemný plyn a elektrickú energiu.

5.4. Vodné hospodárstvo

Napojenie objektov rodinných domov na vodovod a kanalizáciu bude spracované v samostatnej PD. Pripojenie bude realizované z trás inžinierskych sietí vedených v koridoroch cestných komunikácií.

Požiarne voda bude odoberaná z projektovaných hydrantov na vonkajšej vodovodnej sieti (samostatný projekt).

5.5. Požiadavky na cestné komunikácie

Napojenie objektov rodinných domov na cestné komunikácie bude spracované v samostatnej PD. Pripojenie bude realizované z trás cestných komunikácií vo vyznačených polohách.

5.6. Vplyv stavby na životné prostredie

Uvedenou stavebnou činnosťou vznikajú predpoklady na znečistenie životného prostredia len v tom prípade, ak sa nedodržia predpísané technologické postupy. Každý rodinný dom je odkanalizovaný a každý dom je malý zdroj znečistenia ovzdušia z dôvodu výstavby kotlov.

Domový odpad sa bude zhromažďovať na verejne prístupnom mieste do odpadkových nádob a hromadne odvážať v pravidelných intervaloch.

5.7. Podmienky pamiatkovej starostlivosti a životného prostredia

Pamiatková starostlivosť

V riešenom území sa nenachádzajú nijaké chránené stavebné objekty, kultúrne pamiatky a pod.

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk predpokladaných v zemi sa vyžaduje splnenie podmienky v zmysle ustanovení zákona č. 49/2002 Zb. o ochrane pamiatkového fondu a zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov:

- stavebník si od príslušného pamiatkového úradu v každom stupni územného a stavebného konania vyžiada rozhodnutie ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba ...) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok - v prípade, že Pamiatkový úrad

rozhodne o nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum (§ 37 ods. 3 zákona č. 49/2002 Z. z.) stavebník musí splniť všetky podmienky vyplývajúce zo zákona č. 49/2002 Z. z..

V ďalších stupňoch projektovej prípravy je potrebné dodržiavať príslušné zákony z oblasti ochrany pamiatok.

Životné prostredie

Realizácia navrhovanej lokality prebehne po vybudovaní vnútrozonálnych rozvodov verejných inžinierskych sietí s dostatočnou kapacitou a v potrebnom časovom predstihu – čím sa zabráni znečisteniu podzemných vôd, ovzdušia. Negatívny vplyv na ŽP v príľahlej časti obce bude iba dočasný – počas výstavby.

V rámci realizácie výstavby nedôjde k žiadnemu výrubu stromov a krovín.

Zazelenaním nezastavaných plôch a samotnou výstavbou rodinných domov sa zlepší ŽP v tejto časti obce.

V riešenej lokalite nie sú navrhnuté prevádzky, ktoré by tvorili nebezpečné odpady. Likvidácia odpadu bude pozostávať z bežného komunálneho (domového) odpadu. Odvoz TKO zabezpečí v riešenom území obec Kaplna ako v ostatných častiach obce.

Pri návrhu riešenia v ďalšom stupni PD je potrebné problematiku odpadového hospodárstva v súvislosti s výstavbou a prevádzkou lokality riešiť v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatnými súvisiacimi predpismi na úseku odpadového hospodárstva.

Návrh opatrení z hľadiska likvidácie odpadov

Komunálny odpad bude zbieraný v 110 l KUKA nádobách, ktoré budú umiestnené na pozemkoch rodinných domov na vyhradenom mieste (obojsstranne prístupná nika) a pravidelne odvážané zmluvnou firmou.

Zmluvy s oprávnenými firmami na likvidáciu odpadov, vznikajúcich počas výstavby, budú predložené k stavebnému konaniu.

Pri návrhu riešenia v ďalších stupňoch prípravy územia je potrebné problematiku odpadového hospodárstva v súvislosti s výstavbou a prevádzkou v navrhovaných rozvojových lokalitách riešiť v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a odpady zaradiť v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje katalóg odpadov.

5.8. Odolnosť a zabezpečenie z hľadiska požiarnej ochrany

Z hľadiska požiarnej ochrany každý dom bude mať spracovaný projekt požiarnej ochrany. Čo sa týka prízjazdu požiarnej techniky k objektom vedie prístupová cestná komunikácia, kde budú umiestnené požiarne hydranty (umiestnenie bude riešiť samostatný projekt).

6. Podmieňujúce podklady

6.1. Preložky inžinierskych sietí

V riešenom území nie sú plánované preložky inžinierskych sietí.

6.2. Podmienené a vyvolané investície

Nami riešená lokalita bude napojená na inžinierske siete umiestnené v cestných komunikáciách. Splaškové vody budú odvedené do nepriepustných vyberateľných žúmp, resp. do domových ČOV. Z dôvodu zásobovania elektrickou energiou bude pravdepodobne nutné vybudovať novú trafostanicu s prípojkou VN.

6.3. Pripojenie na existujúce technické vybavenie územia

Koncepcia napojenia na existujúce technické vybavenie územia je popísaná časti 5.3 – energetické hospodárstvo, 5.4 – vodné hospodárstvo, ale podrobne bude spracovaná v samostatnej PD.

Podrobne ku každej prípojke bude spracovaná dokumentácia na stavebné povolenie.