

OBSTARÁVATEĽ: XL four s.r.o., Štúrová 12, Bratislava

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

VÝROBA A SKLADY Lokalita č. 39

ZADANIE



Zadanie pre Urbanistickú štúdiu (UŠ) rozvojové územie 39 – výroba a sklady Hviezdoslavov

Obec Hviezdoslavov ako orgán územného plánovania garantujúci komunálne záujmy súhlasí v zmysle § 4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov s vypracovaným zadáním.

V Hviezdoslavove dňa 2. 09. 2019

Marek Lackovič
Starosta obce



1. Základné identifikačné údaje:

Názov úlohy: **Urbanistická štúdia – rozvojové územie 39 – výroba a sklady**
podľa ÚP-SÚ

Etapa úlohy: **Zadanie pre urbanistickú štúdiu**

Obstarávateľ: **XL four s.r.o., Štúrová 12, 811 02 Bratislava**

Prostredníctvom odborne spôsobilej osoby na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie:

Bc. Beáta Nagyová, reg. č. 359

Spracovateľ podkladov pre Zadanie: **SD ateliér s.r.o., Jedenásta 9,
831 01 Bratislava**

Orgán územného plánovania: **Obec Hviezdoslavov**
Zastúpená starostom obce
Marekom Lackovičom

2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie.

Urbanistická štúdia rieši čiastkové problémy v území. V súlade s § 3 Vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (ďalej vyhláška) stanovuje a v zmysle § 4 ods. 1 Zákona č. 50/1976 O územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa stanovuje špecifický účel použitia urbanistickej štúdie nasledovne:

- špecifickým účelom použitia urbanistickej štúdie v zmysle § 4 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je podrobnejšie určenie koncepcie využitia územia spracovaním urbanistickej štúdie v súlade s platným Územným plánom obce Hviezdoslavov (ďalej „územný plán obce“), resp. návrh a overenie koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, vyriešenie územno-technických problémov v území, s cieľom využitia urbanistickej štúdie ako územnoplánovacieho podkladu pre územné rozhodovanie.

3. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie.

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie bude :

- podrobnejšie dopracovať územný plán obce v riešenom území, v zmysle navrhovanej koncepcie rozvoja územia,
- navrhnuť urbanistickú koncepciu územia rozvojovej lokality s napojením na technickú infraštruktúru v súlade so zásadami trvale udržateľného rozvoja.

4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie, výstupov územnoplánovacích a ostatných podkladov.

V súčasnosti pre územie platí územný plán obce z roku 2008 aktualizovaný zmenami a doplnkami v roku 2009, 2010, 2013 a 2014. Uvedená lokalita, resp. riešené územie sa nachádza na rozvojovej ploche č. 39 podľa platného ÚP-SÚ s funkčným využitím výroba /nepoľnohospodárska/ a sklady s nasledovnou reguláciou:

Hlavné funkčné využitie:

Výroba /nepoľnohospodárska/ a sklady

Doplňkové funkčné využitie

- Občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu
- Dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia.

Nepripustné funkčné využitie

- Trvalé bývanie (okrem ubytovania pre zamestnancov)
- Občianska vybavenosť – veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m² predajnej plochy)
- Nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi – závody ťažkej priemyselnej výroby
- Poľnohospodárska (živočíšna) výroba
- Šport a telovýchova, rekreácia v zastavanom území (okrem športových a oddychových plôch pre zamestnancov)

Priestorová regulácia:

- Max. výška objektov : **v zmysle stanoviska Ministerstva obrany SR**
- Max. miera zastavania objektami : **50 %**
- Min. podiel zelene : **10 %**

V riešenom území je tiež potrebné rešpektovať regulatívy a limity územia stanovené v záväznej časti územného plánu obce:

Rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, 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 pre jednotlivé regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade („Príloha č. 1: Prehľad záväzných regulatívov“), kde sú stanovené:

12.1. maximálna výška objektov

Rešpektovať ochranné pásmo 568 m od oplotenia leteckého pozemného zariadenia (LPZ). Pre zabezpečenie bezpečnosti letovej prevádzky v zmysle Leteckého zákona a platnej legislatívy pre obranu štátu, t.j.

Vo vzdialenosti do 500 m od leteckého zariadenia bez zástavby a výsadby porastov,

- Výstavbu objektov a výsadbu porastov realizovať za dodržania výškových obmedzení 500 m od oplotenia LPZ max. výška 134,40 m.n.m., 1000 m od oplotenia LPZ max. výška 137,00 m.n.m.
- Tieto výškové obmedzenia sú stanovené pre najvyšší bod stavby (vrátane komínov, vetrákov, bleskozvodov a pod.), ako aj pre všetky mechanizmy použité pri výstavbe.
- Pri vysádzaní porastov je nevyhnutné zabezpečiť ich ošetrovanie a nenechať ich rásť nad určenú mieru.

12.2. maximálna miera zastavania objektmi

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Je určený ako pomer zastavanej plochy objektami k celkovej ploche regulačného bloku x 100. Uvádza sa v percentách. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

12.3. minimálny podiel zelene

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej k ploche regulačného bloku x 100 a je vyjadrený v percentách. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vysoká i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch (okrem zastavaných a spevnených plôch).

12.4. odstupové vzdialenosti medzi objektmi

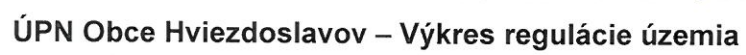
Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Ďalej je potrebné z hľadiska verejného dopravného a technického vybavenia územia rešpektovať požiadavky stanovené v bodoch B4.1 a B.4.2.:

- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov
- už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí
- v rozvojových plochách vytvárať verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí
- rozvojové aktivity riešiť v súlade so zákonom č. 666/2004 Z. z. o ochrane pred povodňami
- do existujúcej zástavby a jednotlivých rozvojových plôch rozšíriť rozvodnú sieť verejného vodovodu, ktorá musí kapacitne vyhovovať na max. hodinovú potrebu + požiaru potrebu a v max. miere zaokružovať túto rozvodnú sieť pitnej vody.
- zásobovanie požiarou vodou riešiť z požiarnych hydrantov z verejnej vodovodnej siete. Do vybudovania verejného vodovodu zabezpečiť potrebu vody iným spôsobom
- odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách
- vybudovať splaškovú kanalizáciu pre existujúcu a navrhovanú zástavbu v čo najväčšom rozsahu podľa podrobnejších stupňov PD
- odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách
- stokové siete riešiť v súlade s STN 75 6101, STN EN 476:1999 Všeobecné požiadavky na súčasti gravitačných systémov kanalizačných potrubí a stôk (73 6735)
- riešenie povrchových dažďových vôd do vsakov (predovšetkým zo spevnených plôch) zosúladiť so zákonom č. 364/2004 Z.z. — Vodný zákon
- priestorovú úpravu vedení technického vybavenia (vodovod, kanalizácia) riešiť v súlade s STN 73 600

Z hľadiska chránených území a ochranných pásiem:

- V riešenom území sa nenachádza žiadne chránené územie podľa zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z. z., územie spadá do 1. stupňa ochrany v zmysle citovaného zákona.
- Z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov na celom riešenom území si investor každej stavby vyžadujúcej si zemné práce od krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezisk.
- Územie sa nachádza v ochrannom pásme leteckého pozemného zariadenia LPZ v k.ú. Mierovo, z čoho vyplýva výškové obmedzenie stavieb pre danú lokalitu na max. 144,40 m.n.m. (B.p.v.).
- Celé územie sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov.



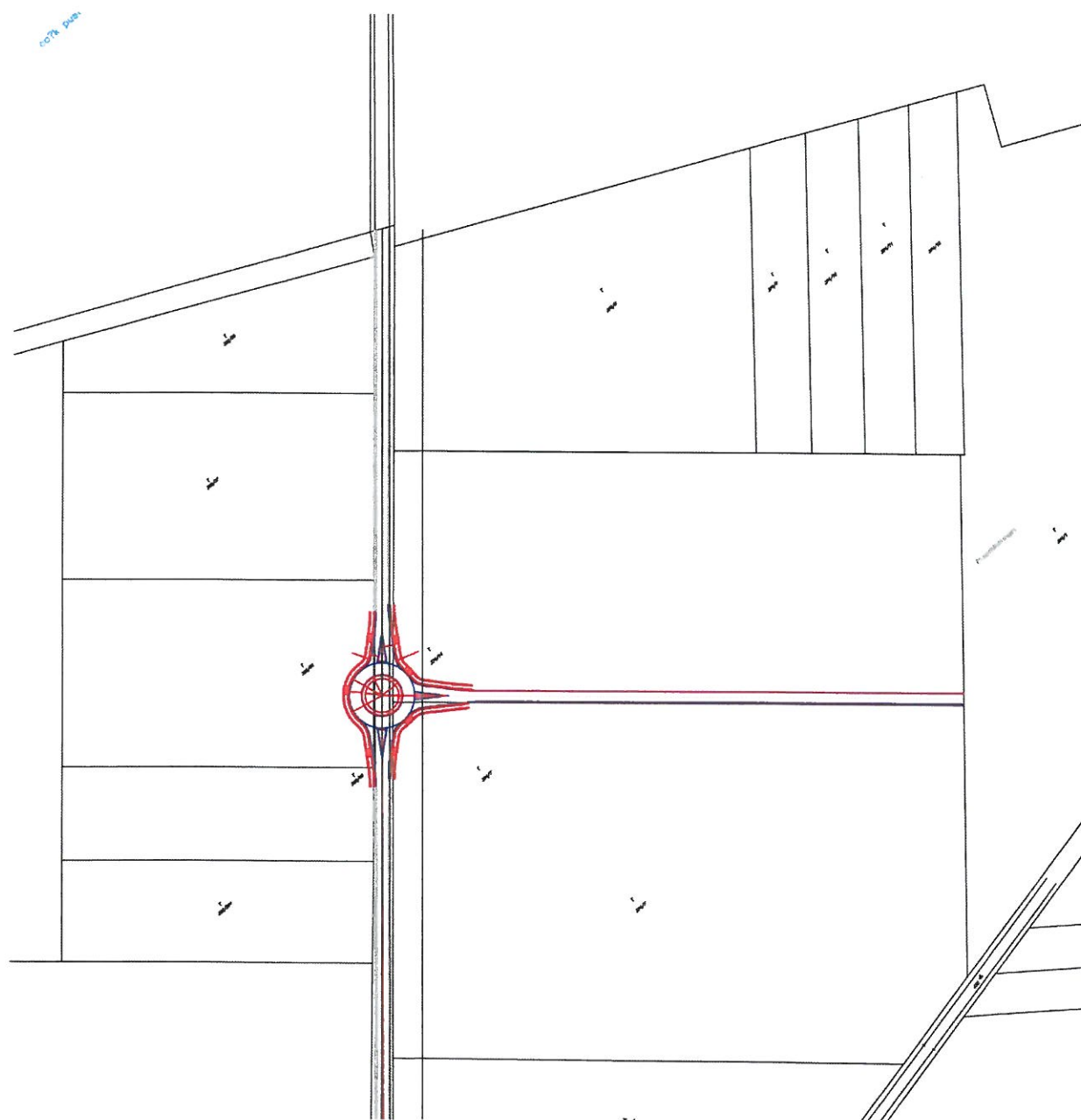
5. Vymedzenie riešeného územia.

Riešené územie o rozlohe 19,38 ha sa nachádza v obci Hviezdoslavov. Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie tejto urbanistickej štúdie je dané parcelami č. 327/2, 374/7, 374/8, 374/9, 374/10, 374/11, 374/12, 374/14, E 2-2 k.ú. Hviezdoslavov. Časť parcely číslo E 291/14 o výmere 900m² je vyznačená na riešenie dopravnej infraštruktúry – kruhový objazd.

Vymedzenie riešeného územia UŠ:



- RIEŠENÉ ÚZEMIE Lokalita č.39
- ÚZEMIE na parcele č. E291/14 - pre navrhovaný kruhový objazd - dopravná infraštruktúra 900m²



Navrhovaný kruhový objezd na parcele E291/14

6. Požiadavky na varianty riešenia

Urbanistická štúdia bude spracovaná bez variant s dôrazom na urbanistickú koncepciu riešenia. Návrh verejného technického vybavenia územia bude spracovaný rovnako bez variant rámcovo s návrhom v grafickej časti — v textovej časti a bude slúžiť ako podklad dokumentácie pre územné konanie.

7. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

Obsahom urbanistickej štúdie rozumieme usmernenie požiadaviek a spôsob riešenia urbanistických problémov v území. Základné tézy požiadaviek vyplývajú zo schváleného územného plánu obce, rešpektujúc stanovené limity a regulatívy rozvoja.

Urbanistická štúdia bude zameraná na riešenie týchto požiadaviek:

7.1. Urbanizmus

- navrhnuť urbanistickú koncepciu územia lokality s dôrazom na tvorbu kvalitného výrobného prostredia s doplnením prislúchajúcej technickej vybavenosti,
- priestorovým usporiadaním optimalizovať intenzitu zástavby a funkčným využitím zabezpečiť optimálne využitie prostredia vidieckeho charakteru.

7.2. Verejné dopravné a technické vybavenie územia

- riešiť dopravu vo vymedzenom území s konkretizovaním zásad pre automobilovú, pešiu a statickú dopravu v súlade s platnými STN
- riešiť statickú dopravu aj na verejných priestranstvách
- vedenie sietí technickej infraštruktúry riešiť v maximálnej miere v spoločných koridoroch
- rešpektovať koridory existujúcich inžinierskych sietí, prekládky navrhnuť len v nevyhnutnom rozsahu
- v urbanistickej štruktúre navrhnuť koncepciu verejného technického vybavenia územia (zásobovanie vodou, plynom, elektrickou energiou a teplom, odkanalizovanie územia, zadržiavanie dažďovej vody v území...) rešpektujúc súčasné trendy a riešenia.

7.3 Verejné priestory a zeleň

- v koncepcii verejných priestorov diferencovať súkromné, poloverejné a verejné priestory, ako i rôzne druhy zelene
- vytvárať priestory pre plochy oddychu odvíjajúce sa od hlavnej funkcie – výrobnéj a skladovej.

8. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie

Textová časť bude obsahovať:

A. Základné údaje

- a) hlavné ciele a úlohy,
- b) údaje o súlade riešenia územia so zadaním urbanistickej štúdie.

B. Riešenie urbanistickej štúdie

- a) opis riešeného územia
- b) väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce
- c) urbanistickú koncepciu priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov a stavieb, najmä riešenie výroby, skladovej vybavenosti, verejnej dopravnej a technickej vybavenosti, zelene, riešenie priestorovej kompozície a organizácie územia,
- d) začlenenie stavieb do okolitej zástavby, a do ostatnej krajiny,
- e) obmedzenia vyplývajúce z chránených území a ochranných pásiem

Grafická časť bude obsahovať:

Hlavné výkresy, ktorých podkladom sú katastrálne mapy v mierke 1:2000.

- Výkres č. 1 — Širšie vzťahy riešeného územia,
- Výkres č. 2 — Celkový návrh riešenia v mierke 1:500,
- Výkres č. 3 — Intenzita využitia jednotlivých pozemkov v mierke 1:500,
- Výkres č. 4 — Funkčné členenie v mierke 1:500
- Výkres č. 5 — Dopravné riešenie v mierke 1:500,
- Výkres č. 6 — Riešenie technickej infraštruktúry v mierke 1: 500



Saudreau