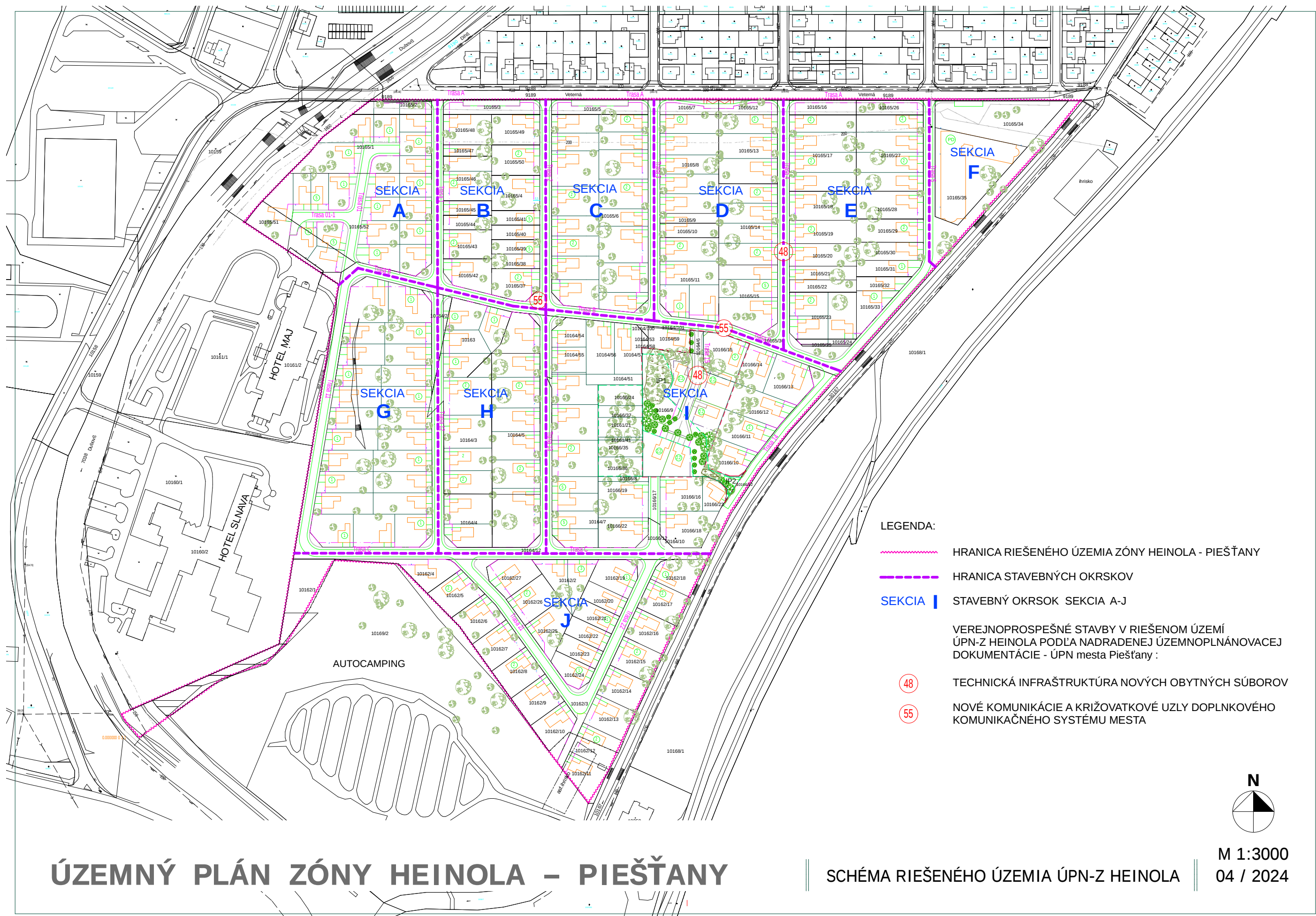




Ing. arch. Igor Bučenec, autorizovaný architekt, Pod Párovcami 116, 921 01 Piešťany

**Územný plán zóny HEINOLA – PIEŠŤANY – SEKCIA „I“ –
Zmeny a doplnky č. 2**

/ KONCEPCIA /

Apríl 2024

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Objednávateľ:	Mesto Piešťany Nám. SNP č. 1475/3, 921 45 Piešťany
Štatutárny zástupca:	Mgr. Peter Jančovič, PhD. primátor mesta Piešťany
Iniciátor zmien a doplnkov:	PZMK s.r.o. Kupeckého 11, 921 01 Piešťany
Spracovateľ:	Ing. arch. Igor Bučenec , autorizovaný architekt Pod Párovcami 116, 921 01 Piešťany
Odborná spolupráca:	Ing. Martin Škoda, PhD. Ing. Lucia Adamcová Peter Maxián Ing. Dávid Grega

Územný plán zóny HEINOLA – PIEŠŤANY – SEKCIA „I“ – Zmeny a doplnky č. 2

OBSAH DOKUMENTÁCIE:

- | | |
|------------------|---|
| 1. Textová časť: | 1. DÔVODOVÁ SPRÁVA
2. IDENTIFIKÁCIA POŽIADAVIEK
3. ZADANIE A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA
4. CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA
5. PODKLADY
6. NAVRHOVANÁ URBANISTICKÁ KONCEPCIA RIEŠENIA
7. RIEŠENIE TECHNICKEJ INFRAŠTRUKÚRY ZaD č.2 – Sekcia „I“
8. ZELEŇ
9. KAPACITNÉ ÚDAJE ÚZEMIA |
|------------------|---|

Legenda typy písma:

„Times New Roman“ – pôvodné znenie ÚPN-Z Heinola

~~„Times New Roman“ prečiarknutý~~ - pôvodné znenie ÚPN-Z Heinola ruší sa

„Arial hrubá kurzíva“ – návrh ZaD č.2 - ÚPN-Z Heinola

- | | |
|-------------------|--|
| 2. Grafická časť: | Schéma riešeného územia UPN-Z Heinola M 1:3000
Návrh Zmien a doplnkov č.2 <ul style="list-style-type: none">● Výkr. č. 1 KOMPLEXNÝ NÁVRH● Výkr. č. 2 ZASTAVOVACÍ PLÁN● Výkr. č. 3 KOORDINAČNÁ SITUÁCIA INŽ. SIETÍ |
|-------------------|--|

1. DÔVODOVÁ SPRÁVA

Dôvody obstarania ZaD č. 2 ÚPN-Z Heinola:

- zmenené predpoklady, za ktorých bol pôvodný ÚPN-Z Heinola schválený;
- zosúladenie ÚPN-Z Heinola Piešťany s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou – Územným plánom mesta Piešťany v znení následných zmien a doplnkov; Potreba obstarania ZaD č.2 ÚPN-Z Heinola vyplynula zo záväznej časti nadradenej územnoplánovacej dokumentácie - Zmien a doplnkov č.10 Územného plánu mesta (ZaD č.10 ÚPN - mesta) Piešťany, schválených uznesením MsZ Piešťany č. 82/2016 a č. 83/2016 dňa 26.5.2016;
- záväzne určiť zásady a regulatívy podrobného priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov vo vymedzenej časti urbanistickej zóny Heinola – sekcia „I“, upresnenie záväznej časti v súvislosti s upozornením nadriadeného orgánu k nejednoznačnosti uvádzania údajov v textovej a grafickej časti ÚPN-Z aj v ďalších sekciách zóny;
- požiadavky iniciátorov - vlastníkov pozemkov v dotknutej Sekcii „I“ na zmenu funkčného využitia ich pozemkov;
- potreba koordinovať umiestnenie stavieb a stavebné aktivity na území zóny;

2. IDENTIFIKÁCIA POŽIADAVIEK

Základný obsah ZaD č. 2 ÚPN-Z, vyplývajúci z komplexných požiadaviek na aktualizáciu Územného plánu zóny Heinola – Piešťany

- 2.1 Návrh parcelácie, zástavby, plochy interakčného prvku, technickej infraštruktúry v časti Sekcie „I“ v intenciách regulácie prijatej v rámci ZaD č. 10/2011 ÚPN mesta Piešťany.
- 2.2 Doplnenie/upresnenie záväznej časti v súvislosti s upozornením nadriadeného orgánu (OÚ Trnava – OVaBP) k nejednoznačnosti uvádzania údajov v textovej a grafickej časti ÚPN-Z v jednotlivých sekciách.

3. ZADANIE A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA:

Predmetom riešenia bolo spracovanie urbanistickej štúdie nového okrsku mesta Piešťany (pričom v rámci ponuky sa niektoré plochy sa spracovávali v dvoch alternatívach). Toto riešenie bolo podľa požiadaviek OÚ - Odd. životného prostredia a Mestského zastupiteľstva prepracované do jedinej definitívnej verzie, ktorá je následne spracovaná.

Okrsek sa nachádza v intraviláne južnej časti mesta a v Smernom územnom pláne sídelného útvaru mesta Piešťany je riešený ako lokalita určená na individuálnu bytovú zástavbu. V princípe sa jedná o parcely nachádzajúce sa pod nasledovnými parcelnými číslami: 10162, 10163, 10164, 10165, 10166 a ich dielčiami časťami.

Riešené územie je zo severnej strany ohraničené Veternou ulicou, z východnej strany priesakovým kanálom pri hrádzi vodnej nádrže Sĺňava, zo západnej strany potokom Dubová a areálmi hotelov MÁJ a S LŇAVA a na južnej strane sa nachádza areál autocampingu pri lodenici.

Zmeny a doplnky č. 2 sú v súlade so Zadaním pre Územný plán zóny Heinola – Piešťany.

Predmetom ZaD č.2 ÚPN-Z Heinola je zmena funkčného využitia parc. č. 10164/6, 10166/9, 10166/15 v sekcii „I“ z plôch ekostabilizačnej zelene na bývanie v zeleni v súlade s nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou mesta.

Riešené územie ZaD č.2 sa nachádza v jadre sekcii I, obklopená záhradami existujúcich RD a stavebnými pozemkami zatiaľ nezastavanými. Prístup do lokality a možnosť napojenia na inžinierske siete je zo severu z ulice Baltská a prepojenie interakčného prvku na východ k priesakovému kanálu a MBc Sihoť.

Bližšia identifikácia riešeného územia: parcely číslo 10166/9, 10166/15, 10164/6 reg. „C“
Účel využitia: parcely číslo 10166/9, 10166/15 - stavebné pozemky pre IBV
parcely číslo 10164/6 - technická infraštruktúra, prístupová komunikácia

p.č. 10164/6 a 10166/9 sú na LV 8900 vedená ako zastavané plochy a nádvoria v intraviláne, p.č. 10166/15 je na LV 8142 vedená ako záhrada v intraviláne - na p.č. 10166/15 bol schválený návrh osadenia rodinného domu už v Územnom pláne zóny Heinola - Piešťany v roku 1998.

Požiadavky vyplývajúce z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie
Pre ďalšie usporiadanie a využívanie riešeného územia je nadradená dokumentácia – ÚPN mesta Piešťany v znení neskorších ZaD.

Funkčné využitie plochy lokality v schválenom ÚPN mesta Piešťany:

Plochy bývania v zeleni (BVZ)

- slúžia bývaniu s pridruženými záhradami

funkčná regulácia

- **dominantné:**
 - ▢ vilové formy rodinného bývania s pridruženými záhradami
- **vhodné:**
 - ▢ obchodné zariadenia a služby slúžiace k uspokojovaniu dennej potreby obyvateľov
 - ▢ odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
 - ▢ nevyhnutné plochy technického vybavenia
 - ▢ príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové a MHD
 - ▢ zeleň líniová a plošná
 - ▢ prípustné: malé ubytovacie zariadenia

priestorová regulácia

- KPP – určí zonálna dokumentácia
- MV – max. 3 nadzemné podlažia

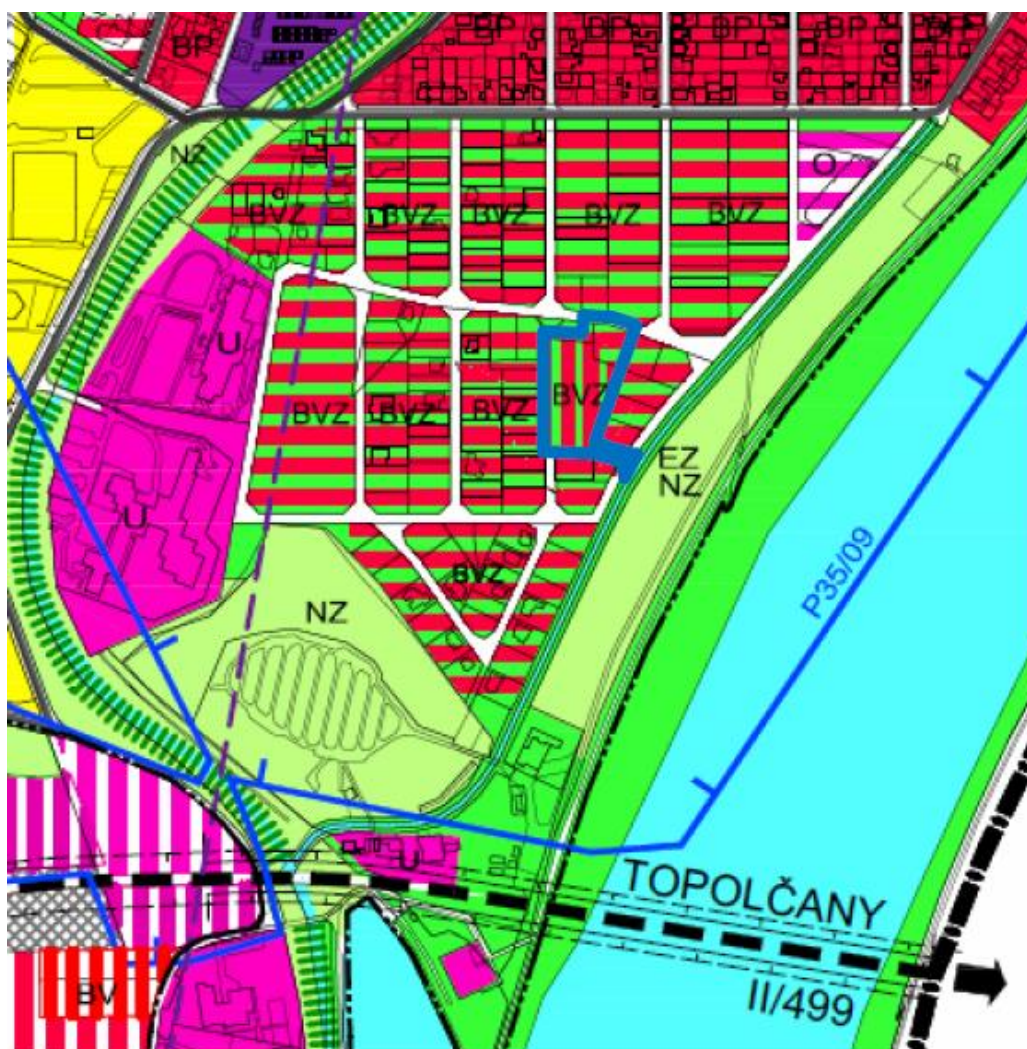
Priestorová regulácia územia Heinola riešeného Zmenami a doplnkami č.10/2011 ÚPN mesta Piešťany:

Plocha sa nachádza na parcele č.10166/9, k.ú. Piešťany, o výmere 0,6742 ha, tvorí časť plochy biocentra Sihot', návrhom na zmenu funkčného využitia z plôch ekostabilizačnej zelene na „Plochy bývania v zeleni“, (označená ZaD č.10/2011 ako Z8) sa obmedzila funkcia miestneho biocentra Sihot'.

Pre ďalšie usporiadanie a využívanie tohto územia sa stanovujú tieto osobitné regulatívy :

- zachovať fragment lužného lesa s periodickou mokrad'ou v severozápadnom okraji plochy riešenej lokality a súvislé prepojenie trstinovými spoločenstvami a líniovým porastom vodnatej spojnice až k zostatku biocentra pozdĺž priesakového kanála a vymedziť ako interakčný prvok (IP1 Sihot' - Heinola) v rámci MUSES mesta Piešťany
- zachovať a zabezpečiť revitalizáciu zvyšku periodickej mokrade, ktorá je súčasťou fragmentu lužného lesa, s možnosťou začlenenia do privátnej plochy
- zachovať líniový porast drevín na spojnici lokality s priesakovým kanálom ako interakčný prvok IP2 v rámci MUSES mesta Piešťany

- zabezpečiť starostlivosť o dreviny s možnosťou obmeny dlhovekými drevinami lužného lesa (dub letný, brest väzový a brest hrabolitý) a krovín (kalina obyčajná, svíb krvavý), odstrániť invázne druhy
- odstrániť skládky odpadov, naviatych odpadov, zamedziť devastácii prostredia
- pri riešení usporiadania zástavby lokality a umiestňovaní budov sa požaduje rešpektovať hodnotené biotopy a vyčlenené plochy biotopov uchovať pred zastavaním
- zástavbu riešiť v priestorovo-hmotovom ponímaní v súlade s okolitou už existujúcou zástavbou
- podlažnosť rodinných domov – max. 2 nadzemné podlažia
- koeficient zastavanosti pozemku : 0,3



Hranica riešenej časti sekcie „I“ (parc. č. 10164/6, 10166/9, 10166/15)
vo výreze výkr.č. 7 ÚPN mesta Piešťany Funkčné využitie plôch mesta



PLOCHY BÝVANIA V ZELENÍ (BVZ)

Plošné interakčné prvky a ostatné plochy s ekostabilizačnou funkciou charakteru záhrad

Dominantná funkcia:

- prímestské bývanie

Prípustné funkcie:

- ekostabilizačná zeleň
- čisté bývanie
- verejná zeleň

Podmienečne prípustné funkcie:

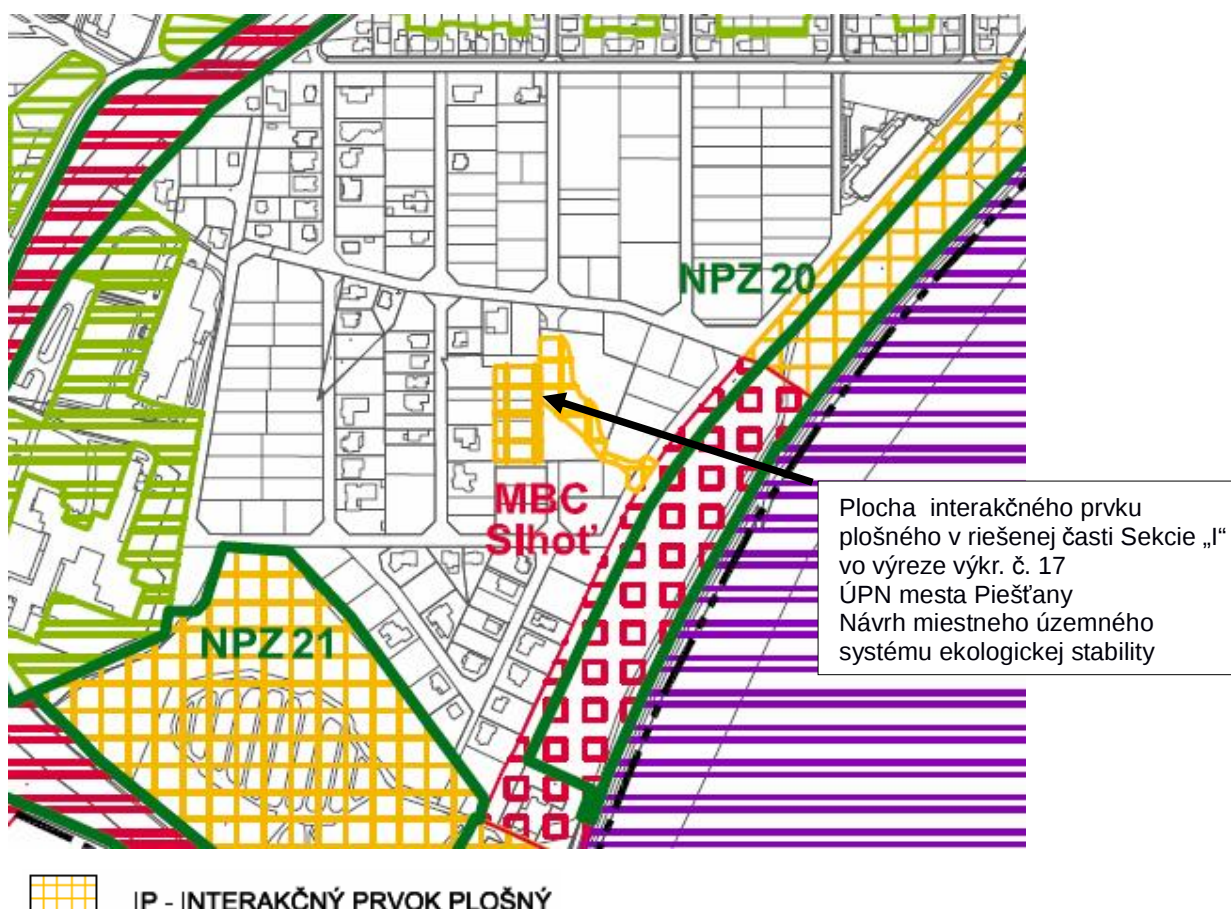
- zmiešané mestské plochy
- občianska vybavenosť
- šport a rekreácia
- kúpeľníctvo a liečebná starostlivosť
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

Neprípustné a nevhodné funkcie:

- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby
- prírodná zóna s rekreačnou funkciou

Zásady a odporúčania:

Tieto interakčné prvky majú charakter väčších plôch záhrad v blokoch individuálneho bývania. Ide o zeleň so zmiešanou ekostabilizačnou a produkčnou funkciou, jej význam v intraviláne mesta je však veľký. Údržba je v rukách súkromných vlastníkov, vhodné je podporovať výsadbu drevín v záhradách a ich postupnú premenu na ekostabilizačnú a rekreačnú zeleň (obmedzovanie podielu úžitkových záhrad a záhumienkov). Vhodné je obmedzovať zábery plôch zelene stanovením regulatívov minimálnej veľkosti pozemkov a maximálnej zastavanosti parcely osobitne pre rôzne navrhované zámery.



4. CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA:

Územie je v súčasnosti v prevažnej miere individuálne využívané na poľnohospodárske účely. V menšej časti riešeného územia sú skupiny drevín, skôr náletového charakteru. Územie je mierne členité vďaka meandrovaniu rieky Váh a jej prítokov.

Všeobecne je terén mierne svažitý od severu na juh, nadmorská výška v západnej a severozápadnej časti je cca 159,00 m.n.m., na východnej strane cca 157,50 m.n.m. a v južnej časti klesá na 156,50 m.n.m.. Na predmetnom území sa nachádzajú viaceré heterogénne skládky domového a stavebného odpadu z minulosti.

Predmetná lokalita je vhodná na umiestnenie IB V, nakoľko sa organicky napája na jestvujúci IB V mestskej časti Floreát, od ktorej prevzala základnú koncepciu trasovania komunikácií a výškové regulatívy.

Charakteristika riešeného územia ZaD č.2

Od r. 2013, keď bolo vypracované „Hodnotenie biotopov vybraných biocentier v Piešťanoch“ vegetáciu v riešenej lokalite sekcie „I“ tvorí fragment lužného v rbovotopoľového lesa, nálety topoľov a vrb, porasty trste, ruderalne spoločenstvá a rozsiahly trávnatý porast v tesnej blízkosti štvrti rodinných domov a vymedzených stavebných parciel. Prípadne jednotlivé skupiny drevín sú klasifikované ako brehovité porasty pôvodných malých vodných plôch, ktorých hladina vody je veľmi nestála, závislá na stave a prietoku vody v koryte Váhu a hlavne v priesakovom kanáli, často sú plochy aj bez súvislej vodnej hladiny, presychajúce i v dôsledku klimatickej zmeny. V súčasnosti celá plocha nevykazuje charakter podmáčanej plochy, iba v severozápadnej časti riešeného územia sa nachádza terénna depresia s občasou hladinou vody s porastom vzrastlých stromov topoľa čierneho a bieleho, vrby krehkej. Na tejto pomerne malej a nesúvislej vodnej ploche sa nevyvinuli typické vodné spoločenstvá, kvalita územia je narušená, čo sa odráža aj na druhovom zložení stromového, krovinného ale aj bylinného poschodia. Vyskytujú sa niektoré nepôvodné druhy pre lužné lesy zanesené pri navážkach zemín, druhy sprevádzajúce skládky a smetiská (ruderalna, resp. synantropná vegetácia a jej druhy) a pod.

Na východ od riešeného územia za priesakovým kanálom sa nachádza miestne biocentrum MBc Sihot' – Heinola (Tremboš a kol., 1999), definované v ÚPN mesta tiež ako nezastavateľná plocha zelene č.20. Biocentrum pôvodne tvoril lužný les, vodná plocha a porasty trste obyčajnej (*Phragmites australis*). Riešená lokalita je spojená s MBc koridorom v rámci juhovýchodného rohu parcely.

Okolité prostredie tvoria plochy bývania v zeleni RD s pridruženými záhradami, prípadne zatiaľ nezastavané pozemky s rôznou náletovou zeleňou. Podmienky pre zmenu funkčného využitia územia na bývanie v zeleni formou rodinných domov so záhradami sú priaznivé v intenciách osobitných regulatívov stanovených v ÚPN mesta Piešťany, aktuálnym stavom prostredia a výhľadovým cieľom územie stabilizovať formou plošného interakčného prvku s ekostabilizačnou funkciou v záhradách a uličnom priestore .

5. PODKLADY:

Podkladom pre riešenie urbanistickej štúdie bola v prvom rade parcelácia pozemkov prevedená Okresným úradom - oddelenie katastra, kde boli vopred určené trasy navrhovaných mestských komunikácií. Ďalším podkladom pre riešenie urbanistickej štúdie bol rozpracovaný Smerný územný plán sídelného útvaru mesta Piešťany, ktorý riešil predmetnú lokalitu. Jeho definitívne schválenie je plánované na jún 1998.

Zameranie výškopisné a polohopisné od Geodetickej kancelárie Ciccuto - Chrvala bolo realizované v mierke m 1:1000 a vzhľadom na predpokladané riešenie sietí a komunikácií boli zamerané i pri ľahlejších častiach, v ktorých sa predpokladalo napojenie. Zameranie bolo realizované v roku 1997.

Pre kvalitné riešenie dokumentácie pre účely územného konania bol vypracovaný predbežný inžiniersko-geologický prieskum, doplnený o radónový prieskum, ktorého spracovanie bolo promovované geológom Karel Čemohous a RNDr. Igor Pinter (radón), obaja z Bratislavy. Prieskumy boli vypracované v roku 1997.

Vzhľadom na novo navrhované využitie parciel 10163 a 10166 vedených ako ostatná plocha a na nich sa nachádzajúcich zvyškov náletového lužného lesa bol vypracovaný posudok porasty týchto drevín. Posudok bol v roku

1997 spracovaný pracovníkom fy BIO-ECO, RNDr. Petrom Barančekom, CSc. z Bratislavy a fy GEOINFO, RNDr. Petrom Trembošom z Piešťan.

Základným podkladom bol návrh Územného plánu mesta Piešťany, jeho textová i grafická časť, vrátane konzultácie s jeho riešiteľmi. Pre porovnanie je priložená fotokópia riešenia lokality Heinola z pracovného materiálu SÚP SÚ. Výrazný rozdiel oproti pôvodnej časti je predpokladaná hustota zástavby, ktorá je v mestskej časti Heinola výrazne nižšia, nakoľko riešená lokalita okrem bývania má stále slúžiť ako zelené pľúca mesta.

- **ÚPN-SU Piešťany (1997) – Ing. Hladký a kol. Bratislava v znení neskorších aktualizácií, zmien a doplnkov.**
- **Polohopisné a výškopisné zameranie riešenej lokality v sekcii „I“ zrealizované Ing. Brna, 05/2018**
- **Uznesenia MsZ č. 184/2018 zo dňa 13.12.2018 na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov č.2 Územného plánu zóny HEINOLA - Piešťany – Sekcia „I“**
- **Miestne zisťovanie formou obhliadky dotknutých lokalít**
- **Najnovšie údaje katastra nehnuteľností v digitálnej forme – zdroj katastrálnej mapy : Informačný systém katastra nehnuteľností – Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (aktuálnosť r.2023)**
- **Hodnotenie biotopov vybraných biocentier v Piešťanoch, vypracoval: TILIANA - RNDr. Jana Ružičková, 12/2013**

6. NAVRHOVANÁ URBANISTICKÁ KONCEPCIA RIEŠENIA:

Základnou koncepciou riešenia je samotný terén, jeho výškové parametre, cestné ťahy a ich požadované odvodnenie. Hore uvedené determinanty vo vzájomnom súzvuku s požiadavkami na maximálne zachovanie zelených pľúc mesta a už realizovaných parcelácií, ako i zámyery veľkých investorov vlastníacich predmetné územie a koncepcné požiadavky SUAAVM zakomponované do Smerného územného plánu sídelného útvaru mesta Piešťany nastolili koncepciu riešenia, ktorá je pre obe alternatívy a ich definitívne riešenie východiskom.

Základné dopravné ťahy sú v prevažnej miere osadené nad jestvujúci terén o cca 50-60 cm vyššie, viď riešenie projektu dopravy, určujúcim faktorom pre toto riešenie je odvedenie dažďových vôd do potoka Dubová a do priesakového kanálu a taktiež vysoká hladina spodnej vody, ktorá sa na celom území nachádza cca 60-80 cm pod úrovňou jestvujúceho terénu.

Tieto determinanty viedli k potrebe vytvorenia predpolia obytných objektov na približnej výškovej úrovni vytvorenej komunikačnými ťahmi. Z tohoto dôvodu budú všetky objekty riešené s predzáhradkami v uličnej čiare vo vzdialenosti cca 10 m od osi komunikácie. Vzhľadom k väčšinovej orientácii pozemkov a objektov v smere východ - západ, je odporúčaná minimálna vzdialenosť osadenia objektov od severnej hranice pozemku na 3 m, čo umožní najlepšie využitie pozemku orientovaného smerom na juh.

Oplotenie bude realizované v úrovni uličného osadenia rodinného domu, výškové osadenie domových objektov bude od úrovne chodníka dané v rozmedzí +10 - +30 cm. Objekty individuálnych rodinných domov budú maximálne dvojpodlažné, pričom druhé nadzemné podlažie bude prevažne tvoriť šikmá strecha (obytná) rôznych typov a konštrukcií. Nie je daný záväzný regulatív platný pre orientáciu odkvapov alebo štítu objektov do uličnej fronty. Podzemné podlažia nie sú zakázané, ale nie sú odporúčané - ich potreba bude posudzovaná individuálne.

Výška dvorného pozemku nie je pevne určená, sú prípustné oba druhy riešenia, t.j. na úrovni pôvodného terénu, alebo jeho navýšenie na úroveň 1. NP objektu.

Systém parcelácie, okrem atypicky riešených území vyžaduje parcelu minimálne 6-8 árov, väčšia parcelácia je predpokladaná a doporučená. V častiach, kde bolo nutné akceptovať parceláciu o rozlohe 5 árov, je možná realizácia dvojdomov, všetky ostatné parametre ostávajú bez zmien. Nie je odporúčaná pri ďalšom predaji menšia parcelácia ako 5 árov.

Architektonické riešenie rodinných domov by malo byť individuálne, zohľadňujúce mierku územia, operujúc pri tom s prvkami charakteristickými pre danú lokalitu respektíve región (arkier, šikmá strecha...), využívajúce exteriérové danosti, expozíciu lokality, jej konkrétnu funkciu. Toto však nie je možné predpisovať centrálné, takže sa skôr očakáva pestrá štruktúra architektonických individualít v harmonickom urbanistickom celku.

Vo východno-severnej časti sa nachádza objekt hromadnej bytovej výstavby, ktorý má štyri - päť nadzemných bytových podlaží, navyše vrchné podlažie tvorí obytné podkrovia (v sklone strechy možnosť riešenia mezonetových bytov - podmienka pre päť podlaží). Spracovatelia štúdie odporúčajú majiteľovi pozemku riešiť objekt architektonickou súťažou. Parter objektu i ako priestor nárožia musí slúžiť pre potreby občianskej vybavenosti a tým spĺňať polyfunkciu.

Lokalita na občiansku vybavenosť bola vybraná spolu s vlastníkmi pozemkov (z hľadiska svetelných a slnečných pomerov pozemok málo vhodný na bývanie), pričom zachováva potreby celého územia a vychádza zo základných princípov urbanistického riešenia lokality.

Súčasťou riešenia občianskej vybavenosti je i osadenia parkoviska (lapol) a jej samotné osadenie na dopravnú štruktúru riešeného územia. Funkčná náplň spočíva v sortimente základných potravín, mäsových výrobkov a ovocia so zeleninou, je možné vytvoriť i malú cukráreň alebo malú luxusnú kaviareň (vrátane jedál) s terasou.

V najbližšom okolí sú športoviská celomestského významu, poliklinika a Základná škola (sídliisko A. Trajan), na ploche doterajšieho autocampingu je v SÚP sídelného útvaru umiestnený komplex obchodov nadregionálneho významu.

REGULAČNÉ PRVKY

ULIČNÁ ČIARA:

- základná uličná čiara pre celý areál je stanovená na 10 m od osi vozovky (t.j. 5 m od okraja chodníka)
- na nárožniach je posun uličnej čiary do vnútra pozemku na 12 m (t.j. 7 m z dôvodov lepšieho uhla výhľadu) vo východo-západných trasách, najmä pri menších plochách parciel a menšej hĺbke parciel je uličná čiara stanovená na 9 m (t.j. 4 m od chodníka)
- všetky kóty sú presne vyznačené vo výkresovej dokumentácii vrátane grafického značenia uličnej čiary
- odstupová vzdialenosť jednotlivých objektov navzájom a od spoločných hraníc pozemkov sa riadi vyhláškou č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu (ZaD č. 1 ÚPN-Z Heinola)

OPLOTENIE:

- oplotenie je v princípe možné realizovať v úrovni uličnej čiary, výnimky kedy je osadené v dotyku s chodníkom sú vyznačené vo výkresovej časti
- v rámci ZaD č. 1 ÚPN-Z Heinola bol schválený:
 - posun oplotenia z uličnej čiary na hranicu pozemku
 - ~~oplotenie oddelujúce prednú záhradu a spevnenú plochu pred RD od verejného chodníka je možné riešiť len živým plotom max. do výšky 80cm / môže byť stužný zeleným pletivom do výšky 60 cm/. spevnená plocha pred RD nesmie byť oddelená bránou od verejného priestranstva Tieto zmeny majú platnosť pre všetky sekcie.~~
 - ~~Stavebne riešená oplotenie na uličnej hranici pozemkov môže byť umiestnené len na úrovni záväznej stavebnej čiary~~
- **oplotenie môže byť do výšky max. 1,5 m; soklová plná časť do max. 0,6 m, v uličnom trakte musí byť kombinácia min. 60% pohľadovej plochy priehľadná so živým plotom, prípadne len živý plot**
- oplotenie bočné a zadné môže byť výšky 1,5-1,8 m. Na rozhraní verejného a individuálneho pozemku odporúčame prírodné materiály, oplotenie nebudovať ako plno nepriehľadné, v dvorných častiach odporúčame budovať tzv. „zelené oplotenia“ a priehľadné navzájom.

ÚPRAVA TERÉNU A OSADENIE RD:

- výška terénu v predpolí, t.j. v uličnej zástavbe determinuje výškové osadenie komunikácie, ktoré je dané projektom spevnených plôch a komunikácií
- ± 0.00 RD je osadená v rozmedzí + 0,1 až + 0,3 m od výšky chodníka, pričom do každého RD a ostatných objektov (občianska vybavenosť a polyfunkčný objekt) musí byť v zmysle platnej legislatívy bezpečný prístup telesne postihnutým osobám
- upravený terén predpolia musí plynule klesať od RD ku chodníku, bude ho tvoriť verejne prístupná zeleň a spevnené plochy určené na nástup do RD a jeho garáže, ako i na státie automobilov domácich obyvateľov a ich návštev

SPOLOČNÉ PODMIENKY PRE VÝSTAVBU:

- vzhľadom na vysokú hladinu podzemnej vody, t.j. cca -0,9 m pod úrovňou RT nie je odporúčaná realizácia suterénnych priestorov, pretože je nutná tlaková izolácia a odčerpávanie podzemnej vody je vzhľadom na jej množstvo neekonomické

- v celej lokalite bol spracovaný predbežný radónový prieskum, ktorý ukázal, že celá lokalita je vhodná na výstavbu. Odporúčame pre výstavbu jednotlivých rodinných domov zrealizovať priamo na ploche výstavby podrobný hydrogeologický a radónový prieskum vrátane posúdenia geopatogénnych zón
- v severozápadnej časti areálu sú zasypané pôvodné štrkové jamy nesúrodým materiálom, preto je nutné pred začatím výstavby v daných lokalitách, aby statik posúdil ich únosnosť, prípadne navrhol ďalší postup riešenia zakladania stavby

VÝŠKOVÉ ČLENENIE:

- z hľadiska výstavby IBV platí zásadne možnosť výstavby dvoch nadzemných podlaží, môže však byť i jednopodlažný objekt
- nie je predpísaná výška jednotlivých podlaží, svetlá výška jednotlivých podlaží sa môže pohybovať od 2,7 do 3,5 m - maximálna výška strešného hrebeňa je +9,0 m (vo výnimočných prípadoch, nie po celej dĺžke +10,0 m)
- v prevažnej miere je odporúčané budovanie RD s obytným podkrovím **s rímsou orientovanou do ulice**, s možnosťou orientácie časti štítového múru do uličnej fronty
- táto podmienka nie je predpísaná, vzhľadom na odstup jednotlivých objektov navzájom je možné každý dom riešiť ako solitér, i s opačne orientovanou strešnou konštrukciou, prípadne je možné riešenie s plochou strechou (vo výnimočných prípadoch)
- objekty RD môžu mať budované garáže ako súčasť domu (odporúčané riešenie), alternatívne môžu byť osadené samostatne; to isté platí i pre doplnkové objekty, ako sú bazény, sauny, altánky atď.
- pri riešení samostatnej garáže je možné jej osadenie v dvornej časti parcely, ak je garáž osadená v úrovni uličnej čiar - musí tvoriť s RD jeden celok
- dvorné objekty môžu mať len jedno nadzemné podlažie
- výška upraveného terénu dvornej časti nie je predpísaná, vhodné sú obe základné možnosti riešenia:
 - zdvihnutie terénu do výšky predpolia RD
 - ponechanie na pôvodnej výške, prípadne kombinácia týchto alternatív
 pri oboch riešeniach je nutné počítať so spätným použitím humusu

PARCELÁCIA:

- priemerná plocha parcely v zóne je 10 árov; sú odporúčané aj väčšie plochy
- minimálna plocha parcelácie je 6-8 árov, v prípade 5-6 árov sú vytvárané dva pozemky vedľa seba tak, aby mohol byť na nich osadený dvojdom (typ 5)
- v prípade nerealizovania dvojdomu na malých parcelách, je možné zlúčenie oboch parciel a výstavba jedného RD zo základných typov 1, alebo 2
toto riešenie vychádzalo z podmienky, že drobnú parceláciu určoval pozemkový fond v rámci reštitúcií
- **v jednotlivých sekciách nesmie byť prekročený maximálny určený počet RD ani v prípade reparcelácie pozemkov**

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

- parcely sú jednoznačne určené na IBV, nie je povolené ich postupné zahusťovanie, ani zmena funkčného využitia na podnikateľské aktivity, ktoré vyžadujú zásobovanie tovarom a veľkú klientelu
- sú dovolené nasledovné podnikateľské aktivity: kancelária právna, učtáreň, projektový ateliér, ...
 - max. počet zamestnancov vrátane majiteľa objektu je 3 osoby

ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

- nie je predpísané spoločné riešenie domov ani fasád v uličnej fronte
- u drobných počtov rovnakých RD (do 3-5 ks) je však možné ich riešiť spoločnými znakmi

OBČIANSKA VYBAVENOSŤ:

- OV je osadená v sekcii F – v parteri objektu hromadnej bytovej výstavby /viď typ 6 – polyfunkčný dom/ (ZaD č. 1 ÚPN-Z Heinola), **resp. v jeho nadväznosti v rámci samostatných objektov, s prioritou parkovacích plôch, športovísk, a parkovej úpravy a s podmienkou zabezpečenia adekvátnej preložky jestvujúcich inžinierskych sietí (ZaD č. 2 ÚPN-Z Heinola)**

TYP RODINNÉHO DOMU - 1

- základný typ RD osádzaný na menšie pozemky, max. plocha zastavanosti stavebnej parcely 40%
- maximálna podlažnosť - 2 NP s obytným podkrovím, možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím

TYP RODINNÉHO DOMU - 2

- prevládajúci typ RD, max. plocha zastavanosti stavebnej parcely 40%
- maximálna podlažnosť - 2 NP s obytným podkrovím, možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím

TYP RODINNÉHO DOMU 2.2 (RD intenzifikácie sekcie „I“, ZaD č. 2)

- max. plocha zastavanosti stavebnej parcely 30%
- maximálna podlažnosť - 2 NP s obytným podkrovím
- možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím

TYP RODINNÉHO DOMU - 3

- najmenší typ RD, max. plocha zastavanosti stavebnej parcely 40%
- maximálna podlažnosť - 2 NP s obytným podkrovím, možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím

TYP RODINNÉHO DOMU - 4

- typ RD zrušený ZaD č.1

TYP RODINNÉHO DOMU - 5

- dvojdom, max. plocha zastavanosti jedného RD 40%
- odporúčaná šikmá strecha s rímsou orientovanou do ulice
- vyžaduje sa architektonická príbuznosť riešenia priamo nadväzujúcich RD
- v prípade výstavby jedného RD na oboch parcelách je možné postaviť objekty typu 1 alebo 2

Typ 6 - POLYFUNKČNÁ ZÁSTAVBA:

- objekty sú navrhované v kombinácii bytový dom/byty a občianska vybavenosť
- nárožie tvoria objekty občianskej vybavenosti o maximálne troch podlažiach (2 NP + podkrovie, možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím)
- odporúčanú funkčnú náplň tvoria:
 - obchodné priestory rôznych typov
 - kancelárske priestory
 - služby
 - neštátne zdravotné zariadenia
 - ubytovanie
 - športovo-rekreačné priestory

URBANISTICKÁ KONCEPCIA RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZaD č.2 – Sekcia „I“

Riešené územie ZaD č.2 sa nachádza v jadre sekcie „I“ obklopené záhradami rodinných domov na uliciach Fínska, Baltská, Jantárová a Jazerná. Urbanistická koncepcia je založená na prírodných, urbanistických a technických podmienkach územia a okolia, požiadavkách vlastníka a podmienkach stanovených v ÚPN mesta Piešťany.

Určujúcimi limitmi pre riešenie je zachovanie hodnotných prírodných častí pôvodného biotopu lužného topoľovo vrbového lesa v rámci interakčného prvku a jeho prepojenie na východ s MBc Sihoť, možnosti prístupu a pripojenia lokality zo severu z ulice Baltská a požiadavka vlastníka na racionálne využitie pozemkov pre kvalitné bývanie v zeleni v zmysle pôvodnej koncepcie štvrte Heinola, „zelených pľúc mesta“.

Základnou kostrou územia je slepá ulica ukončená atypickým ypsilonovým obratiskom vytvárajúca poloverejný priestor slepej ulice s dostatočným priestorom na umiestnenie uličnej zelene v ploche interakčného prvku a vytvorenia spojnice s MBc Sihot' v rámci súkromných záhrad jednotlivých pozemkov. Obslužná cesta je napojená na ulicu Baltská a vedie severo-južným smerom stredom územia, v kontexte dopravnej kostry slepých ulíc v sekcii I. Okolo ulice je usporiadaných 5 pozemkov pre RD, rôznych plošných výmer od 7,5 do 22 árov, s vymedzením plôch pre umiestňovanie objektov rešpektujúce hodnotené biotopy a vyčlenené plochy biotopov uchovať pred zastavaním.

Osobitné regulatívy pre zástavbu sú v priestorovo-hmotovom ponímaní navrhnuté v súlade s okolitou už existujúcou zástavbou, s dôrazom na podporenie plôch interakčného prvku záhrad, uvoľneného a príjemného prostredia na súkromných pozemkoch i verejnom priestore ulice. V území je stanovený nižší koeficient zastavanosti ako v celej zóne Heinola a tiež minimálny koeficient zelene zabezpečujúci limitovanie spevnených plôch. Ulica je riešená s chodníkom na jednej strane a zeleným pásom na protiľahlej, čo spolu s požiadavkou na umiestňovanie objektov a nízkych plotov vytvára verejný priestor vizuálne široký 17m.

V území je navrhnutý upravený RD typ 2.2 – RD intenzifikácie sekcie „I“, (ZaD č. 2)

max. plocha zastavanosti stavebnej parcely 30%

min. koeficient zelene na stavebnej parcele 50%

maximálna podlažnosť - 2 NP s obytným podkrovím

možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím

7. RIEŠENIE TECHNICKEJ INFRAŠTRUKÚRY ZaD č.2 – Sekcia „I“

Navrhované riešenie cesty a inžinierskych sietí nemeňte pôvodne navrhované a zrealizované cesty a vedenia inžinierskych sietí, zvýšenie požadovaných kapacít na pripojenie 5 RD je minimálne a akceptované správcami jednotlivých sietí.

7.1 DOPRAVNÉ RIEŠENIE – Sekcia „I“

Riešené územie sa nachádza v južnej časti zastavaného územia mesta Piešťany. Dotknutý pozemok na parcelách č. 10164/6, 10166/15 a 10166/9 je zo severu ohraničený rozostavanou miestnou cestou na Baltskej ulici, zo západu záhradami nehnuteľností so zástavbou rodinných domov na Fínskej ulici, z juhu jestvujúcimi nehnuteľnosťami s rodinnými domami, prístupnými z miestnej cesty na Jazernej ulici a z východu pozemkami, určenými na výstavbu samostatne stojacich rodinných domov, ktoré budú prístupné z uvažovanej miestnej cesty na Jantárovej ulici.

Pozemok má tvar nepravidelného lichobežníka, je voľný, nezastavaný, v súčasnosti slúži ako trávnatá plocha. Na ulici Baltská bola v ÚPN-Z Heinola navrhnutá miestna cesta funkčnej triedy C3, kategórie MO 7,0/30 s jednostranným chodníkom šírky 2,0 m zo strany riešeného pozemku a pásom zelene šírky 2,0 m na protiľahlej strane ulice označená ako trasa B. Celé územie má rovinatý charakter.

Na pozemku s parc. č. 10164/6 sa bude začínať navrhovaná miestna cesta triedy MO3 kategórie MO 6,5/30, s jednostranným chodníkom šírky 2,0 m zo západnej strany cesty a pásom zelene šírky 1,5 m na protiľahlej strane označená ako trasa 15. Cesta bude dvojpruhová, obojsmerná, šírky 5,5 m, slepo ukončená obratiskom v tvare Y. Cesta bude mať dĺžku 87,93m. Po rozvetvení v obratisku bude mať cesta dĺžku 80,94 m a vetvy obratiska budú mať dĺžku 13,0 m a šírku 7,3 m.. Pripojenie cesty k miestnej ceste bude realizované pod uhlom 96°, obojstrannými oblúkmi s polomerom 6,0 m. Smerovo bude mať cesta nasledovné vedenie:

- priama dĺžka 34,01 m

- pravotočivý oblúk s polomerom 40,0 m, dĺžka 14,17 m

- priama dĺžka 39,75 m

Výškovo bude miestna cesta v pozdĺžnom smere stúpať a klesať v sklone 0,5 - 2%, v priečnom smere bude mať strechovitý sklon 2% k jej okraju. Chodník bude mať priečny sklon 2% k okraju cesty.

Konštrukcia spevnených plôch je navrhnutá na uvažované dopravné zaťaženie, spôsob odvodnenia a požadovanú povrchovú úpravu. Miestna cesta bude konštruovaná pre osobné vozidlá s občasným vjazdom nákladných vozidiel. Chodníky budú slúžiť len pre peších. Zemná pláň pod cestou bude zhutnená na 45 MPa, pod chodníkmi na 20 MPa. V prípade, že zemnú pláň nebude možné zhutniť na požadovanú úroveň, bude pláň upravená výmenou zeminy za geodosku alebo stabilizáciou zeminy. Zemné práce budú pozostávať z odstránenia zeminy do úrovne pláne. Búracie práce budú pozostávať z vybúrania časti chodníka na Baltskej ulici v šírke pripojenia navrhovanej cesty. Povrchovo bude cesta upravená asfaltovým betónom, alt. betónovou dlažbou, chodník betónovou dlažbou.

Odvodnenie cesty bude riešené pozdĺžnym a priečnym sklonom do uličných vpustov, osadených v okraji cesty a do dažďovej kanalizácie. Chodník bude odvodnený priečnym sklonom k okraju cesty.

Návrh trvalého a dočasného dopravného značenia bude predmetom riešenia v ďalšom stupni projektovej dokumentácie.

7.2 ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU NN – Sekcia „I“

V riešenej lokalite je plánovaná výstavba piatich rodinných domov. Elektrická energia v RD bude využívaná na osvetlenie, bežné zásuvkové obvody, varenie a vykurovanie.

Predpokladané súčasné príkony:

	Inštalovaný príkon pre 1RD Pi (kW)	Súčasnosť β (-)	Súčasný príkon pre 1RD Ps (kW)	Súčasný príkon pre 5RD Ps (kW)
Rodinný dom	38,88	0,5	19,44	97,20
Celkom				97,20
Medziskupinová súčasnosť		0,7		
Max. súčasný príkon				68,04

Popis navrhovania technického riešenia

SO 621-00 – Vonkajšie osvetlenie

Komunikácie sa osvetlia v súlade s STN 36 0410:2019. Predbežne stanovená trieda osvetlenia pre cestu je M6 a pre chodník je P4. Komunikácie sa osvetlia LED svietidlami napr. typ STR ISL126S 17 W 2680 lm 740 AD C1, IP66. Svietidlá sa osadia na kužeľové oceľové stožiare s prírubou napr. typ STK 60/60/3PK12 a výložníkom napr. typ V1T-10-60. Pripojenie jednotlivých osvetľovacích bodov sa zrealizuje káblom AYKY-J 4x25 mm² a zemniacim pásom FeZn 30/4 mm. Na zemniaci pás sa pripoja jednotlivé oceľové stožiare osvetľovacích bodov.

Bodom pripojenia vonkajšieho osvetlenia je existujúci rozvod realizovaný káblom AYKY 4Bx25 mm², ktorý je uložený v spoločnej ryhe so sekundárnym rozvodom NN.

SO 631-00 – Sekundárny rozvod NN

Pre riešenú lokalitu nie je potrebné riešiť rozšírenie distribučného rozvodu NN. Realizovaný je zemným káblom AYKY 3Bx240+120 mm² a NAYY-J 4x240 mm². Bodom pripojenia zemného rozvodu sú jednotlivé rozvodne príslušných TS a bodom ukončenia sú jednotlivé rozpojovacie a istiace skrine SR. Jednotlivé domové prípojky budú realizované z existujúcej rozpojovacej skrine SR č.62-517 po jej výmene prevádzkovateľom podľa situácie. Rozpojovacia skriňa je zároveň deliacim bodom medzi ZSdis a investorom.

7.3 ZÁSOBOVANIE PLYNOM - Predĺženie STL plynovodu – Sekcia „I“

Napojenie navrhovanej ulice s 5 rodinnými domami bude súčasťou obytnej zóny Heinola. Napojenie na STL 1 plynovod bude z hlavnej ulice Baltská na STL plynovod vetva „4“ STL PE D50 PN 100 kPa.

Začiatok navrhovaného STL plynovodu vetva „13“ bude napojením na existujúci plynovod. Navrhovaný plynovod vetva „13“ bude z PE SC/RC rúr D50 v dĺžke 95m. Za napojením bude na potrubí osadený uzáver plynu D50 zo zemnou súpravou. Trasa STL plynovodu bude vedená krajom navrhovaného chodníka. Potrubie bude uložené na dno výkopu a obsypané pieskom. Na potrubí bude uchytený signalizačný vodič a nad potrubím výstražná fólia žltej farby. Potrubie pod komunikáciou bude mať min krytie 1,2m a pod chodníkom 1m.

Súčasťou navrhovaného STL plynovodu budú aj STL pripojovacie plynovody k jednotlivým pozemkom. STL pripojovacie plynovody budú z PE SC/RC rúr D32. Budú vybudované po hranicu pozemku a ukončené guľovým uzáverom plynu DN25. Na trase prípojky na hranici pozemku si každý majiteľ pozemku vybuduje vetranú a uzamykateľnú skrinku, v ktorej bude HUP a meranie a regulácia plynu.

Maximálny hodinový odber zemného plynu bude:

$$Q = 5 \text{ RD} \times 2,5 \text{ m}^3/\text{hod.} = 12,5 \text{ m}^3/\text{hod.}$$

Ročný odber zemného plynu:

$$Q_{\text{rok}} = 5 \times 2 \text{ 950 m}^3/\text{rok} = 14 \text{ 750 m}^3/\text{rok}$$

7.4 ZÁSOBOVANIE PITNOU VODOU - Predĺženie verejného vodovodu – Sekcia „I“

Napojenie navrhovanej ulice s 5 rodinnými domami v sekcii I bude súčasťou obytnej zóny Heinola. Napojenie na verejný vodovod bude z hlavnej ulice Baltská na vodovod Potrubie 1 DN150. Za napojením na verejný vodovod bude na potrubí osadený uzáver vody DN100 so zemnou súpravou. Trasa nového verejného vodovodu je navrhovaná krajom navrhovanej komunikácie. Vlastníkom navrhovaného vodovodu bude subjekt verejného práva.

Navrhovaná vetva „5“ bude z HDPE SC/RC rúr tlakových D110 v dĺžke 89 m. Potrubie vodovodu bude uložené na dno výkopu a obsypané štrkopieskom, na potrubí bude uchytený signalizačný vodič a nad potrubím umiestená výstražná fólia bielej farby. Na trase vodovodu bude na konci vetvy umiestnený podzemný hydrant DN80, ktorý bude zároveň slúžiť podľa výškového uloženia potrubia ako vzdušník.

Súčasťou navrhovaného verejného vodovodu budú aj vodovodné prípojky k 5 rodinným domom. Prípojky budú z HDPE SC/RC rúr D32. Budú vybudované do vzdialenosti max 1m od hranice pozemku, kde si každý majiteľ pozemku vybuduje vodomernú šachtu. Navrhovaná je typizovaná betónová s liatinovým poklopom.

Potreba pitnej vody podľa vyhlášky MŽP SR 684/2006 pre 5 RD:
pre 20 obyvateľov..... á 135 l/deň = 2700 l/deň

$$Q_p = 2700 : 86400 = 0,03 \text{ l/s}$$

$$Q_m = 1,3 \times Q_p = 0,04 \text{ l/s}$$

$$Q_h = 1,8 \times Q_m = 0,073 \text{ l/s}$$

$$\text{Ročná potreba vody} \quad Q_r = Q_p \times 365 \text{ dní} = 985 \text{ m}^3/\text{rok}$$

7.5 SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA - Predĺženie verejnej splaškovej kanalizácie – Sekcia „I“

Odvedenie splaškových odpadových vôd z navrhovanej ulice bude do splaškovej kanalizácie S1 DN300 v obytnej zóne Heinola na ulici Baltská.

Splašková kanalizácia je riešená ako gravitačná. Trasa navrhovanej splaškovej kanalizácie začína napojením na verejnú kanalizačnú sieť v navrhovanej sútokovej šachte ŠK1 a bude vedená stredom navrhovanej komunikácie. Navrhovaná vetva „S1-10“ bude gravitačná, bude z PVC rúr DN300 v dĺžke 90 m. Potrubie kanalizácie bude uložené do štrkopieskového lôžka a obsypané štrkopieskom.

Na trase splaškovej kanalizácie budú vybudované kontrolné šachty, ich vzdialenosti budú max. 50m od seba. Navrhované sú prefabrikované betónové DN1000 s liatinovými poklopami.

Súčasťou navrhovanej verejnej kanalizácie budú aj kanalizačné prípojky k 5 rodinným domom. Prípojky budú z PVC rúr D160. Budú vybudované do vzdialenosti max 1m od hranice pozemku, kde si každý majiteľ pozemku vybuduje domovú kontrolnú šachtu. Navrhovaná je plastová D425 s liatinovým poklopom.

Množstvo splaškových odpadových vôd je dané množstvom odoberanej vody z verejného vodovodu, z ktorého vyplýva podľa vyhlášky MŽP SR č.684/2006: lúdaje prevzaté z hydrotechn. výpočtu potreby vody/:

Priemerné denné množstvo splaškových vôd z navrhovanej lokality:

$Q_p = 0,03$ l/s

Maximálne denné množstvo splaškových vôd

$Q_m = 0,04$ l/s

Maximálne hodinové množstvo splaškových vôd

$Q_h = 0,073$ l/s

7.6 DAŽDOVÁ KANALIZÁCIA - Predĺženie verejnej dažďovej kanalizácie – Sekcia „I“

Napojenie navrhovanej ulice s 5 rodinnými domami bude súčasťou obytnej zóny Heinola. Napojenie na odvod dažďových vôd bude na dažďovú kanalizáciu v ulici Baltská D3 DN400 vyústenú do priesakového kanála Váhu. Trasa navrhovanej dažďovej kanalizácie vetva D3-5 začína napojením na verejnú dažďovú kanalizáciu DN400 pomocou odbočky 400/200. Trasa navrhovanej dažďovej kanalizácie bude vedená stredom jazdného pruhu navrhovanej komunikácie. Navrhovaná vetva D3-5 bude gravitačná, bude z PVC rúr DN200 v dĺžke 76 m. Potrubie kanalizácie bude uložené do štrkopieskového lôžka a obsypané štrkopieskom.

Na trase dažďovej kanalizácie budú vybudované kontrolné šachty, prefabrikované betónové DN1000 s liatinovými poklopami, ich vzdialenosti budú max. 50m od seba.

Súčasťou navrhovanej dažďovej kanalizácie budú kanalizačné prípojky od navrhovaných uličných vpustí na navrhovanej komunikácii. Prípojky budú z PVC rúr DN200. V rámci navrhovanej ulice tvorí dôležitú súčasť odvodnenia verejného priestoru zelený pás súbežný s cestou s retenčno-evaporačnou funkciou. Dažďové vody z pozemkov RD (striech a spevnených plôch) budú riešené na vlastnom pozemku jednotlivých RD vo lne do zelene resp. pozostatkov pôvodných malých vodných plôch prípadne podpovrchovým vsakovaním, čím sa bude podporovať pôvodný charakter územia a prirodzený výskyt vlhkostných rastlín.

Množstvo dažďových vôd z komunikácie a chodníka podľa STN EN 12056-3:

$Q_d = r \cdot \text{koef} \cdot A$

$Q_d = 0,0215 \cdot 0,8 \cdot 780 = 13,4$ l/s

$Q_{d,rok} = 780 \times 0,5 = 390$ m^{3/rok}

8. ZELEŇ

Zeleň v predmetnej lokalite je dvojakého druhu - jestvujúce zvyšky tzv. lužného lesa na parcelách 10 163 a 10 166, nanovo vysádzaná zeleň v súkromných priestoroch parciel, verejná zeleň alebo zeleň verejne prístupná.

JESTVUJÚCA ZELEŇ:

Obširnejšie zhodnotenie a charakteristika flóry, fauny a vegetácie je popísané v Posudku na porasty drevín nachádzajúcich sa v kú Piešťany na parcelách 10 163 a 10 166, ktorý spracovali RNDr. P. Barančík, CSc a RNDr. P. Tremboš a tvorí súčasť projektovej dokumentácie.

Porasty drevín nachádzajúce sa v kú Piešťany na parcelách 10 163 a 10 166 vedené ako ostatná plocha, ako aj celková charakteristika biotopov v predmetnej lokalite prešla v poslednom období značnou devastáciou, čo výrazne znížilo jeho reálnu hodnotu pre tvorbu prostredia.

Na riešenom území sa nachádzajú staré stromové solitéry a drobné porasty v prevažnej miere vo veľmi zlom stave. Skoro všetky samostatne stojace stromy sa nachádzajú v priestore komunikácií alebo na ploche, kde je priamo osadený RD. Z tohoto dôvodu je nutné tieto stromy a drobné porasty odstrániť.

PARCELA 10 163:

Porast drevín na tejto parcele má z časti charakter prechodového lužného lesa, jedince topoľov sú pomerne staré a odrastené. Podľa zastúpenia dominantných drevín, ich veku a usporiadania v poraste, ako aj z celkového charakteru – krovinej a bylinnej zložky možno usudzovať, že sa jedná o starú topoľovú monokultúru, ktorej vek presiahol rubnú dobu. Tento porast drevín o rozlohe cca 000 m² je silne atakovaný ľudskými aktivitami, ktoré negatívne ovplyvňujú jeho vývin. Zo všetkých strán je obkolesený poľnohospodársky obrábanou pôdou, okraj lesíka je značne ruderalizovaný a poškodený a je tvorený prístupujúcimi drevinami a krovinami.

Celkovú biologickú hodnotu porastu možno klasifikovať ako strednú, z krajinnokoologického a estetického hľadiska možno lokalitu klasifikovať o niečo nižšie. Vzhľadom na širšie okolie o výskyt podobných biotopov v blízkej vzdialenosti možno konštatovať, že porast a celý biotop nemá ani z biologického ani z ochranného a krajinnokoologického pohľadu nenahraditeľné postavenie v súčasnej krajine, alebo ako významný prvok územného systému ekologickej stability celého širšie chápaného územia.

Parcela 10 163 bola z týchto dôvodov určená na výstavbu RD s tým, že vyrúbané budú všetky porasty, ktoré negatívne ovplyvňujú kvalitu životného prostredia RD. Dvorné časti jednotlivých RD budú opätovne zalesnené vhodnými drevinami a krovinami nižších vzrastov.

PARCELA 10 166:

Celkový charakter lužného lesa možno hodnotiť ako typ výbovo-topoľový až prechodný, prípadne jednotlivé skupiny stromov klasifikovať ako brehové porasty malých vodných plôch, ktorých hladina vody je veľmi nestála, závislá na stave a prietoku vody v koryte Váhu a hlavne v priesakovom kanáli, často sú plochy aj bez súvislej vodnej hladiny, len ako podmáčané plochy.

Väčšina močiarnych biotopov má charakter trstinových porastov, ktoré aspoň na krátky čas aj presychajú a tým sa sem dostávajú aj druhy menej náročné na vodu. Typické spoločenstvá vysokých ostríc sa tu, až na malú plochu, nevyskytujú. Na jedinej, pomerne malej, súvislej a trvalej vodnej ploche sa nevyvinuli typické vodné spoločenstvá.

Na suchších stanovištiach, ktoré predstavujú vyvýšené brehy alebo staré zarastené „haldy“ návažok možno zaznamenať aj druhy na vodu nenáročné. Aj keď je táto lokalita do značnej miery ovplyvnená a narušená rôznymi ľudskými aktivitami, možno ju z biologického hľadiska (hlavne z pohľadu zachovania genofondu územia a biodiverzity) hodnotiť vyššie ako predchádzajúcu lokalitu.

Jej kvalita je však značne narušená už vyššie uvedenými zásahmi (skládky materiálu a odpadu, stály tlak okolitej intenzívne využívanej poľnohospodárskej pôdy a činnosti na nej, ovplyvňovaním jej vodného režimu a rôzne iné), čo sa odráža aj na druhovom zložení stromového, krovinného ale aj bylinného poschodia jednotlivých biotopov. Často sa tu vyskytujú niektoré nepôvodné druhy pre lužné lesy zanesené pri navážkach zemín, druhy sprevádzajúce skládky a smetiská (ruderalná, resp. synantropná vegetácia a jej druhy) a pod.

Táto lokalita je o celkovej ploche cca 18 000 m² a obsahuje viacero druhov biotopov, tak ako je to vyššie uvedené. Jej ďalšie využitie vychádza z poznatku, že najhodnotnejšou časťou lokality je časť porastov lužných drevín a spoločenstiev v mokradi v okolí vodnej plochy. Toto poznanie viedlo k nasledovnému riešeniu. Okrajová časť lesíka – na plochách drobných stavebných parciel bude odstránená v rozsahu potrebnom pre zdravé bývanie a samozrejme doplnená novou výsadbou vhodnejších drevín a porastov. Okolie vodnej plochy bude upravené v minimálnom rozsahu. Samotná vodná plocha bude upravená (prehĺbená) pre možný chov rýb, čím vznikne nové funkčné využitie lokality. Tento priestor bude súkromný, čo zabezpečí jeho ďalší rozvoj a ekologickú stabilitu.

Výrub starých stromov v lokalite bude možný len na základe posúdenia a povolenia OÚ, pričom bude celý porast vhodne dobudovaný a dopĺňaný novými stromami, drevinami a krovinami.

NAVRHOVANÁ ZELENĚ:

V celej lokalite sa počíta s opätovným zazelenením a zatrávením všetkých plôch, na ktorých nebude vedená komunikácia alebo zrealizovaná výstavba RD. Tieto plochy budú upravovať a starať sa o ne majitelia príslušných pozemkov. Verejná zeleň je iba na malej ploche v blízkosti komunikácií, o túto sa bude starať mesto Piešťany. Mesto a OÚ bude vyvíjať snahu o zachovanie maximálneho počtu zdravých vzrastlých stromov.

~~O lesopark s vodnou plochou sa bude starať majiteľ pozemku, a musí pri jeho údržbe a obnove vychádzať z projektu spracovaného odbornou firmou a schváleného príslušným úradom.~~

V uličnej fronte pred všetkými rodinnými domami je vytvorená voľne prístupná predzáhradka, na ktorej bude musieť byť realizovaná výsadba stromoradia lemujúceho chodník v kombinácii s krovinami.

Pri objekte hromadnej výstavby - obj. č. 6 sa počíta **popri doplnení občianskej vybavenosti** s vysadením zhlukov stromov a s vybudovaním detských ihrísk a športových plôch

PARCELA Č. 10 166/9 NAVRHOVANÉ RIEŠENIE ZaD č.2

V zmysle predchádzajúcich ÚPN podkladov a odborných posúdení zachovať prioritnú funkciu územia, ktorou je ekostabilizačná funkcia zelene, ochrana biotopu európskeho významu, revitalizovať a zabezpečiť starostlivosť o fragment lužného lesa ako interakčného prvku /Sihot'- Heinola/. Odstrániť stavebný a komunálny odpad, odstrániť invázne dreviny a byliny z lokality rovnako aj nepôvodné druhy drevín a bylín s cieľom postupnej obmeny druhového zloženia rastlinstva. Návrh zmeny funkčného využitia územia obsahuje zachovanie fragmentu lužného lesa a porastov v rúb a topoľov pri priesakovom kanáli ako interakčné prvky v rámci MÚSES mesta Piešťany.

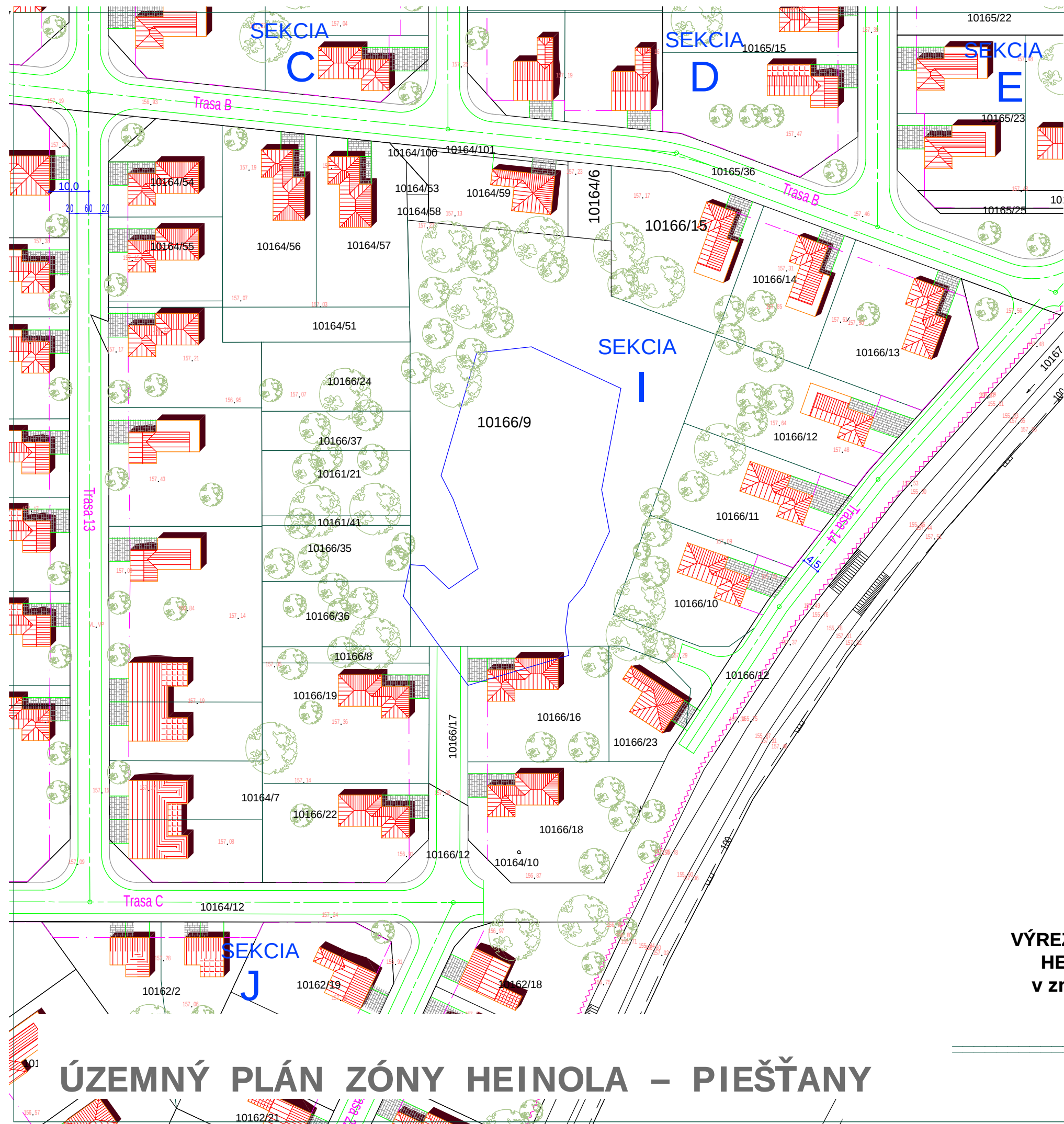
Cieľom je obnovenie a posilnenie funkcie plošného interakčného prvku v území.

- *Jedná sa o revitalizáciu fragmentu lužného lesa /topoľa čierneho/ a periodickej mokrade s jej začlenením do privátnej plochy záhrady RD na pozemku č.5, jeho vyčistenie, eliminácia nepôvodných druhov drevín a bylín, monitoring biotopu a vodného režimu, odborné ošetrenie existujúcich drevín a ich postupnú obmenu drevinami lužného lesa (dub letný, brest väzový, brest hrabolitý, jaseň štíhly, kalina obyčajná, svíb krvavý).*
- *Obnovenie spojnice k zostatku biocentra pozdĺž priesakového kanála (vymedziť ju ako interakčný prvok IP1 Sihot' - Heinola) líniovým porastom vzrastlej zelene charakteru tvrdého lužného lesa v koridore š. 7m po oboch stranách vzájomnej hranice pozemkov č.4 a 5 a pozemkov č.2 a 3, ktorý musí byť súčasťou projektov v ďalších stupňoch (SO sadové úpravy) a realizovaný spolu s technickou infraštruktúrou územia jej investorom.*
- *Doplniť uličný pás o alejovú výsadbu dlhovekých drevín s väzbou na pôvodný biotop – dub letný, jaseň štíhly, hrab obyčajný, brest hrabolitý a ich uličné formy.*
- *V rámci navrhovanej ulice tvorí dôležitú súčasť odvodnenia verejného priestoru zelený pás súbežný s cestou s retenčno-evaporačnou funkciou.*
- *V rámci súkromných záhrad je možné na okraji interakčného prvku doplniť bežné ovocné stromy pre zvýšenie diverzity územia. Zabezpečiť starostlivosť o dreviny interakčného prvku vlastníckmi pozemkov.*
- *Interakčné prvky majú charakter väčších záhradných plôch v blokoch individuálneho bývania. Význam zelene so zmiešanou ekostabilizačnou a produkčnou funkciou v intraviláne mesta je nezastupiteľný. ÚPN podporuje budovanie ekostabilizačnej a rekreačnej zelene na úkor produkčnej, odporúča zámery posudzovať osobitne s dôrazom na potrebu sadovníckych úprav pozemku s výsadbou drevín.*
- *Dažďové vody z pozemkov RD (striech a spevnených plôch) budú riešené na vlastnom pozemku jednotlivých RD voľne do zelene resp. pozostatkov pôvodných malých vodných plôch prípadne podpovrchovým vsakovaním, čím sa bude podporovať pôvodný charakter územia a prirodzený výskyt vlhkomilných rastlín.*

9. KAPACITNÉ ÚDAJE ÚZEMIA:

Celkový počet rodinných domov	186 objektov
Celková riešená plocha zóny Heinola	218 936 m ²
- z toho plochy pre bývanie v zeleni	172 556 m ²
plochy pre občiansku vybavenosť – polyfunkciu	6 892 m ²
plochy komunikácií	36 382 m ²
ostatné plochy (koridor prepojení inž. sietí)	3 106 m ²

Kapacitné údaje sú uvedené vrátane plôch riešených v ZaD č.2



- LEGENDA**
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY HEINOLA - PIEŠŤANY
 - SEKCIA I STAVEBNÝ OKRSOK SEKCIA A-J
 - NAVRHOVANÉ RODINNÉ DOMY
 - POLYFUNKČNÁ ZÁSTAVBA – bytový dom a občianska vybavenosť
 - SPEVNE NÉ PLOCHY
 - ZELEŇ
 - PLOCHY ZELENÉ
 - KOMUNIKÁCIE
 - ULIČNÉ OPLOTENIE - ODPORÚČANÉ
 - HRANICE PŮVODNÝCH POZEMKOV
 - ZÁVÄZNÁ STAVEBNÁ ČIARA + VZDIALENOSŤ OD OSI KOMUNIKÁCIE
 - ŠÍRKOVÉ PARAMETRE KOMUNIKÁCIE
 - OCHRANNÉ PÁSMO

**VÝREZ platného Územného plánu zóny
HEINOLA – PIEŠŤANY – SEKCIA „I“
v znení Zmien a doplnkov č.1 / 2004**

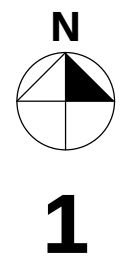
OBSTARÁVATEĽ: MESTO PIEŠŤANY
SPRACOVATEĽ: ING. ARCH. IGOR BUČENEC

04/2024
M 1:1000

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY HEINOLA – PIEŠŤANY

KOMPLEXNÝ NÁVRH

ČÍSLO VÝKRESU





- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZaD č.2 ÚPN-Z HEINOLA - PIEŠŤANY
- NAVRHOVANÁ CESTA miestna, funkčná trieda MO3
kategória MO 6,5/30 (ZaD č.2)
- SPEVNENÁ PLOCHA PRE RD / VJAZD / CHODNÍK
- VZRASTLÁ ZELEŇ EXISTUJÚCA K 1/2024 NA p.č. 10166/9
- INTERAKČNÝ PRVOK PODĽA ÚPN Piešťany
- HRANICE PŮVODNÝCH POZEMKOV
- NÁVRH HRANÍC POZEMKOV (ZaD č.2)
- ZÁVÄZNÁ STAVEBNÁ ČIARA PRE RIEŠENÉ ÚZEMIE ZaD č.2
- NAVRHOVANÉ STROMY
- ČÍSLO NAVRHOVANEJ STAVEBNEJ PARCELY

NÁVRH - priesvitka
Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu zóny
HEINOLA – PIEŠŤANY – SEKCIA „I“
p.č. 10166/9, 10164/6, 10164/15, k.ú. Piešťany

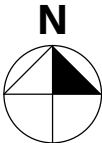
OBSTARÁVATEĽ: MESTO PIEŠŤANY
SPRACOVATEĽ: ING. ARCH. IGOR BUČENEC

04/2024
M 1:1000

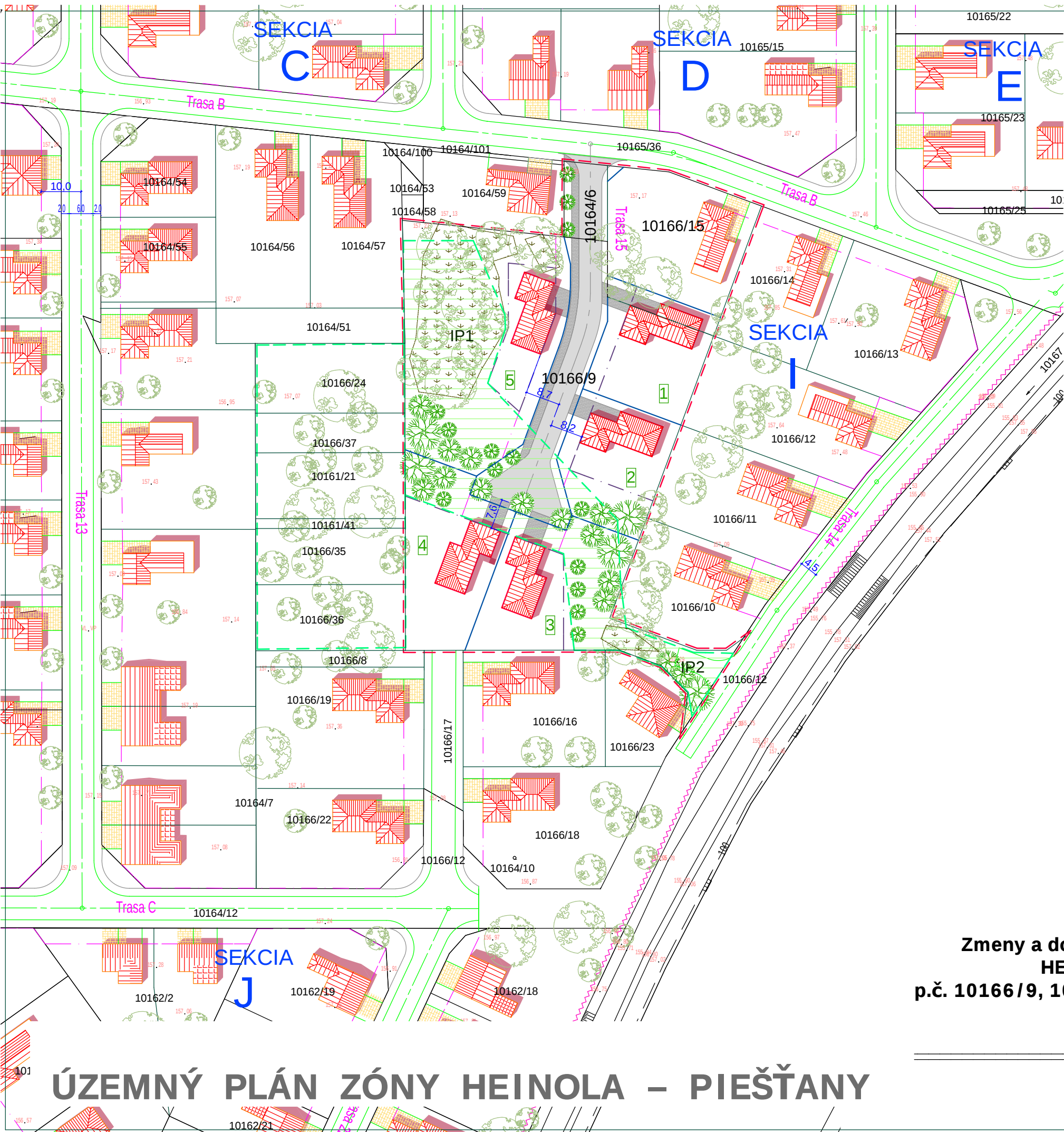
ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY HEINOLA – PIEŠŤANY

KOMPLEXNÝ NÁVRH

ČÍSLO VÝKRESU



1



- LEGENDA
- SEKCIA I

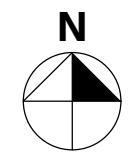
HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY HEINOLA - PIEŠŤANY
- STAVEBNÝ OKRSOK SEKCIA A-J
- NAVRHOVANÉ RODINNÉ DOMY
- POLYFUNKČNÁ ZÁSTAVBA
– bytový dom a občianska vybavenosť
- SPEVNNÉ PLOCHY
- ZELEŇ
- PLOCHY ZELENÉ
- KOMUNIKÁCIE
- ULIČNÉ OPLOTENIE - ODPORÚČANÉ
- HRANICE PŮVODNÝCH POZEMKOV
- ZÁVÄZNÄ STAVEBNÄ ČIARA + VZDIALENOSŤ OD OSI KOMUNIKÁCIE
- ŠÍRKOVÉ PARAMETRE KOMUNIKÁCIE
- OCHRANNÉ PÄSMO
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZaD č.2 ÚPN-Z HEINOLA - PIEŠŤANY
- NAVRHOVANÄ CESTA miestna, funkčná trieda MO3
kategória MO 6,5/30 (ZaD č.2)
- SPEVNNÄ PLOCHA PRE RD / VJAZD / CHODNÍK
- VZRASTLÄ ZELEŇ EXISTUJÜCA K 1/2024 NA p.č. 10166/9
- INTERAKČNÝ PRVOK PODĽA ÚPN Piešťany
- NÄVRH HRANÍC POZEMKOV (ZaD č.2)
- ZÄVÄZNÄ STAVEBNÄ ČIARA PRE RIEŠENÉ ÚZEMIE ZaD č.2
- NAVRHOVANÉ STROMY
- 1

ČÍSLO NAVRHOVANEJ STAVEBNEJ PARCELY

NÄVRH - súťaž
Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu zóny
HEINOLA – PIEŠŤANY – SEKCIA „I“
p.č. 10166/9, 10164/6, 10164/15, k.ú. Piešťany

OBSTARÄVATEĽ: MESTO PIEŠŤANY
SPRACOVATEĽ: ING. ARCH. IGOR BUČENEC

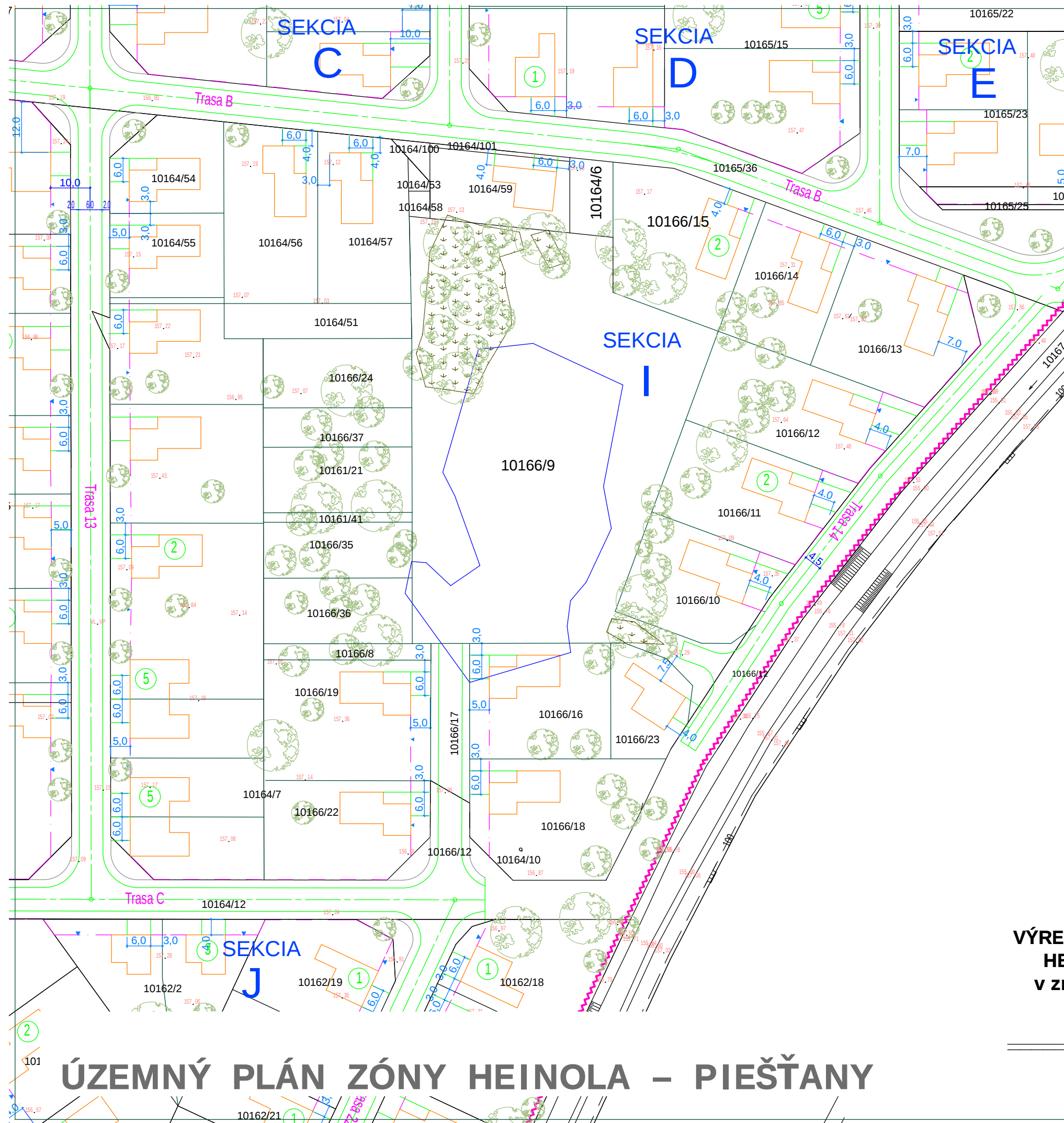
04/2024
M 1:1000



ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY HEINOLA – PIEŠŤANY

KOMPLEXNÝ NÄVRH

ČÍSLO VÝKRESU **1**



LEGENDA

HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY HEINOLA - PIEŠŤANY

STAVEBNÝ OKRSOK SEKCIA A-J

TYP 1 – základný typ RD osádzaný na menšie pozemky
max. plocha zastavanosti stavebnej parcely 40%
maximálna podlažnosť - 2 NP s obytným podkrovím
možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím

TYP 2 – prevládajúci typ RD, max. plocha zastavanosti stavebnej parcely 40%
maximálna podlažnosť - 2 NP s obytným podkrovím
možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím

TYP 3 – najmenší typ RD, max. plocha zastavanosti stavebnej parcely 40%
maximálna podlažnosť - 2 NP s obytným podkrovím
možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím

TYP 4 – typ RD zrušený ZaD č.1

TYP 5 – dvojdom, max. plocha zastavanosti jedného RD 40%
odporúčaná šikmá strecha s rímsou orientovanou do ulice
vyžaduje sa architektonická príbuznosť riešenia priamo nadväzujúcich RD

POLYFUNKČNÝ DOM
Polyfunkčná zástavba – bytový dom a občianska vybavenosť

KOMUNIKÁCIE

CHODNÍKY

SPEVNENÉ PLOCHY

ZELEŇ

VODNÁ PLOCHA

ULIČNÉ OPLOTENIE - ODPORÚČANÉ

HRANICE PÔVODNÝCH POZEMKOV

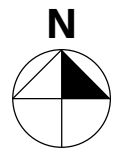
ZÁVÄZNÁ STAVEBNÁ ČIARA

ŠÍRKOVÉ PARAMETRE KOMUNIKÁCIE

**VÝREZ platného Územného plánu zóny
HEINOLA – PIEŠŤANY – SEKCIA „I“
v znení Zmien a doplnkov č.1 / 2004**

OBSTARÁVATEĽ: MESTO PIEŠŤANY
SPRACOVATEĽ: ING. ARCH. IGOR BUČENEC

04/2024
M 1:1000

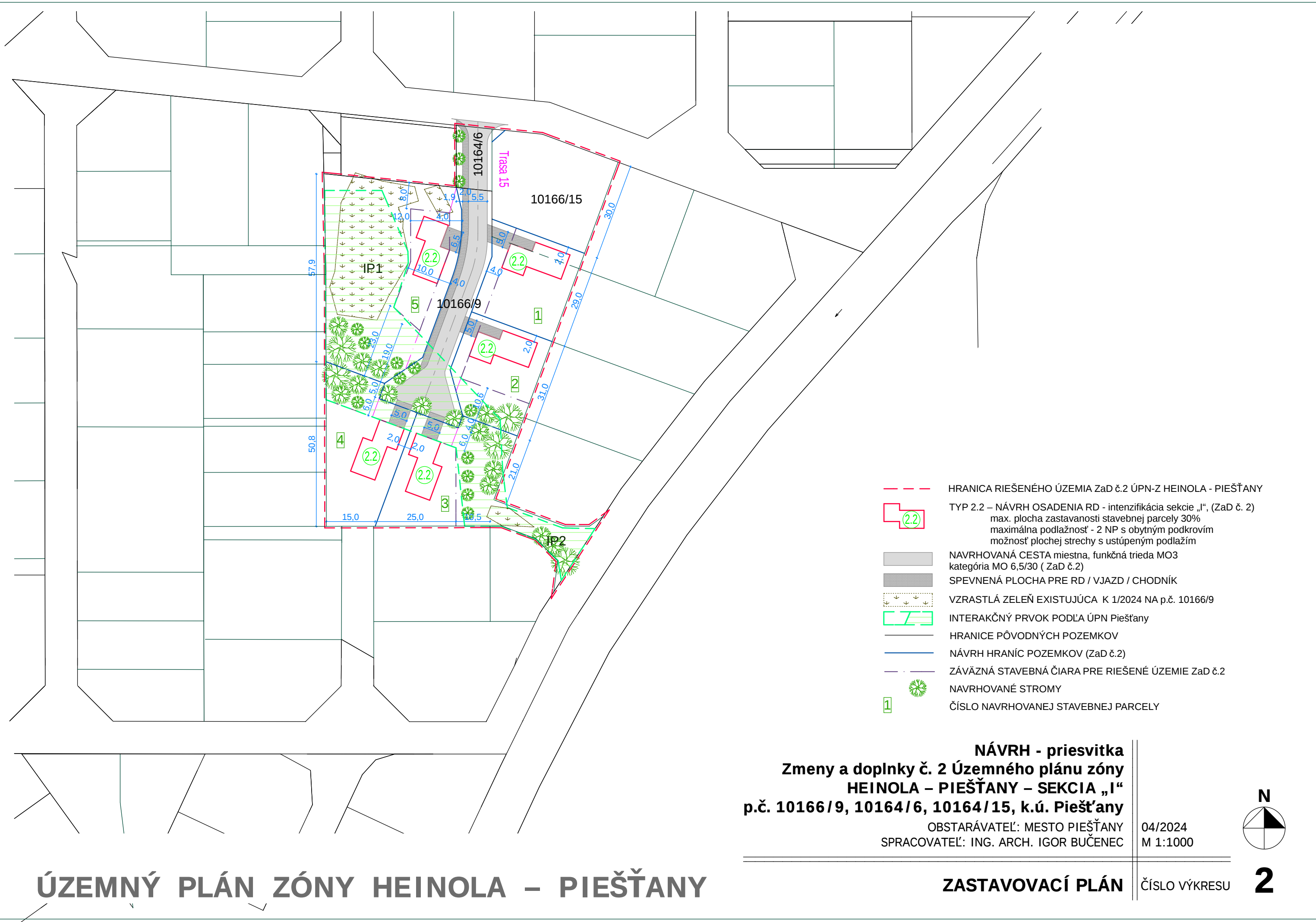


ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY HEINOLA – PIEŠŤANY

ZASTAVOVACÍ PLÁN

ČÍSLO VÝKRESU

2

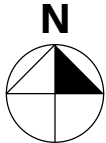


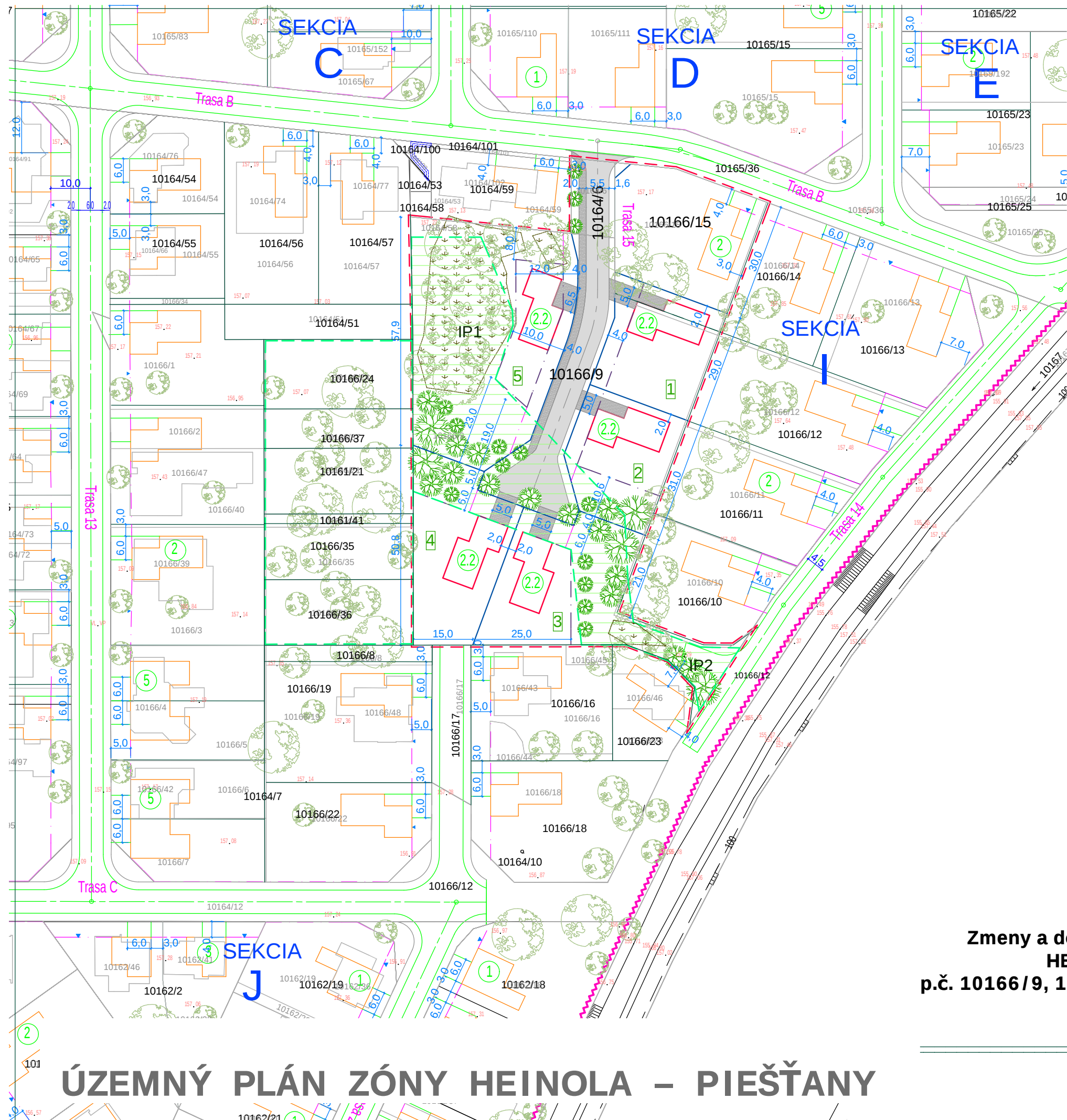
- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZaD č.2 ÚPN-Z HEINOLA - PIEŠŤANY
- TYP 2.2 – NÁVRH OSADENIA RD - intenzifikácia sekcie „I“, (ZaD č. 2)
max. plocha zastavanosti stavebnej parcely 30%
maximálna podlažnosť - 2 NP s obytným podkrovím
možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím
- NAVRHOVANÁ CESTA miestna, funkčná trieda MO3
kategória MO 6,5/30 (ZaD č.2)
- SPEVNNÁ PLOCHA PRE RD / VJAZD / CHODNÍK
- VZRASTLÁ ZELEŇ EXISTUJÚCA K 1/2024 NA p.č. 10166/9
- INTERAKČNÝ PRVOK PODĽA ÚPN Piešťany
- HRANICE PŮVODNÝCH POZEMKOV
- NÁVRH HRANÍC POZEMKOV (ZaD č.2)
- ZÁVÄZNÁ STAVEBNÁ ČIARA PRE RIEŠENÉ ÚZEMIE ZaD č.2
- NAVRHOVANÉ STROMY
- ČÍSLO NAVRHOVANEJ STAVEBNEJ PARCELY

NÁVRH - priesvitka
Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu zóny
HEINOLA – PIEŠŤANY – SEKCIA „I“
p.č. 10166/9, 10164/6, 10164/15, k.ú. Piešťany

OBSTARÁVATEĽ: MESTO PIEŠŤANY
SPRACOVATEĽ: ING. ARCH. IGOR BUČENEC

04/2024
M 1:1000





LEGENDA

SEKCIA I

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZÓNY HEINOLA - PIEŠŤANY

STAVEBNÝ OKRSOK SEKCIA A-J

TYP 1 – základný typ RD osádzaný na menšie pozemky
max. plocha zastavanosti stavebnej parcely 40%
maximálna podlažnosť - 2 NP s obytným podkrovím
možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím

TYP 2 – prevládajúci typ RD, max. plocha zastavanosti stavebnej parcely 40%
maximálna podlažnosť - 2 NP s obytným podkrovím
možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím

TYP 3 – najmenší typ RD, max. plocha zastavanosti stavebnej parcely 40%
maximálna podlažnosť - 2 NP s obytným podkrovím
možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím

TYP 4 – typ RD zrušený ZaD č.1

TYP 5 – dvojdom, max. plocha zastavanosti jedného RD 40%
odporúčaná šikmá strecha s rímsou orientovanou do ulice
vyžaduje sa architektonická príbuznosť riešenia priamo nadväzujúcich RD

POLYFUNKČNÝ DOM
Polyfunkčná zástavba – bytový dom a občianska vybavenosť

KOMUNIKÁCIE

CHODNÍKY

SPEVNENÉ PLOCHY

ZELEŇ

VODNÁ PLOCHA

ULIČNÉ OPLOTENIE - ODPORÚČANÉ

HRANICE PÔVODNÝCH POZEMKOV

ZÁVÄZNÁ STAVEBNÁ ČIARA

ŠÍRKOVÉ PARAMETRE KOMUNIKÁCIE

HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZaD č.2 ÚPN-Z HEINOLA - PIEŠŤANY

TYP 2.2 – NÁVRH OSADENIA RD - intenzifikácia sekcie „I“, (ZaD č. 2)
max. plocha zastavanosti stavebnej parcely 30%
maximálna podlažnosť - 2 NP s obytným podkrovím
možnosť plochej strechy s ustúpeným podlažím

NAVRHOVANÁ CESTA miestna, funkčná trieda MO3
kategória MO 6,5/30 (ZaD č.2)

SPEVNENÁ PLOCHA PRE RD / VJAZD / CHODNÍK

VZRASTLÁ ZELEŇ EXISTUJÚCA K 1/2024 NA p.č. 10166/9

INTERAKČNÝ PRVOK PODĽA ÚPN Piešťany

HRANICE POZEMKOV STAV KATASTRA r. 2023

NÁVRH HRANÍC POZEMKOV (ZaD č.2)

ZÁVÄZNÁ STAVEBNÁ ČIARA PRE RIEŠENÉ ÚZEMIE ZaD č.2

NAVRHOVANÉ STROMY

ČÍSLO NAVRHOVANEJ STAVEBNEJ PARCELY

NÁVRH - súťaž
Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu zóny
HEINOLA – PIEŠŤANY – SEKCIA „I“
p.č. 10166/9, 10164/6, 10164/15, k.ú. Piešťany

OBSTARÁVATEĽ: MESTO PIEŠŤANY
SPRACOVATEĽ: ING. ARCH. IGOR BUČENEC

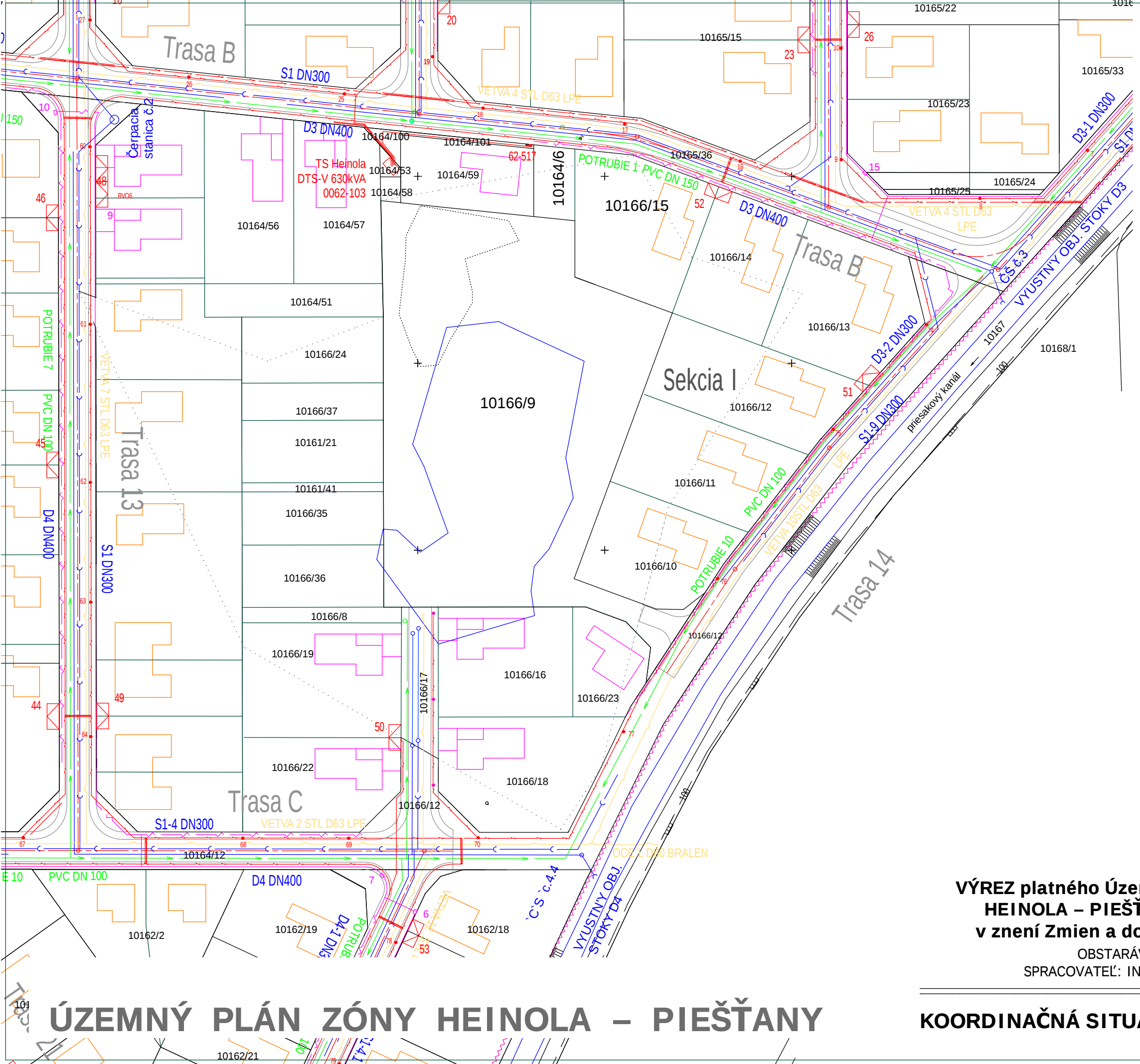
04/2024
M 1:1000

ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY HEINOLA – PIEŠŤANY

ZASTAVOVACÍ PLÁN

ČÍSLO VÝKRESU

2

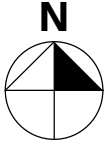


LEGENDA:	
JEDNOTNÁ KANALIZÁCIA	J3 DN300
SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA	S1 DN300
DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA	D4 DN400
VÝTLAČNÉ POTRUBIE SPL. KANAL.	S1 DN300
ČISTIACA ŠACHTA	ČŠ č.3
VODOVOD	POTRUBIE 3- PVC DN 100
PRELOŽKA VODOVODU	PVC DN 200
ARMATÚRNA ŠACHTA	AŠ1
PLYNOVOD	VETVA 2 STL D63 LPE
VN KÁBEL	
NN A VO ZEMNÝ KÁBEL	
VO STOŽIARE	• 70
TRAFOSTANICA	TS71 2 X 400kVA
ROZPOJOVACIA SKRIŇA SR4	50
MIESTNY TF.KÁBEL	TCEPKPFLE xxXN 0,4
CHRÁNIČKA	PE D110
ÚČASTNÍCKY ROZVÁDZAČ	6
HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA	
ZÓNY HEINOLA - PIEŠŤANY	
SCHVÁLENÝ NÁVRH OSADENIA RD	
podľa UPNZ Heinola 1998 a ZaD č.1 / 2004	

VÝREZ platného Územného plánu zóny
HEINOLA – PIEŠŤANY – SEKCIA „I“
v znení Zmien a doplnkov č.1 / 2004

OBSTARÁVATEĽ: MESTO PIEŠŤANY
SPRACOVATEĽ: ING. ARCH. IGOR BUČENEC

04/2024
M 1:1000

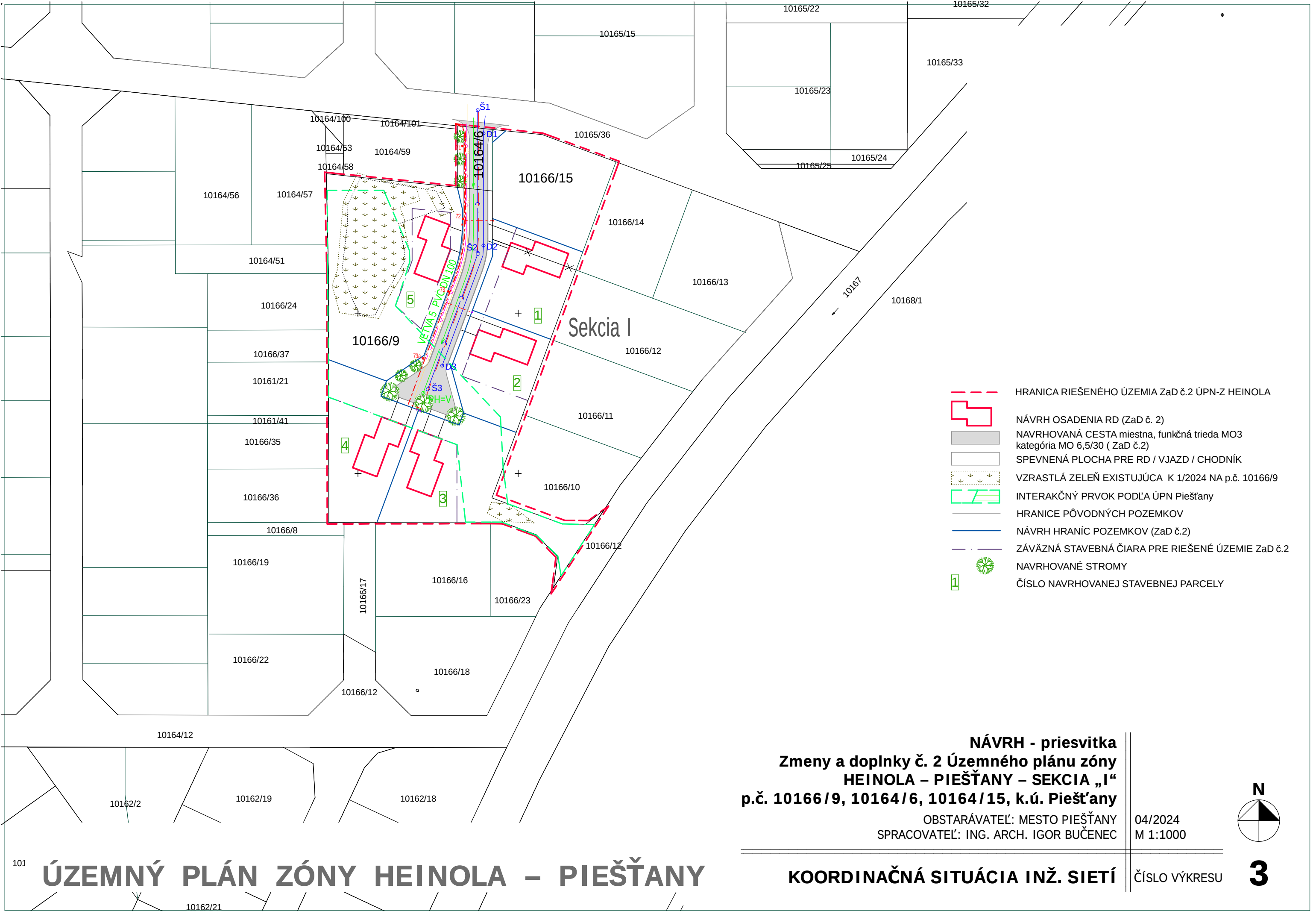


ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY HEINOLA – PIEŠŤANY

KOORDINAČNÁ SITUÁCIA INŽ. SIETÍ

ČÍSLO VÝKRESU

3

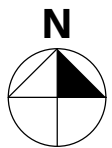


- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZaD č.2 ÚPN-Z HEINOLA
- NÁVRH OSADENIA RD (ZaD č. 2)
- NAVRHOVANÁ CESTA miestna, funkčná trieda MO3 kategória MO 6,5/30 (ZaD č.2)
- SPEVNENÁ PLOCHA PRE RD / VJAZD / CHODNÍK
- VZRASTLÁ ZELEŇ EXISTUJÚCA K 1/2024 NA p.č. 10166/9
- INTERAKČNÝ PRVOK PODĽA ÚPN Piešťany
- HRANICE PÔVODNÝCH POZEMKOV
- NÁVRH HRANÍC POZEMKOV (ZaD č.2)
- ZÁVÄZNÁ STAVEBNÁ ČIARA PRE RIEŠENÉ ÚZEMIE ZaD č.2
- NAVRHOVANÉ STROMY
- ČÍSLO NAVRHOVANEJ STAVEBNEJ PARCELY

NÁVRH - priesvitka
Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu zóny
HEINOLA – PIEŠŤANY – SEKCIA „I“
p.č. 10166/9, 10164/6, 10164/15, k.ú. Piešťany

OBSTARÁVATEĽ: MESTO PIEŠŤANY
SPRACOVATEĽ: ING. ARCH. IGOR BUČENEC

04/2024
M 1:1000

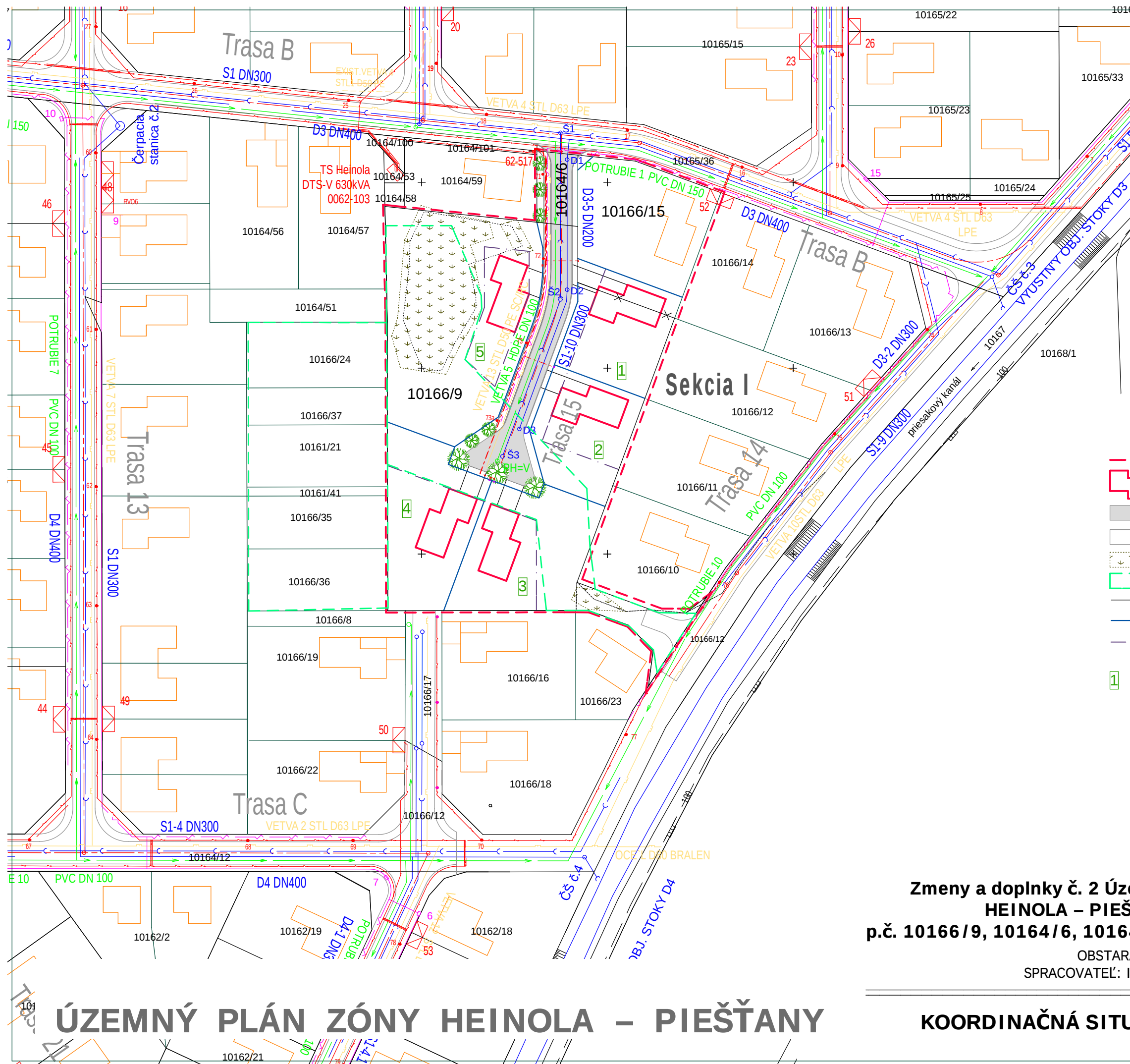


ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY HEINOLA – PIEŠŤANY

KOORDINAČNÁ SITUÁCIA INŽ. SIETÍ

ČÍSLO VÝKRESU

3



ČÍSLO NAVRHOVANEJ STAVEBNEJ PARCELY

3