

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV

# O B E C N É

---

C Í F E R

**OBJEDNÁVATEĽ :**

**OBEC CÍFER**

NÁM. A. HLINKU Č. 31

919 43 CÍFER

**SPRACOVATEĽ :**

**ING. ARCH. EVA KRUPOVÁ (AO 1005AA)**

LOMONOSOVOVA UL., Č. 6

917 08 TRNAVA

**SPRACOVANÉ :**

**FEBRUÁR, 2014**

**OBSAH TEXTOVEJ ČASTI****strana**

<b>A.</b>	<b>ZÁKLADNÉ ÚDAJE</b>	<b>3</b>
1.	DÔVODY PRE OBSTARANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE	3
2.	HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A POSTUP SPRACOVANIA	3
	2.1. HLAVNÉ CIELE	3
	2.2. ROZSAH SPRACOVANIA	4
3.	PREDCHÁDZAJÚCA ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA A JEJ POUŽITEĽNOSŤ	5
	3.1. VYPRACOVANÁ A SCHVÁLENÁ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA, KTORÁ SA VZŤAHUJE NA RIEŠENÉ ÚZEMIE	5
	3.2. SÚPIS DOSIAHNUTEĽNÝCH A POUŽITEĽNÝCH PODKLADOV A POUŽITELNÝCH PRIESKUMNÝCH PRÁC	5
<b>B.</b>	<b>RIEŠENIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE</b>	<b>6</b>
1.	VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA	6
2.	OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA	7
3.	VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN OBCE	8
4.	URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV	10
	4.1. URBANISTICKE RIEŠENIE	10
	4.2. NÁVRH BÝVANIA	12
	4.3. NÁVRH ZELENE V OBYTNOM ÚZEMÍ	12
5.	STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	13
	5.1. OCHRANA ČISTOTY OVZDUŠIA A HLUK	13
	5.2. OCHRANA KVALITY POVRCHOVÝCH A PODZEMNÝCH VÔD	14
	5.3. OCHRANA PÔDY	14
	5.4. ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO	14
	5.5. OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY	15
6.	OCHRANA KULTÚRNEHO DEDEČSTVA	15
7.	POŽIARNA A CIVILNÁ OCHRANA	16
	7.1. POŽIARNA OCHRANA	16
	7.2. CIVILNÁ OCHRANA OBYVATEĽSTVA	16
8.	ZASTAVOVACIE PODMIENKY	16
	8.1. UMIESTNENIE STAVIEB NA POZEMKOVCH	17
	8.2. INTENZITA ZASTAVANIA	18
	8.3. ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE STAVIEB	19
<b>C.</b>	<b>PRIESTOROVÉ A FUNKČNÉ REGULATÍVY ZÁSTAVBY – TABUĽKY</b>	<b>21</b>
<b>D.</b>	<b>DOKLADOVÁ ČASŤ (VÝPISY Z LV VYTVORENÉ CEZ KATASTERPORTÁL - 27.02.2014)</b>	<b>24</b>

**GRAFICKÁ ČASŤ**

dokumentácie UŠ IBV OBECNÉ pozostáva z výkresov:

	Mierka
<b>1 ŠIRŠIE VZŤAHY</b>	<b>1 : 5 000</b>
<b>2 JESTVUJÚCI STAV</b>	<b>1 : 500</b>
<b>3 KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH</b>	<b>1 : 500</b>
<b>4 REGULATÍVY ZÁSTAVBY</b>	<b>1 : 500</b>

**ZODPOVEDNÝ RIEŠITEĽ:**ING. ARCH. EVA KRUPOVÁ,  
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT SKA  
REGISTRAČNÉ ČÍSLO AA 1005  
BC. PETER SLABÝ

DIGITÁLNE SPRACOVANIE:

## A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### 1. DÔVODY PRE OBSTARANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Potreba obstarania urbanistickej štúdie zóny IBV "OBECNÉ" v obci Cífer vyplynula na základe dopytu po voľných pozemkoch na výstavbu rodinných domov v riešenej lokalite, ktorá je v súlade so schváleným územným plánom obce Cífer (uzn. OZ obce č. 107/2003 zo dňa 26.11.2003) vrátane jeho Zmeny 07-2/2011 (uzn. OZ obce č. 164/2/2013 zo dňa 11.4.2013).

Vypracovanie Urbanistickej štúdie obytnej zóny IBV "OBECNÉ" v obci Cífer objednala Obec Cífer, Nám. A. Hlinku č. 31, v zastúpení starostom obce Mgr. Marošom Saganom, PhD, v zmysle § 4 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov u Ing. arch. Evy Krupovej, autorizovaného architekta SKA (reg. číslo 1005AA) v Trnave, Lomonosovova ulica, č. 6.

Obec Cífer potrebuje podrobnejší územnoplánovací nástroj, ktorý by usmerňoval a koordinoval výstavbu jednotlivých rodinných domov v uvedenej lokalite, resp. stanovil regulačív zástavby pre jednotlivé rodinné domy na samostatných pozemkoch v súlade so záväznou časťou územného plánu obce Cífer, ktorá bola vyhlásená VZN č. 3/2013 z 11. apríla 2013. Táto záväzná časť bola vypracovaná v znení ZMIEN 01/2004, 02/2005, 03/2006, 04/2008, ZMENY 05/2008, ZMENY 06/2009, ZMENY 07-1/2011 a ZMENY 07-2/2011 ÚPN obce Cífer.

Odsúhlasená urbanistická štúdia bude podkladom pre spracovanie následnej projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie nie len pre RD ale aj pre dopravnú a technickú infraštruktúru (komunikácie, chodníky, vodovod, kanalizácia, plyn, elektro a pod.).

### 2. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A ROZSAH SPRACOVANIA

#### 2.1. HLAVNÉ CIELE

Hlavným cieľom urbanistickej štúdie obytnej zóny IBV "OBECNÉ" v obci Cífer je poskytnúť obci územnoplánovací nástroj na usmerňovanie a koordinovanie zástavby na jednotlivých pozemkoch v uvedenej lokalite, resp. na rozhodovanie v procese územného a stavebného konania v súvislosti s výstavbu rodinných domov.

Tento územnoplánovací podklad podrobnejšie určuje zásady a regulačív priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb rodinných domov, umiestnenia stavieb RD na jednotlivých pozemkoch a ich zastavovacích podmienok, pri zohľadnení záujmov ochrany a tvorby životného prostredia a pri zohľadnení potrieb a požiadaviek občanov, jednotlivých majiteľov pozemkov v riešenom území. Zároveň koncepčne rieši ich napojenie na verejné dopravné vybavenie.

Hlavnou úlohou riešenia urbanistickej štúdie obytnej zóny IBV "OBECNÉ" bude ustanoviť:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov v danej lokalite,
- regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch s určením zastavovacích podmienok,
- zásady a regulatívy umiestnenia dopravného vybavenia riešeného územia
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochranu prírody a kultúrno-historické hodnoty.

Cieľom urbanistickej štúdie IBV "OBECNÉ" je zabezpečiť v nových podmienkach v uvedenej lokalite komplexné územno-technické riešenie pri plynulom rozvoji obce s optimálnym využitím územia, s cieľom preukázania vhodnosti riešenia zástavby novými rodinnými domami, ich a vplyvom na jednotlivé zložky životného prostredia.

## 2.2. ROZSAH SPRACOVANIA

Urbanistická štúdia IBV "OBECNÉ" v Cíferi je vypracovaná v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z. z., v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územno-plánovacích podkladoch a územno-plánovacej dokumentácii. Vychádza zo Všeobecne záväzného nariadenia obce Cífer č. 3/2013 z 11. apríla 2013, ktorým sa vyhlasovala záväzná časť územného plánu obce Cífer. Táto záväzná časť bola vypracovaná v znení ZMIEN 01/2004, 02/2005, 03/2006, 04/2008, ZMENY 05/2008, ZMENY 06/2009, ZMENY 07-1/2011 a ZMENY 07-2/2011 ÚPN obce Cífer.

Rozsah spracovania urbanistickej štúdie zodpovedá požiadavkám podania žiadosti na vydanie územného rozhodnutia pre umiestnenie stavieb rodinných domov s napojením na dopravnú infraštruktúru. Zároveň bude urbanistická štúdia podkladom pre spracovanie následnej projektovej dokumentácie pre dopravu a technickú vybavenosť v súlade s predloženou urbanistickou koncepciou.

Dokumentácia urbanistickej štúdie obytnej zóny pozostáva z:

- textovej časti (časť A/, B/ a časti C/ priestorové a funkčné regulatívy zástavby (rozsah vid' str. 2))
- dokladovej časti - časť D/výpisy z katastra nehnuteľností (katasterportál, február, 2014)
- grafickej časti (rozsah vid' str. 2)

V štádiu rozpracovanosti bola urbanistická štúdia vypracovaná vo viacerých variantoch. Po odsúhlasení obcou bol do konečného návrhu dopracovaný iba jeden variant. Do spracovania konečného návrhu riešenia urbanistickej štúdie zóny boli zahrnuté požiadavky obce.

### **3. PREDCHÁDZAJÚCA ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA A JEJ POUŽITEĽNOSŤ**

#### **3.1. VYPRACOVANÁ A SCHVÁLENÁ ÚZEMNOPLÁNOVACIA DOKUMENTÁCIA, KTORÁ SA VZŤAHUJE NA RIEŠENÉ ÚZEMIE**

Riešená lokalita, ktorá je predmetom urbanistickej štúdie zóny IBV "OBECNÉ" v obci Cífer vychádza z platného územného plánu obce, ktorý bol schválený Obecným zastupiteľstvom obce Cífer dňa 26.11.2003 uzn. č. 107/2003 v znení neskorších zmien. Návrh je v súlade so záväznou časťou územného plánu obce Cífer, ktorá bola vyhlásená VZN č. 3/2013 z 11. apríla 2013, ktorým sa vyhlasovala záväzná časť územného plánu obce Cífer (ZMENA 07-2/2011. Táto záväzná časť bola vypracovaná v znení ZMIEN 01/2004, 02/2005, 03/2006, 04/2008, ZMENY 05/2008, ZMENY 06/2009, ZMENY 07-1/2011 a ZMENY 07-2/2011 ÚPN obce Cífer.

#### **3.2. SÚPIS DOSIAHNUTEĽNÝCH A POUŽITEĽNÝCH PODKLADOV A POUŽITELNÝCH PRIESKUMNÝCH PRÁČ**

- ÚPN obce (Ing. arch. Eva Krupová, júl, 2003)
- ZMENA 07-2/2011 ÚPN obce (Ing. arch. Eva Krupová, apríl, 2013)
- doplňujúce prieskumy a rozbory (Ing. arch. Eva Krupová, február, 2014)
- polohopisné a výškopisné zameranie s vyznačením stavu KN a s orientačným zakreslením IS (Peter Baša, júl, 2013, Ing. Ladislav Šubovič, január 2014)
- ohraničenie riešeného územia (február, 2014)
- výpisy z listov vlastníctva (vytvorené cez katastrálny portál, február, 2014)
- základná mapa v M 1:10 000 (Úrad geodézie, kartografie a katastra SR)

Ďalšie podklady pre vypracovanie urbanistickej štúdie boli získavané priamym prieskumom v teréne, osobnými konzultáciami s Obecným úradom v Cíferi ako i konzultáciami s následnými spracovateľmi dopravnej a technickej infraštruktúry.

## B. RIEŠENIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

### 1. VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza v zastavanom území obce Cífer v jeho okrajovej časti v priestore bývalého areálu OŠI, resp. športového areálu a prislúchajúcich pozemkov.

Podľa ÚPN obce Cífer a schválenej ZMENY 07-2/2011 riešené územie predstavuje plochu lokality s názvom "OBECNÉ" a s označením A1-22 (označenie v ÚPN). Severo-východne od lokality sa nachádza areál jestvujúceho parku, severozápadne až severne je situovaná jestvujúca zástavba RD. Juhovýchodne až juhozápadne riešené územie priamo nadväzuje na navrhované plochy bývania v RD s názvom Pri Gidre (podľa ÚPN obce označením A1-23).

Riešené územie (12 stavebných pozemkov) je vymedzené veľkosťami jednotlivých stavebných pozemkov a veľkosťou územia dopravného koridoru. Vymedzenie riešeného územia je vyznačené v grafickej časti vo výkr. č. 2 „JESTVUJÚCI STAV“, resp. v jednotlivých výkresoch urbanistickej štúdie. Celková výmera riešeného územia je cca 0,8179 ha (12 stavebných pozemkov + dopravné koridory). Pozemky pre výstavbu RD predstavujú plochu 0,5973 ha. Predpokladaná plocha dopravného koridoru je cca 0,2206 ha (cestné komunikácie, chodník, uličná zeleň).

Na vytvorenie 12 navrhovaných stavebných pozemkov sa v riešenom území uvažuje s pozemkami jestvujúcich vlastníkov uvedených v tabuľke.

Číslo riadku	Parcela			Vlastník pozemku*
	Číslo	Výmera [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	
1.	557/2	730	Ostatné plochy	Istrochem Reality, a.s., Nobelova 34, Bratislava
2.	557/6	257	Ostatné plochy	Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31
3.	558/1	8419	Zast. plochy a nádvoría	Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31
4.	558/2	180	Zast. plochy a nádvoría	Istrochem Reality, a.s., Nobelova 34, Bratislava
5.	558/3	73	Zast. plochy a nádvoría	Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31
6.	558/4	96	Zast. plochy a nádvoría	Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31
7.	560	799	Zast. plochy a nádvoría	Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31
8.	561	1089	Zast. plochy a nádvoría	Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31
9.	562	902	Zast. plochy a nádvoría	Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31
10.	563	33	Zast. plochy a nádvoría	Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31

\* údaje získané z [www.katasterportál.sk](http://www.katasterportál.sk) (27.02.2014)

Na vytvorenie dopravných koridorov sa v riešenom území uvažuje s pozemkami jestvujúcich vlastníkov uvedených v nasledujúcej tabuľke.

Číslo riadku	Parcela			Vlastník pozemku*
	Číslo	Výmera [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	
1.	553/2	582	Ostatné plochy	Istrochem Reality, a.s., Nobelova 34, Bratislava
2.	554/1	496	Zast. plochy a nádvoría	TOMANICA Gejza, Trnava, Bočná 14
3.	554/2	147	Zast. plochy a nádvoría	Istrochem Reality, a.s., Nobelova 34, Bratislava
4.	557/2	730	Ostatné plochy	Istrochem Reality, a.s., Nobelova 34, Bratislava
5.	557/6	257	Ostatné plochy	Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31
6.	557/7	350	Ostatné plochy	Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31
7.	558/1	8419	Zast. plochy a nádvoría	Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31
8.	558/2	180	Zast. plochy a nádvoría	Istrochem Reality, a.s., Nobelova 34, Bratislava
9.	561	1089	Zast. plochy a nádvoría	Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31
10.	562	902	Zast. plochy a nádvoría	Obec Cífer, Nám. A. Hlinku 31

\* údaje získané z [www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk) (27.02.2014)

## 2. OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Pozemok riešenej lokality je rovinný. Lokalita „OBECNÉ“ sa nachádza na pozemkoch (p.č. viď tabuľky na str. 6, 7) v katastrálnom území Cífer, ktoré sú vo vlastníctve obce Cífer a firmy Istrochem Reality, a.s., Bratislava.

Vzhľadom k tomu, že pozemky pre rodinné domy sú podľa KN vedené ako ostatné plochy, resp. zastavané plochy a nádvoría, nebol v rámci riešenia Územného plánu obce Cífer, resp. jeho ZMENY 07-2/2011 žiadaný súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na iné účely v zmysle §13 ods. 2 a §14 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Na riešenom území sa nachádzajú jestvujúce inžinierske siete – STL prípojka plynu do bývalého areálu OŠI a vzdušné nn elektrické vedenia (funkčné aj nefunkčné), ktoré bude potrebné pred zahájením výstavby preložiť, resp. odstrániť. Pred zahájením výstavby bude potrebné odstrániť aj jestvujúce objekty (budova OŠI, pivnica, skleník, garáž) a jestvujúce spevnené plochy (asfaltová plocha, betónové chodníky).

Priamo v riešenom území sa nenachádzajú žiadne inžinierske siete na ktoré je možné lokalitu napojiť. V dotyku s riešenou lokalitou sa však nachádzajú rozvody vodovodu, kanalizácie, plynu a trafostanica. Dopravné

napojenie pozemkov na jestvujúcu dopravnú sieť bude novovytvorenými komunikáciami, ktoré sa napoja na jestvujúcu cestnú sieť v jednom bode.

### 3. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE ZO ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN OBCE

Záväznou územnoplánovacou dokumentáciou pre riešenie urbanistickej štúdie obytnej zóny IBV „OBECNÉ“ je Územný plán obce Cífer (ÚPN O) schválený uzn. OZ obce Cífer č. 107/2003 dňa 26.11.2003 v znení neskorších zmien. Návrh je v súlade so záväznou časťou územného plánu obce, ktorá bola vyhlásená VZN č. 3/2013 z 11. apríla 2013, ktorým sa vyhlasovala záväzná časť územného plánu obce Cífer (ZMENA 07-2/2011). Táto záväzná časť bola vypracovaná v znení ZMIEN 01/2004, 02/2005, 03/2006, 04/2008, ZMENY 05/2008, ZMENY 06/2009, ZMENY 07-1/2011 a ZMENY 07-2/2011 ÚPN obce Cífer.

V návrhu urbanistickej štúdie obytnej zóny IBV „OBECNÉ“ boli rešpektované nasledovné **regulatívy a limity** vychádzajúce zo záväznej časti Územného plánu obce Cífer (znenie textu je vyznačené kurzívou):

## II. PODMIENKY NA VYUŽITIE NAVRHOVANÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

### 1. OBYTNÉ PLOCHY

#### A/CHARAKTERISTIKA A REGULATÍVY VYUŽITIA NAVRHOVANÝCH PLÔCH BYTOVEJ VÝSTAVBY

##### A1 Bytová výstavba nízkopodlažná (rodinné domy)

Plochy určené na bývanie formou individuálnej bytovej výstavby – nízkopodlažná zástavba rodinných domov samostatne stojacich, radových a átriových s koeficientom zastavanej plochy pri samostatne stojacich domoch max. 0,40 a radových rodinných domoch max. 0,60, s maximálnou podlažnosťou nad terénom - 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie, resp. 2 nadzemné podlažia.

► základnou funkciou je bývanie v rodinných domoch so sprievodnou zeleňou a zeleňou v súkromných záhradách

► k rodinným domom patria plochy technickej vybavenosti a príslušné pešie a motorové komunikácie

► na plochách záhrad je možné realizovať poľnohospodárske činnosti na úrovni malovýroby ako súčasť obytnej funkcie bez negatívneho vplyvu na okolitú obytnú zástavbu

► na území je možné realizovať verejné priestory s parkovo upravenou zeleňou a líniovou zeleňou, detské ihriská, cyklistické a pešie komunikácie, odstavné plochy pre návštevníkov, zastávky SAD

► možnosť umiestňovať zariadenia malej administratívy, obchodu, verejného stravovania a služieb, kultúrne, sociálne, zdravotnícke a športové zariadenia nenarúšajúce obytné prostredie

► súčasťou môžu byť aj zariadenia nezávadných prevádzok a remesiel bez negatívnych vplyvov na životné prostredie

► zákaz umiestňovania výroby, skladov a prevádzok s negatívnymi dopadmi na funkciu bývania

► stavebné objekty v blízkosti vodných tokov osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom bez budovania pivničných priestorov (ZMENA 07-2/2011)

#### **Nové lokality :**

A1-22 Obecné (ZMENA 07-2/2011)



## **V. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT**

► pri obnove, dostavbe a novej výstavbe bude potrebné rešpektovať (vo všetkých miestnych častiach) pôvodný vidiecky charakter zástavby a urbanistickej štruktúry – zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu vidieckej zástavby

► v prípade, že pri zemných prácach spojených so stavebnou činnosťou (líniové stavby, komunikácie, bytové stavby a rozsiahlejšie stavby) dôjde k narušeniu archeologických nálezísk bude nutné vykonať v zmysle § 37 ods. 3 zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu záchranný archeologický výskum (o jeho nutnosti rozhoduje Pamiatkový úrad SR

► bude potrebné aby si investor/stavebník od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadal konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických pamiatok.

## **VII. ZÁSADY A REGULATÍVY VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY**

► pri návrhoch nových obytných súborov zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú (stromovú a kríkovú) zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí

## **VIII. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

### **1. OCHRANA ČISTOTY OVZDUŠIA**

► pred výstavbou nových stavieb, ktoré môžu byť zdrojom znečisťovania ovzdušia (ZZO), je každý prevádzkovateľ ZZO podľa § 17 zákona o ovzduší povinný požiadať o súhlas príslušný orgán ochrany ovzdušia (stredné a veľké zdroje patria do kompetencie OÚŽP, malé zdroje spadajú do kompetencie obce)

► prihliadať na dostatočnú vzdialenosť obytnej zástavby od existujúcich alebo plánovaných zdrojov znečisťovania ovzdušia a na miestne rozptylové podmienky, aby boli rešpektované zásady funkčného a priestorového usporiadania v záujmovom území – dodržiavať ochranné pásma

► v rozvojových lokalitách nepripustiť všetky druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.

### **2. OCHRANA KVALITY POVRCHOVÝCH A PODZEMNÝCH VÔD**

► rešpektovať zákon o vodách č. 364/2004 Z.z. a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a príslušné platné normy STN 73 6822, 752102, atď

► dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzem. a povrch. vôd

► dažďové vody zo striech a spevnených plôch pri plánovanej výstavbe odporúčame v maximálnej miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať, resp. kontrolovane vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky

► rozvojové aktivity musia byť v súlade so zák. č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami

#### **4. ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO**

► *dodržať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení nesk. predpisov*

### **4. URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV**

#### **4.1. URBANISTICKÉ RIEŠENIE**

Obytná zóna "OBECNÉ" je riešená v súlade so schváleným ÚPN obce, ktorý s lokalitou uvažuje na zástavbu IBV. Navrhované urbanistické riešenie rešpektuje a vychádza z jestvujúcej zástavby v dotyku danej lokality, ktorú tvorí nízko podlažná zástavba rodinnými domami. Obytná zóna je koncepčne riešená pre zástavbu RD s charakterom tvorby záhradného prostredia vidieckeho sídla a kvalitných podmienok pre bývanie a rodinný život obyvateľov, so snahou o nenáročné začlenenie nových stavebných objektov do pripravovaných pozemkov tak, aby vhodne dopĺňali a zároveň podporovali obytný charakter novej ulice, ktorá bude z väčšej časti obojstranne zastavaná.

Urbanistické riešenie rešpektovalo a vychádzalo z nepravidelného tvaru riešeného územia a z možnosti dopravného napojenia na jestvujúce komunikácie, čím dochádza k vytvoreniu nových obslužných komunikácií. Základným princípom riešenia obytnej zóny bolo teda vytvoriť dopravnú obsluhu riešeného územia s funkciou obytných ulíc. Navrhované uličné koridory umožňujú prístup k jednotlivým pozemkom.

Celková plocha pre výstavbu IBV (12 RD) je cca 0,5973 ha. Plocha predpokladaného dopravného koridoru (komunikácie, chodníky, uličná zeleň) predstavuje výmeru 0,2206 ha. Z toho uličná zeleň 0,0144 ha.

Rodinné domy v riešenom území sú na pozemkoch osadzované tak, aby boli dodržané podmienky určené stavebným zákonom a jeho súvisiacimi predpismi a zásadami pohody bývania - odstupy medzi domami, umiestnenie domov od dopravnej komunikácie a pod..

Veľkosť pozemkov umožňuje použitie jednak katalógových projektov rodinných domov, jednak individuálnych projektov v závislosti od jestvujúcej parcelácie. Stavebná čiara objektov je navrhovaná min. 5 m od čelnej hranice pozemku na úrovni vjazdu do garáže (viď výkr. č. 4 REGULATÍVY ZÁSTAVBY), čím je zabezpečené parkovanie na vlastnom pozemku.

Ďalším dôležitým faktorom bolo aj dosiahnutie čo najekonomickejšieho riešenia dopravného systému a tým následne aj riešenia technickej infraštruktúry. Navrhnuté sú jedna hlavná obslužná komunikácia šírky 7,0 m a druhá šírky 6,0 m. V dopravnom koridore sa uvažuje aj s chodníkmi pre peších (2,0 m a 1,75 m) a zelenými uličnými pásmi (1,0 m a 1,25 m). Dopravné koridory majú šírku 11,0 m a 10,50 m. Optimálna kvalita vytváraného

obytného prostredia bude dosiahnutá následným napojením lokality na vodovodnú a kanalizačnú sieť.

**V urbanistickom návrhu lokality sú dodržané nasledovné zásady pre výstavbu nových RD a technickej infraštruktúry :**

- \* vytvárať uličné domoradie zo samostatne stojacich RD orientovaných do ulice priestormi vstupu a zelene, situovaním intímneho priestoru do zadnej časti

- \* na pozemkoch bude umiestňovaná zástavba RD samostatne stojacich s koeficientom zastavanej plochy max. 0,50 t.j. 50% pozemku pre RD (spolu so stavbami príslušenstva - terasy, bazény a pod.), plochy zelene min. 50% pozemku

- \* maximálna podlažnosť objektov RD nad terénom – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia

- \* úroveň 1. nadzemného podlažia - prízemie min. 0,50 m nad rastlým terénom

- \* v zadných častiach pozemkov pri RD sa uvažuje s umiestnením okrasnej záhrady, s možnosťou výstavby malých bazénov, altánkov a pod.

- \* v integrácii s rodinným bývaním (ako doplnkovú funkciu) je možné umiestňovať zariadenia malej administratívy, obchodu, verejného stravovania, služieb nevýrobných prevádzok a remesiel bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a nenarúšajúcich obytné prostredie

- \* na pozemkoch rodinných domov nesmú byť umiestňované samostatné objekty výroby, logistiky, skladov a všetkých činností s negatívnymi dopadmi na funkciu bývania,

- \* na plochách záhrad je možné realizovať poľnohospodárske činnosti na úrovni malovýroby (iba v rozsahu vlastnej spotreby) ako súčasť obytnej funkcie bez negatívneho vplyvu na okolitú obytnú zástavbu

- \* hosp. stavby je možné umiestniť iba na zadnej hranici pozemkov

- \* v maximálnej miere dodržať stavebnú čiaru min 5 m od navrhovanej hranice pozemku na úrovni vjazdu do garáže (najbližší bod objektu RD)

- \* dodržať vzdialenosť objektov RD od susedných pozemkov 2 m, resp. v stiesnených pomeroch min. 1 m

- \* dodržať vzdialenosť objektov RD od seba 7 m, resp. min. 4 m (bez umiestnenia okien na bočných stenách objektov)

- \* dopravné napojenie RD riešiť vjazdmi priamo na navrhovanú miestnu komunikáciu

- \* v dopravnom koridore umiestniť okrem cestnej komunikácie aj príslušné pešie komunikácie (chodníky) a územne vymedziť verejné priestory s upravenou líniovou zeleňou

- \* ochranná (izolačná) zeleň - uplatní sa hlavne ako izolačná zeleň pred prachom a hlukom z miestnej komunikácie v prednej časti pozemku

- \* objekty budú následne napojené na rozvody IS

- \* výška uličného oplotenia max. 180 cm, medzi pozemkami (záhradami) po dohode vlastníkov.

Pri budovaní oplotenia sú dohodnuté nasledovné princípy výstavby:

- \* každý vlastník pozemku vybuduje oplotenie medzi susedmi na pravej strane svojho pozemku a čelnú hranicu oplotenia z vlastných prostriedkov
- \* zadné oplotenia pozemkov sa budú budovať samostatne pre každý pozemok.

Navrhované pozemky sú prispôsobené pre umiestnenie úžitkovej zelene (sprievodná funkcia obytnej zóny). Jedná sa predovšetkým o nízku zeleň, ovocné stromy, kry a pod.. Toto využitie nenaruša obytný charakter lokality ale vhodne dopĺňa ich výraz za predpokladu, že pri jej udržiavaní budú vylúčené nevhodné zásahy s použitím chemikálií.

V textovej časti C/ PRIESTOROVÉ A FUNKČNÉ REGULATÍVY ZÁSTAVBY a vo výkresovej časti sú uvedené maximálne resp. minimálne údaje výmery pozemkov, zastavaných častí pozemkov, odstupov od hraníc pozemkov, stavebné čiary a výšky stavieb.

#### **4.2. NÁVRH BÝVANIA**

Pre výstavbu rodinných domov na riešenom území je vyčlenených 12 stavebných pozemkov na ktorých sa navrhuje 12 rodinných domov samostatne stojacich s hlavnou funkciou bývania (12 bytových jednotiek).

Uvažovaný prírastok bytového fondu znamená prírastok cca 42 obyvateľov pri obložnosti 3,5 obyv./1 byt (podľa platného ÚPN obce). Veľkosť pozemkov pre rodinné domy v obytnom súbore je od cca 442 – 550 m<sup>2</sup>. Plochy bývania (12 stavebných pozemkov) predstavujú výmeru celkom cca 5973 m<sup>2</sup>. Zastavaná plocha rodinných domov samostatne stojacich by nemala presiahnuť viac ako 40% z celkovej plochy bývania, resp. spolu so stavbami príslušenstva (terasy, bazény a pod.) max. 50 %.

V návrh sa uvažuje so zástavbou líniového charakteru (rodinné domy budú prístupné z hlavných navrhovaných komunikácií). Zástavba bude pozostávať zo samostatne stojacich rodinných domoch na jednotlivých pozemkoch.

Maximálna podlažnosť objektov RD nad terénom – 1 nadzemné podlažie (NP) a obytné podkrovie, 1 podzemné podlažie (PP). Je potrebné dodržať úroveň 1. nadzemného podlažia (NP) min. 0,50 m nad upraveným terénom (z dôvodu možného zaplavovania pozemkov).

#### **4.3. NÁVRH ZELENĚ V OBYTNOM ÚZEMÍ**

Zeleň v obytnom území je reprezentovaná predovšetkým plochami súkromnej zelene, ktorá by mala predstavovať min. 50% z plochy stavebného pozemku. Týmto riešením bude tvoriť plošne spolu s plochami uličnej verejnej zelene najrozsiahlejšiu časť riešeného územia.

Súkromná zeleň je členená na zeleň pred rodinnými domami a priestorovo je vyčlenená stavebnými čiarami. Tieto plochy zelene budú individuálne doplnené spevnenými plochami príjazdových komunikácií, resp. odstavnými parkovacími plochami na jednotlivých pozemkoch rodinných domov. Predpokladá sa, že tieto plochy zelene budú mať hlavne okrasný charakter. Plochy súkromnej zelene – záhrady sú lokalizované v zadných častiach stavebných pozemkov a môžu mať okrasný aj úžitkový charakter.

Verejná zeleň líniová je vytvorená z pásov zelene navrhovaných v dopravnom koridore, ktoré predstavujú tzv. uličnú zeleň. Návrh predpokladá vytvoriť v dopravnom koridore pásy uličnej zelene vo výmere cca 0,0144 ha. Tu sa predpokladá kvalitná sadovnícka príprava, realizácia a následne aj odborná údržba zelene.

## **5. STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

Pri realizácii výstavby je potrebné dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb.

Ide najmä o uplatňovanie zákonov č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny, zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov, zákona č. 478/2002 Z.z. o ochrane ovzdušia, zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (Vodný zákon), zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a v neposlednom rade aj zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

### **5.1. OCHRANA ČISTOTY OVZDUŠIA A HLUK**

Výstavbou RD nedôjde k znečisteniu ovzdušia. Rodinné domy budú vykurované plynom. Vzhľadom na vzdialenosť stavebnej čiary od komunikácie (min. 5 m od hranice pozemku), nepredpokladá sa ani negatívne pôsobenie prevádzky motorových vozidiel z miestnych komunikácií.

Hluk a prašnosť z automobilov bude eliminovaný výsadbou okrasnej zelene v prednej časti pozemkov rodinných domov a výsadbou uličnej zelene v dopravných koridoroch. Týmto riešením nedôjde k narušeniu ekologickej stability a k znečisteniu životného prostredia. Negatívny vplyv bude iba dočasný – počas výstavby.

Všetky zdroje znečisťovania ovzdušia v rámci navrhovanej urbanistickej štúdie budú musieť spĺňať platné emisné limity stanovené vyhláškou č. 356/2010 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší a zároveň musia byť dodržané podmienky stanovené vyhláškou č. 360/2010 Z.z. o kvalite ovzdušia v znení neskorších predpisov. Taktiež musia

byť dodržané všetky príslušné hodnoty stanovené pre hluk podľa Vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku... .

## **5.2. OCHRANA KVALITY POVRCHOVÝCH A PODZEMNÝCH VÔD**

Obec Cífer má v dotyku s riešenou lokalitou vybudovaný obecný vodovod a verejnú kanalizáciu. Rodinné domy budú zásobované vodou z verejného vodovodu a odkanalizované budú do verejnej kanalizácie. Výstavbou RD nedôjde k znečisteniu spodných vôd.

Zrážkové vody z povrchového odtoku (dažďové vody zo striech, komunikácií a spevnených plôch) sú riešené vsakovaním do terénu. Odvádzanie zrážkových vôd bude riešené v rámci výstavby miestnych komunikácií (územné a stavebné konanie).

## **5.3. OCHRANA PÔDY**

Úpravy terénu v riešenej lokalite budú vyplývať zo všetkých investičných akcií, ktoré sa budú vykonávať v súvislosti s realizáciou výstavby rodinných domov (výstavba RD, spevnených plôch, vybudovanie prípojok technického vybavenia k RD) a pri realizácii verejného dopravného a technického vybavenia (komunikácie, chodníky, verejné rozvody IS, uličná zeleň).

Úpravy terénu budú pozostávať z odstránenia ornice v potrebnej hrúbke, ktorá sa po ukončení použije na následné sadové úpravy verejnej a súkromnej okrasnej zelene, resp. na zahumusovanie záhrad pri rodinnom dome.

## **5.4. ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO**

Odpady z rodinných domov počas prevádzky - komunálny odpad (200301), sklo (200102), plasty (200139) a iný komunálny odpad (200399) budú zneškodňované v zmysle zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch v znení neskorších predpisov.

Odpady budú uskladňované v domových smetných nádobách 110 l a odvážané organizovaným odvozom obcou na skládku odpadu na zneškodňovanie. Umiestnené budú vo vstupných priestoroch jednotlivých pozemkov, napr. ako súčasť oplotenia. V obci je organizovaný separovaný zber skla a plastov.

Odpady počas výstavby rodinných domov - stavebný odpad (170107, 170201, 170202, 170504) budú zneškodňované v zmysle zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov. Na zneškodňovanie budú odvážané na skládku odpadov každým stavebníkom individuálne.

## 5.5. OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY

V riešenom území sa ochrana prírody a krajiny zabezpečuje v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny. Na celom území platí prvý stupeň ochrany. V riešenom území sa podľa Zákona o ochrane prírody a krajiny č. 543/2002 Z.z. nenachádzajú žiadne vyhlásené chránené územia, žiadne územie zaradené do zoznamu CHÚEV ani CHVÚ (NATURA 2000) ani chránený strom. Na riešenom území obytnej zóny sa nenachádzajú ani prvky miestneho územného systému ekologickej stability (MÚSES).

V rámci realizácie výstavby dôjde k výrubu stromov a krovín (pre účely výstavby jednak RD a jednak dopravného koridoru). V riešenom území sa však nenachádza veľa vzrastlých stromov. Ide prevažne o dreviny okrasných stromov v dotyku s bývalou budovou areálu OŠI a pozdĺž pozemku bývalého mlynskeho náhonu. Je potrebné dodržať stanovený koeficient zastavanej plochy, t.j. min. 50 % z plochy stav. pozemkov je potrebné vyčleniť pre súkromnú zeleň.

Pri návrhu dopravného koridoru bola vyčlenená územná rezerva pre funkčnú uličnú líniovú (stromovú a kríkovú) zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí. V rámci pozemkov pre rodinné domy sa uvažuje s vyčlenením plôch pre súkromnú zeleň (okrasnú aj úžitkovú).

V dotyku s riešeným územím (z druhej strany Potočnej ulice) sa uvažuje aj s verejnou zeleňou s oddychovými miestami, ktoré budú spojené s relaxačnou funkciou. Nevylučuje sa vybudovanie detského ihriska. Tu sa predpokladá kvalitná sadovnícka príprava, realizácia a následne aj odborná údržba zelene.

## 6. OCHRANA HISTORICKÉHO A KULTÚRNEHO DEDIČSTVA

V rámci realizácie obytnej zóny IBV "OBECNÉ" je potrebné z hľadiska historického a kultúrneho dedičstva dodržať nasledovné zásady :

- \* pri návrhu novej výstavby objektov je potrebné zohľadniť mierku a štruktúru pôvodnej zástavby a zachovať typickú siluetu zástavby v obci
- \* pri zemných prácach spojených so stavebnou činnosťou kde je pravdepodobné, že dôjde k narušeniu archeologických nálezísk, bude potrebné rešpektovať zákon NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

### **Poznámka :**

*Z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba, atď.) môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických pamiatok si investor/stavebník od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej akcii, súvisiacej so zemnými prácami.*

## **7. POŽIARNA A CIVILNÁ OCHRANA**

### **7.1. POŽIARNA OCHRANA**

Pre protipožiarnu ochranu obyvateľstva nie sú v rámci obytnej zóny riešené žiadne špeciálne zariadenia. Požiarna ochrana jednotlivých objektov bude riešená v rámci projektov RD. V celom riešenom území je potrebné dodržať regulatívy platné pre navrhovanie obytnej zóny a to najmä:

- \* odstupy a vzdialenosti jednotlivých objektov,
- \* cestné sprístupnenie všetkých objektov rodinnej zástavby,
- \* riešenie siete uličných hydrantov na ulici obytnej zóny.

Urbanistické riešenie s dopravným koridorom zóny „OBECNÉ“ je navrhované tak, aby bol ku každému pozemku zabezpečený prístup z verejnej miestnej obslužnej komunikácie dostatočnej šírky. Parametre navrhovanej komunikácie sú navrhnuté tak, aby bol zabezpečený prístup požiarnej techniky. V navrhovanej komunikácii bude následne riešená verejná vodovodná sieť, na ktorej budú umiestnené požiarne hydranty, ktoré sa osadia v súlade s čl. 24 a 29 STN 730873.

Protipožiarne opatrenia budú zabezpečované aj z úrovne jednotlivých stavieb. Pri ich výstavbe je potrebné zabezpečiť všetky legislatívou predpísané podmienky protipožiarnnej bezpečnosti, čo je potrebné preukázať pri územných, resp. stavebných konaniach.

### **7.2. CIVILNÁ OCHRANA OBYVATEĽSTVA**

V rámci spracovania urbanistickej štúdie zóny neboli predložené žiadne špecifické požiadavky na riešenie vybavenia civilnej ochrany obyvateľstva v obytnej zóne.

V prípade vyvolanej potreby bude dodržaný zákon NR SR č. 42/1994 Z.z. v znení neskorších predpisov o civilnej ochrane obyvateľstva, ktorého účelom je upraviť druh a rozsah stavebno-technických požiadaviek na stavby pre potreby civilnej ochrany zameraných na ochranu života, zdravia a majetku, ktoré nie sú upravené osobitným predpisom.

## **8. ZASTAVOVACIE PODMIENKY**

Zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb RD na jednotlivých stavebných pozemkoch vychádzajú z regulatívov definovaných v záväznej časti Územného plánu obce Cífer a následne aj zo zákona č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) v znení zákona 237/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov, vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., 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.



### 8.1. UMIESTNENIE STAVIEB NA POZEMKOCH

Pozemkami pre určenie zastavovacích podmienok objektov sa v tomto územnoplánovacom podklade rozumejú stavebné pozemky pre rodinné domy a stavebné pozemky pre dopravnú vybavenosť.

**STAVBY RODINNÝCH DOMOV** - umiestnenie navrhovaných objektov na stavebných pozemkoch (výkres č. 4 REGULATÍVY ZÁSTAVBY) v riešenom území je vymedzené :

- **stavebnou čiarou a jej vzdialenosťou od čelnej hranice pozemku**  
*(stavebná čiara určuje polohu stavby, resp. jej časti, vzhľadom k uličnej čiare (t.j. k hranici stavebného pozemku zo strany hlavného dopravného prístupu na pozemok) a je určená vzdialenosťou od uličnej čiary v metroch)*
- **max. hranicou umiestnenia stavby na pozemku**  
*(hranica umiestnenia stavby na pozemku určuje prípustnú hranicu možného zastavania stavebného pozemku, v rámci ktorej je možné umiestniť (polohovať) stavbu – hranica je určená min. odstupovými vzdialenosťami od hranice susediacich stavebných pozemkov v metroch)*

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemku sú určené vo výkrese č. 4 a v časti C. RIESTOROVÉ A FUNKČNÉ REGULATÍVY ZÁSTAVBY - TABUĽKY.

**DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ** - umiestnenie navrhovanej dopravnej vybavenosti - cestná komunikácia, chodník na pozemkoch (pozri výkres č. 4 REGULATÍVY ZÁSTAVBY) v riešenom území je určené :

- **uličnou čiarou, resp. minimálnou šírkou uličného priestoru**  
*(uličná čiara vymedzuje obrys celého uličného priestoru (t.j. priestoru cestnej komunikácie, vrátane chodníka pre chodcov a líniovej zelene) až po hranicu stavebných pozemkov (je zároveň hranicou stavebného pozemku zo strany hlavného dopravného prístupu na pozemok). Šírka uličného priestoru vymedzuje min. vzdialenosti náprotivných uličných čiar v metroch.*

Napojenie navrhovaných stavieb rodinných domov na dopravnú vybavenosť je riešené z navrhovaných miestnych komunikácií, ktoré zabezpečujú prístup na všetky stavebné pozemky – miesta napojenia na komunikácie "vstupy na pozemok" sú vyznačené vo výkrese č. 4 REGULATÍVY ZÁSTAVBY. Každá navrhovaná stavba je napojená na dopravnú vybavenosť, čo je základnou podmienkou jej realizácie.

Napojenie navrhovaných stavieb rodinných domov na technickú vybavenosť bude riešené v následnej projektovej dokumentácii. Každá

navrhovaná stavba bude napojená na technickú vybavenosť (vodovod, kanalizácia, plyn, elektro), čo je základnou podmienkou jej realizácie.

## 8.2. INTENZITA ZASTAVANIA

Podľa platného ÚPN obce Cífer je územie obytnej zóny „OBECNÉ“ určené na *bývanie formou individuálnej bytovej výstavby – nízko podlažná zástavba rodinných domov (samostatne stojacich, radových, resp. átriových)*. Pri ich návrhu je potrebné rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby t.j. dodržať uličný charakter zástavby, novonavrhnutú stavebnú a uličnú čiaru.

Celkový počet nových pozemkov pre RD	12
Celkový počet objektov RD	12

Intenzita zastavania stavebných pozemkov je daná koeficientom zastavanosti na jednotlivých pozemkoch. Koeficient zastavanosti je pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou pozemku.

Koeficient zastavanosti je stanovený na max. 0,40 t.j. zastavaná plocha rodinných domov by nemala presiahnuť viac ako 40% z celkovej plochy pozemku, resp. spolu so stavbami príslušenstva (terasy, bazény a pod.) max. 50 % z celkovej plochy pozemku.

Zastavanie podľa druhu stavieb je dané určením navrhovaného typologického druhu stavieb na jednotlivých pozemkoch rodinných domov.

Navrhovaným **typologickým druhom** stavieb na jednotlivých regulovaných pozemkoch bývania sú :

- **samostatne stojace objekty**

Zastavanie podľa účelového využitia stavieb je dané určením navrhovaného funkčného využitia v riešenom území.

Navrhované funkčné využitie pre riešené územie je:

- **bývanie v rodinných domoch**

Zároveň pre toto riešené územie platí **prípustné** a **neprípustné** funkčné využitie vyplývajúce z ÚPN obce Cífer, ktoré bolo stanovené pre **lokality bytovej výstavby A1 Bytová výstavba nízkopodlažná (rodinné domy)**.

Plochy určené na bývanie formou individuálnej bytovej výstavby – nízkopodlažná zástavba rodinných domov samostatne stojacich s koeficientom zastavanej plochy max. 0,40, s maximálnou podlažnosťou nad terénom - 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie.

Základnou (hlavnou) funkciou na týchto pozemkoch je bývanie v rodinných domoch so sprievodnou zeleňou a zeleňou v súkromných záhradách. Na plochách záhrad je možné realizovať poľnohospodárske činnosti na úrovni malovýroby ako súčasť obytnej funkcie bez negatívneho vplyvu na okolitú obytnú zástavbu.

Prípustná funkcia umožňuje umiestňovať v rámci objektu RD zariadenia malej administratívy, obchodu, verejného stravovania a služieb, kultúrne, sociálne, zdravotnícke a športové zariadenia nenarúšajúce obytné prostredie. Súčasťou objektov RD môžu byť aj zariadenia nezávadných prevádzok a remesiel taktiež bez negatívnych vplyvov na životné prostredie. V objektoch RD nie je možné umiestňovať výrobu, sklady a prevádzky s negatívnymi dopadmi na funkciu bývania.

### 8.3. ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE STAVIEB

Architektonické riešenie stavieb v obytnej zóne vychádza zo záväzných regulatívov v zmysle schváleného ÚPN obce a sleduje zachovanie obytného charakteru existujúcej zástavby 1 až 2-podlažných rodinných domov s tradičným charakterom vidieckej zástavby.

Z hľadiska prípustnosti použitia tvaroslovia, použitia stavebného slohu a stavebných materiálov sa predpokladá využitie individuálnych projektov rodinných domov, resp. typových projektov RD. Pôdorysné formy objektov je vhodné riešiť s ohľadom na orientáciu k svetovým stranám. Návrh tvarového riešenia zástavby pokladáme za autorský koncept, ktorý nie je záväzný. Garáže pre rodinné domy je potrebné situovať prioritne v objektoch RD na prízemí.

Výškové osadenie objektov je vzťahnuté k úrovni navrhovaného upraveného terénu a k navrhovaným komunikáciám. Úroveň podlahy prízemnia RD (1. NP  $\pm 0,0$ ) bude v rozmedzí od 0,50 m do 1,00 m nad upraveným terénom (UT), resp. od povrchu vozovky v predĺženej pozdĺžnej osi stavebného pozemku RD.

Strechy rodinných domov sa navrhujú riešiť ako sedlové, valbové, resp. polvalbové kombinované s vikiermi so sklonom od 35° do 40°. Orientácia hrebeňa strechy sa odporúča rovnobežne s uličnou čiarou. Výška rímsy a hrebeňa nie je záväzne predpísaná, parametre budú vychádzať z konkrétneho riešenia objektov RD, za predpokladu vzájomného rešpektovania susedných objektov. Musí však vyhovovať požiadavkám odstupu budov medzi sebou. V návrhu sa uvažuje so smernou výškou hrebeňa max +8,0 m nad úrovňou podlahy prízemnia.

Tvarové charakteristiky rodinných domov je treba pokladať za smerné nakoľko architektonické riešenie nie je možné v tomto štádiu predpísať. Výškové zónovanie, šírky a tvary objektov je možné korigovať v

architektonickom návrhu rodinných domov za dodržania stanovených podmienok.

Do prednej časti pozemku (od ulice) je vhodné situovať reprezentačnú časť pozemku (predzáhradka) na ktorú sa napojí obytná časť (zastavané a spevnené plochy) a následne úžitková časť (zeleninová a ovocná záhrada). Úpravu reprezentačnej časti pozemkov RD je vhodné riešiť s výsadbou okrasných rastlín, trávnatými plochami, resp. dlažbou. Objekty v hospodárskej časti pozemku RD situovať tak, aby boli umiestňované za rodinné domy RD aby neboli viditeľné z ulice.

Nadštandardné vybavenie rodinných domov (bazény, altánky...) doporučujeme umiestňovať v priestoroch za stavbou rodinného domu a nie v reprezentačnej prednej časti pozemkov. Prípadné hospodárske stavby je možné umiestniť iba na zadnej hranici pozemkov.

Zberné nádoby na komunálny odpad je treba riešiť vybudovaním spevnenej plochy na hraniciach pozemkov (obojustranne prístupná nika). Umiestnenie a úpravu všetkých objektov v uličnom priestore (vrátane technických objektov – plynometry, elektromery) riešiť so zvýšenými nárokmi na architektonické stvárnenie (zariadenia umiestňované v oplotení).

Urbanistické a architektonické podmienky, výškové a polohové zónovanie, stavebné čiary, odstupy, vzdialenosti atď. sú zrejmé z grafickej časti dokumentácie (výkres č. 4 REGULATÍVY ZÁSTAVBY) a z tabuľky v časti C. PRIESTOROVÉ A FUNKČNÉ REGULATÍVY ZÁSTAVBY (str. 21-23).

Za kolektív autorov :      Ing. arch. Eva Krupová,  
autorizovaný architekt

V Trnave, február, 2014