

Kojatice – Pri potoku , Pod cintorínom

Návrh zástavby rodinných domov

Urbanistická štúdia

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

november / 2020

Autor architektonického-urbanistického návrhu : Ing.arch. Oravec Martin

SPRIEVODNÁ SPRÁVA

1. VÝCHODISKOVÉ ÚDAJE A ŠIRŠIE VZŤAHY

Lokalita **Kojatice - Pri potoku, Pod cintorínom** nebola v rámci schváleného územného plánu obce Kojatice (ÚPN - O) uvažovaná ako **plocha bývania – rodinných domov**.

Pôvodne bolo toto územie využívané na pasienky resp. iné poľnohospodárske účely. Lokalita sa nachádza v južnej časti Kojatíc. Riešené územie **Pri potoku** má rozlohu **1,3 ha** Riešené územie **Pod cintorínom** má rozlohu **0,8 ha**.

Obe lokality majú svahovitý charakter, hlavne územie **Pri potoku**. Jeho severná časť sa od úrovne existujúcej poľnej cesty prudko zvažuje smerom k potoku, ktorý sa vlieva do potoka Svinka.

Obec Kojatice uvažuje na podnet vlastníkov s rozšírením územia na výstavbu rodinných domov.

2. POPIS ÚZEMNÝCH VZŤAHOV A CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Územie **Pri potoku** je doposiaľ nezastavané. V lokalite **Pod cintorínom** boli za posledné dva roky postavené tri rodinné domy. Za účelom optimálneho priestorového usporiadania uvažovaných rodinných domov v oboch lokalitách, ako aj stanovenia šírkových parametrov pre novú komunikáciu vrátane trasovania inžinierskych sietí, je spracovaná táto urbanistická štúdia.

3. POPIS RIEŠENIA – URBANISTICKÝ NÁVRH

Pri potoku

Urbanistický návrh zástavby 12 rodinných domov vychádza z tvaru a charakteru pozemku. Pre optimálne obsluženie územia je navrhnutý 9 m koridor v ktorom bude vedená nová miestna komunikácia kategórie MO 6,5/30 vrátane pozdĺžneho chodníka. Ten je navrhnutý ako bezpečná ochrana peších nie len pred osobnými motorovými vozidlami, ale aj poľnohospodárskej techniky, nakoľko cesta je vstupom do územia poľnohospodársky využívaných pozemkov.

Navrhovaná komunikácia má dĺžku 200 m, na jej konci je uvažovaná otočka

Veľkosti jednotlivých parciel sú 7a , 7,5a , až 14,4a. Šírková dimenzia parciel pri komunikácii je 22m.

Rodinné domy po ľavej strane si budú vyžadovať vzhľadom k ozaj členitému terénu a výškovému prevýšeniu stavebných parciel individuálnu projektovú prípravu. Určite tu nebude možné stavať štandardné jednoduché prízemné rodinné domy. Domy sa budú na všetkých parcelách smerom k potoku prudko zvažovať. Od cesty narhujeme stavať rodinné domy ako jednopodlažné hmoty bez vysokých striech. Spodné podlažia by mali byť využívané na obytné funkcie nie pivničné priestory. V konečnom dôsledku budú tieto pozemky veľmi atraktívne, prítomnosť stále zurčiaceho potoka má svoju atmosféru resp. hodnotu.

Konečný priaznivý efekt výzoru tohto formujúceho urbanistického priestoru môže byť dosiahnutý len pri bezpodmienečnom dodržaní jednotného charakteru rodinných domov.

Vzhľadom k charakteru lokality je nevyhnutné vykonať v území aj seriózny geologický prieskum, nie len pre plánovanie domov ale aj cesty.

Návrh zástavby 12 rodinných domov, ich radenie a stanovený charakter, sleduje v konečnom dôsledku vznik atraktívneho územia, kde je potrebné nepodceniť nevýhody prítomnosti potoka.

Celý projekt môže byť úspešný resp. realizovateľný po dohode všetkých zúčastnených spoluvlastníkov. Pokiaľ nedôjde k dohode zúčastnených strán na navrhutej koncepcii zástavby, výstavba v území bude možná len pozdĺž existujúcej komunikácie v počte 4 RD, tak ako to je navrhnuté v schválenom územnom pláne z r.2008. Veľkosť jednotlivých parciel, tvary domov sa môžu prispôbovať jednotlivým požiadavkam vlastníkov. Záväzné sú navrhované koridory s komunikáciami a chodníkmi ako aj línie výstavby RD. Spomenuté korekcie budú po ich vyhodnotení zakreslené do finálnej urbanistickej štúdie.

Pod cintorínom

Vzhľadom k situácii že línia radenia posledných troch novostavieb rodinných domov na tejto ulici bola zrealizovaná tak ako bola, je potrebné priamy smer komunikácie v území na jej konci vyhnúť smerom doprava. Nakoľko predĺžená miestna komunikácia je predĺžením slepej cesty je nevyhnutné na jej konci navrhnuť otočku pre vozidlá.

Návrh technického riešenia jednotlivých rozvodov inžinierskych sietí - vodovod, plynovod, NN rozvody, kanalizácia, ČOV, slaboprúdové rozvody, verejné osvetlenie, komunikácia bude spracovaný samostatným projektom.

Ing.arch. O r a v e c Martin