

Kojatice – Šváby I.

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 – Šváby I.** je v rámci schváleného územného plánu obce Kojatice (ÚPN - O) riešená čiastočne ako **plocha bývania – rodinných domov**.

Pôvodne bolo toto územie využívané výhradne na poľnohospodárske účely. Lokalita sa nachádza v severnej časti obce Kojatice. Riešené územie má rozlohu **4,0 ha**

Územie je mierne svahovitý. V tejto lokalite bolo navrhnutých v spomínanom územnom pláne obce /r.2008 / 13 rodinných domov . Boli uvažované pozdĺž existujúcej komunikácie smerujúcej ktorá sa napája na hlavnú obecnú cestu.

V severnej a východnej časti tohto územia na bývalých poľnohospodárskych pozemkoch sa ukazuje situácia pre možnú výstavbu viac priaznivá vzhľadom k tomu, že sa jedná o cirkevné pozemky. Preto obec Kojatice uvažuje po iniciatíve vlastníkov s rozšírením územia na výstavbu rodinných domov . Územie má mierne svahovitý charakter.

2. POPIS ÚZEMNÝCH VZŤAHOV A CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Pred tromi rokmi bolo popri existujúcej komunikácii postavených päť rodinných domov.

Za účelom optimálneho priestorového usporiadania uvažovaných rodinných domov, ako aj stanovenia šírkových parametrov pre nové komunikácie vrátane trasovania inžinierskych sietí, je spracovaná táto urbanistická štúdia.

3. POPIS RIEŠENIA – URBANISTICKÝ NÁVRH

Urbanistický návrh zástavby 39 rodinných domov vychádza z tvaru a charakteru pozemku. Pre optimálne obsluženie územia je navrhnutá nová miestna komunikácia kategórie MO 6,5/30 s chodníkom kolmo na hlavnú obecnú cestu Na ňu je potrebné vyčleniť koridor o šírke 9 m. Jej fungovanie bude možné po zokruhovaní s ďalšou novou miestnou komunikáciou tej istej kategórie, ktorá vedie zo severu na juh tohto územia.

Celková dĺžka oboch navrhovaných miestnych komunikácií v území je 658 m. Celková dĺžka chodníkov je 620 m.

Veľkosti jednotlivých parciel sú 7,5a , 10a , 11a na existujúcich záhradách 5,5a – 6a . Šírková dimenzia parciel pri komunikácii je 21,5m -22,5m.

Návrh zástavby 39 rodinných domov ich radenie a stanovený charakter sleduje v konečnom dôsledku vznik plnohodnotného územia s pokojnou a bezkonfliktnou atmosférou.

Celý projekt môže byť úspešný resp. realizovateľný po dohode všetkých zúčastnených spoluvlastníkov. Pokiaľ nedôjde k dohode zúčastnených strán na navrhnutej koncepcii zástavby , výstavba v území bude možná len pozdĺž existujúcej komunikácie v počte 8 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 navrhovane koridory s komunikáciami a chodníkmi ako aj línie výstavby RD. Spomenuté korekcie budú po ich vyhodnotení zakreslené do finálnej urbanistickej štúdie.

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

Ing.arch. O r a v e c Martin