

Kojatice – Šváby II.

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 II.** 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 **1,8 ha**

Územie je mierne svahovitý. V tejto lokalite bolo navrhnutých v spomínanom územnom pláne obce /r.2008 / 35 rodinných domov . Boli uvažované pozdĺž komunikácie smerujúcej popod VN rozvody resp. okolo komunikácie poza záhrady rodinných domov, kde už v minulosti bola zahájená výstavba niekoľkých rodinných domov. Tie však vnikli s prístupom cez pozemky existujúcich rodinných domov. Práce na oboch úsekoch komunikácií zatiaľ neboli započaté, preto tu ani nepostupuje plánovaná výstavba.

V severnej časti tohto územia na bývalých poľnohospodárskych pozemkoch sa ukazuje situácia pre možnú výstavbu viac priaznivá vzhľadom k tomu, že pozemkami disponuje SPF. 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 dvoma rokmi bol v nároží územia postavený jeden rodinný dom.

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 14 rodinných domov vychádza z tvaru a charakteru pozemku. Pre optimálne obslúženie územia je navrhnutá nová miestna komunikácia kategórie MO 6,5/30 s chodníkom. Na ňu je potrebné vyčleniť koridor o šírke 9 m. Jej fungovanie bude možné po zokruhovaní s miestnou komunikáciou tej istej kategórie. Tá je trasovaná popod ochranné pásmo VN rozvodov.

Na stredovej parcele pozdĺž hlavnej obecnej cesty je uvažované s malou výrobnou halou. Výroba v nej je neškodná, hala bude tvoriť prirodzenú bariéru pre rodinnú zástavbu od cesty.

Celková dĺžka oboch navrhovaných miestnych komunikácií v území je 410 m. Celková dĺžka chodníkov je 400 m.

Veľkosti jednotlivých parciel sú 8a , 9a , 10a . Šírková dimenzia parciel pri komunikácii je 21,5m ale aj 20m.

Návrh zástavby 14 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 navrhované 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