

Šarišské Lužianky – Juh

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 **Šarišské Lužianky-Juh**, 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 južnej časti Šarišských Lužianok. Riešené územie má rozlohu **1,1 ha**

Územie je dosť členité z atypickými uličkami. V tejto lokalite bolo navrhnutých v spomínanom územnom pláne obce /r.2008 / 19 rodinných domov . Boli uvažované v uličke smerujúcej k družstvu pod cestou resp. po oboch stranách existujúcej štrkovej cesty smerujúcej hore k lesu.

V hornej pozícii na bývalých pasienkoch uvažuje obec Kojatice po iniciatíve vlastníkov s rozšírením územia na výstavbu rodinných domov . Územie má svahovitý charakter.Po rekonštrukcií existujúcej cesty a vybudovaní koridorov pre budúce nové komunikácie bude možné uvažovať s výstavbou rodinných domov

2. POPIS ÚZEMNÝCH VZŤAHOV A CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Pred dvoma rokmi boli v území postavené dva prízemné rodinné domy. Jeden je prístupný z hlavnej obecnej komunikácie ,cesty III. Triedy, druhý je prístupný zo spomínanej štrkovej cesty. Práve táto komunikácia je dôležitá pre sprístupnenie celého územia. Po jej vybudovaní bude v území možné zrealizovať v lokalite priečnu komunikáciu pre výstavbu 10 rodinných domov na horizonte tohto romantického územia. Ďalšie rodinné domy v počte 10 budú roztrúsené popri existujúcej komunikácii v jej tiahľom oblúku.

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 20 rodinných domov vychádza z tvaru a charakteru pozemku. Pre optimálne obsluženie územia je navrhnutá zrekonštruovaná existujúca komunikácia. Pre vytvorenie miestnej komunikácie kategórie MO 6,5/30 s chodníkom je potrebné vyčleniť koridor o šírke 9 m. K novopostavenému rodinnému domu to predstavuje dĺžku 180 m. Celková dĺžka navrhovaných miestnych komunikácií v území je 490 m, dva koncové úseky musia byť riešené s otočkou. Dnes neexistujúca spojnica kategórie MO 4,5/30 bude vedená po obecnej parcele s výhybňou kvôli bezpečnému obchádzaniu vozidiel pri obojsmernom využívaní. Chodníky predstavujú v území jedinú bezpečnú ochranu peších pred vozidlami.

Veľkosti jednotlivých parciel sú 6a , 7,3a , 10a až do 11,8a. Šírková dimenzia parciel pri komunikácii je 25m ale aj 20m u troch najmenších parciel na horizonte. V stredovom území sú rodinné domy radené voľne bez prísneho radenia.

Návrh zástavby 20 rodinných domov ich radenie a stanovený charakter sleduje v konečnom dôsledku vznik romantického 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 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.

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