

Šarišské Lužianky – Pod Hurou

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 – Pod Hurou**, 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 Šarišských Lužianok. Riešené územie má rozlohu **1,9 ha**

Územie je mierne svahovité, dosť členité z atypickou uličkou. Od úrovne hlavnej obecnej cesty kde sa v minulosti budovali domy stúpa mierne terén bývalých záhrad a sádov.

V tejto lokalite bolo navrhnutých v spomínanom územnom pláne obce /r.2008 / 32 rodinných domov . Boli uvažované po oboch stranách existujúcej štrkovej cesty smerujúcej paralelne s hlavnou komunikáciou. Jej trasa bola navrhnutá naprieč súkromnými záhradami až do priestoru za kostolom Sv. Petra a Pavla

V hornej pozícii na bývalých záhradách uvažuje obec Kojatice po iniciatíve vlastníkov s rozšírením územia na výstavbu rodinných domov .

2. POPIS ÚZEMNÝCH VZŤAHOV A CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Pred dvoma rokmi boli v území postavené tri rodinné domy. Všetky sú prístupné zo štrkovej cesty, ktorá zatiaľ nie je prepojená do spomínaného priestoru za kostolom. Pre rozvoj tohto územia je vytvorenie koridoru 8,5 m a príprava samotnej cesty kľúčová. Práve táto komunikácia je dôležitá pre sprístupnenie celého územia. Len tak budú môcť vznikáť parcely pre rodinné domy aj po druhej strane.

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 19 rodinných domov vychádza z tvaru a charakteru pozemku. Po vyčlenení koridoru š. 8,5 m na začiatku spomínanej cesty a realizácii miestnej komunikácie kategórie MO 6,5/30 v ochrannom pásme VN rozvodov , bude možné uvažovať z výstavbou 19 rodinných domov v druhoplánovej pozícii po oboch stranách navrhovanej miestnej komunikácie. Na začiatku je navrhnutých 7 rodinných domov pozdĺž ochranného pásma VN rozvodov. Tento úsek komunikácie má dĺžku 160 m. Ďalších 12 rodinných domov je navrhnutých do druhej línie po oboch stranách budúcej miestnej komunikácie kategórie MO 6,5/30. Smer tejto cesty sleduje líniu ďalšieho úseku VN rozvodov. Dĺžka tohto úseku cesty je 150 m. Celková dĺžka navrhovaných miestnych komunikácií v území je 740 m. Celková dĺžka navrhovaných chodníkov je 700 m. Tie predstavujú v území jedinú bezpečnú ochranu peších pred vozidlami.

Veľkosti jednotlivých parciel sú 7a , 8a , 9a . Optimálna šírka navrhovaných parciel pri komunikácii je 25m , minimálna 21m..

Návrh zástavby 19 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 navrhovanej koncepcii zástavby , výstavba v území bude možná len pozdĺž existujúcej komunikácie v počte 10 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 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