

Šarišské Lužianky – Za mostom

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 **Za mostom** , 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 centrálnej polohe medzi obcami Kojatice a Šarišské Lužianky. Riešené územie má rozlohu **3,4 ha**

Pozdĺž existujúcej komunikácie bolo navrhnutých v spomínanom územnom pláne obce /r.2008 / 9 rodinných domov . Boli uvažované v línii pozdĺž existujúcej komunikácie od rohovej križovatky pri požiarnej zbrojnici až do úrovne ochranného pásma VN rozvodov.

Na ploche za touto líniou uvažuje obec Kojatice po iniciatíve vlastníkov s rozšírením územia na výstavbu rodinných domov . Územie má rovinatý charakter je ideálne pre výstavbu .

2. POPIS ÚZEMNÝCH VZŤAHOV A CHARAKTERISTIKA LOKALITY

Pred dvoma rokmi bol v území postavený prízemný rodinný dom / pôdorys 9 x18 m/ na parcele 13 x 50 m /6,6 a/ Z pôvodnej poľnohospodárskej parcely bolo vytvorených 9 pozdĺžnych parciel o šírke 13 m radených okolo koridoru so šírkou 5 m. Dĺžka koridoru pre obsluhu 9 spomínaných parciel je 255 m. Vzhľadom k skutočnosti že vyčlenenie koridoru na trasovanie budúcej miestnej komunikácie nie je dostatočné je potrebné pred započatím výstavby na ostávajúcich 8 parcelách zamyslieť sa nad ďalším postupom.

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 28 rodinných domov vychádza z tvaru a charakteru pozemku. Pre optimálne obsluhu územia sú navrhnuté dve súbežné miestne komunikácie MO 6,5/30 , ktoré sú na konci spojené a vyústené na začiatku obce Šarišské Lužianky do hlavnej obecnej komunikácie , ktorou je cesta III. triedy. Takto trasované miestne komunikácie umožnia vjazd a výjazd z územia z dvoch strán čím nebude dochádzať ku kolíziám pri pohybe obyvateľov po území. Celková dĺžka navrhovaných miestnych komunikácií v území je 530 m, celková dĺžka príľahlých chodníkov je 470 m

Veľkosti jednotlivých parciel sú od 9,5a až do 11,6a. Šírková dimenzia parciel pri komunikácii je 25m. V stredovom území sú rodinné domy radené striedavo k hornej resp. spodnej ceste z dôvodu aby sa vyrovnal počet domov na jednotlivých uliciach . Horná ulica 13 RD, spodná ulica 14 RD

Návrh zástavby 28 rodinných domov ich radenie a stanovený charakter sleduje v konečnom dôsledku formovanie obytného priestoru 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, tak ako to je navrhnuté v schválenom územnom pláne z r.2008. Veľkosť jednotlivých parciel , tvary domov sa môžu prispôbovať jednotlivým požiadavkám 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