



## IBV LOKALITA 10/r – 1. ETAPA

### URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

Podľa § 3 Vyhlášky č.55/2001 Ministerstva životného prostredia SR  
o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii



júl 2024

**OBSAH****Textová časť**

1. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie, str. 4
2. Určenie hlavných cieľov riešenia, str. 4
3. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie, str. 4
4. Vymedzenie riešeného územia, str. 12
5. Požiadavky na varianty a alternatívne riešenia, str. 12
6. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti UŠ, str. 12
7. Súlad riešenia územia so zadaním, str. 13
8. Riešenie urbanistickej štúdie, str. 14
  - 8.1. Vymedzenie hraníc riešeného územia, str. 14
  - 8.2. Opis riešeného územia, str. 15
  - 8.3. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí Územného plánu obce Pusté Úľany, str. 15
  - 8.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia, str. 15
  - 8.5. Urbanistická koncepcia, str. 15
    - 8.5.1. Koncepcia priestorového a funkčného využitia územia, str. 15
    - 8.5.2. Zastavovacie podmienky a umiestnenie stavieb na pozemkoch, str. 16
    - 8.5.3. Architektonické riešenie stavieb, str. 16
    - 8.5.4. Riešenie dopravnej a technickej infraštruktúry, str. 16
      - 8.5.4.1. Riešenie dopravnej infraštruktúry, str. 16
      - 8.5.4.2. Zásobovanie elektrickou energiou, str. 17
      - 8.5.4.3. Zásobovanie plynom, str. 21
      - 8.5.4.4. Zásobovanie vodou, str. 21
      - 8.5.4.5. Odkanalizovanie, str. 22
    - 8.5.5. Ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia, str. 22
    - 8.5.6. Etapizácia, vecná a časová koordinácia, str. 25
    - 8.5.7. Verejnoprospešné stavby, str. 25
    - 8.5.8. Návrh regulatívov, str. 25
  9. Vyhodnotenie variantného a alternatívneho riešenia, str. 29
  10. Určenie stavieb na ktoré sa nevyžaduje Rozhodnutie o umiestnení stavby, str. 29

**Základné identifikačné údaje:**

Názov: **IBV LOKALITA 10/r – 1. ETAPA**

Objednávateľ /stavebník:

i-center, s.r.o., Tuhovská 27, 831 06 Bratislava, vlastník pozemkov

Lokalita:

Obec Pusté Úľany, okres Galanta, Trnavský kraj  
Regulačný blok R - plochy rodinných domov R/r – lokalita 10/r (podľa ÚPN)  
(poloha rieš. územia v rámci obce je zrejmä z prílohy)

Spracovateľ:

Ing. arch. Štefan Müller, autorizovaný architekt, číslo oprávnenia: 1036 AA  
tel.: +903 186869  
e-mail: [gam.stefan@gmail.com](mailto:gam.stefan@gmail.com)

Odborne spôsobilá osoba obstarávania územnoplánovacej dokumentácie:

Ing. Miriam Károlyiová, vedená v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50 /1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.  
Registračné číslo preukazu o odbornej spôsobilosti: 479, preukaz vydaný Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 07.11.2023.

Príslušný orgán územného plánovania, ktorý bude vykonávať v súčinnosti s obstarávateľom a osobou odborne spôsobilou na obstaranie dohľad nad procesom obstarania:

Stavebný úrad Obce Pusté Úľany

Ďalšie subjekty dotknuté spracovaním urbanistickej štúdie:

Orgány štátnej správy,  
Správcovia a vlastníci verejného dopravného a verejného technického vybavenia územia,  
Fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva budú dotknuté.

## 1. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Špecifickým účelom použitia Urbanistickej štúdie (ďalej len „UŠ“) je v zmysle §4 odst.1 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov vyriešenie urbanisticko-architektonických a územno-technických problémov v území; ďalej spracovanie a využitie UŠ na spodrobnenie územia v zmysle platného Územného plánu obce Pusté Úľany a zároveň využitie podkladu pre územné rozhodovanie o umiestňovaní stavieb (DÚR) v riešenom území. Vypracovanie UŠ pre riešené územie predstavuje záväznú požiadavku ÚPN obce Pusté Úľany.

Urbanistická štúdia sa vypracuje v zmysle požiadaviek Územného plánu obce Pusté Úľany, ako aj neskorších Zmien a doplnkov č.5, ktorý vymedzuje potrebu obstaráť územnoplánovací podklad – urbanistickú štúdiu v zmysle platnej legislatívy pre:

- pre nové rozvojové plochy č. 1/r, 10/r (resp. pre logicky súvisiace časti týchto rozvojových plôch)
- pre rozvojové plochy v zastavanom území obce, ktoré môžu vzniknúť v nadmerných záhradách rodinných domov.

Bezprostredným dôvodom obstarania UŠ je záujem konkrétnych stavebníkov a vlastníkov pozemkov na predmetnom území realizovať výstavbu individuálnych rodinných domov a príslušného technického a dopravného vybavenia.

Po schválení urbanistickej štúdie príslušným samosprávnym orgánom (Obecným zastupiteľstvom v Pustých Úľanoch) bude podkladom pre územné rozhodovanie, nové členenie a funkčnopriestorové usporiadanie riešeného územia a pre spracovanie následných stupňov dokumentácie pre stavebné konanie jednotlivých stavebných súborov a celkov sietí technickej infraštruktúry a komunikácií územia.

## 2. Určenie hlavných cieľov riešenia

Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je zhodnotiť potenciál územia a navrhnúť koncepciu priestorového a funkčného využívania územia po etapách, pričom je potrebné stanoviť optimálnu intenzitu zástavby a využitia územia pri dodržaní týchto zásad:

- Návrh základného funkčno-priestorového usporiadania 1. etapy::
  - vymedziť územie a jeho priestorové prepojenie na okolité urbanizované územie
  - vymedziť nové priestory v území pre vybudovanie prístupových komunikácií k jednotlivým parcelám, ako aj jednotlivých sietí technickej infraštruktúry vrátane prípojok na jednotlivé parcely
- Dopravné riešenie:
  - stanoviť dopravnú koncepciu územia vrátane riešenia širších dopravných vzťahov, navrhnúť dopravnú obsluhu všetkých vzniknutých pozemkov a pripojenie riešeného územia na existujúcu obecnú cestnú sieť, hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho riešenia statickej dopravy ako aj dynamickej dopravy,
- Hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho napojenia na inžinierske siete a stanoviť zásady skvalitnenia technickej infraštruktúry,
- Zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene,
- Stanoviť vecnú a časovú koordináciu výstavby v území
- Navrhnuť komplexné zásady a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia

## 3. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

ÚPN obce Pusté Úľany bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Pustých Úľanoch č. 73/2017 zo dňa 13.12.2017. Pôvodný ÚPN bol 2-krát aktualizovaný („ZaD č. 1“, schválené uznesením č. 29/2020 zo dňa 26.08.2020, „ZaD č.2“, schválené uznesením č. 68/2021, zo dňa 15.12.2021 a „ZaD č.5, schválené uznesením č. 72/2023, zo dňa 13.12.2023, s nadobudnutím účinnosti dňom 30.12.2023).

Na riešené územie sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce z vyššie uvedených územnoplánovacích dokumentov.

### 3.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Územný plán obce Pusté Úľany definuje dotknuté územie ako **plochy rodinných domov „R“**. V prípade uvažovanej lokality 10/r – 1. až 3. etapa, sa jedná o nové rozvojové plochy.

Pre regulačný blok „R“, v ktorom sa nachádza aj riešené územie, platia regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, uvedené v nižšie uvedenej tabuľke, ako aj ďalšie regulatívy podľa záväznej časti Územného plánu obce Pusté Úľany, v znení Zmien a doplnkov č.5.

#### PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

1.	<b>Regulačný blok:</b>	<b>R/r</b>
2.	<b>Hlavné funkčné využitie:</b> <i>Plochy rodinných domov (plochy slúžiace pre výstavbu rodinných domov s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou - garáže, drobné hospodárske objekty).</i>	
3.	<b>Doplnkové funkčné využitie:</b> <i>Plochy bytových domov – len v rozvojovej ploche č.3/r</i> <i>Plochy občianskej vybavenosti – drobná doplnková podnikateľská činnosť (služby, obchod a iné prevádzky bez hygienických závad, nerušiacie obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách ), okrem činností s vysokými nárokmi na zásobovanie a statickú dopravu a okrem prevádzok reštauračných a stravovacích zariadení, pohostinstiev, vinárni a herní</i> <i>Plochy rekreácie a športu – každodenná rekreácia bývajúcich obyvateľov (voľne prístupné oddychové plochy), detské ihriská a malé športové ihriská</i> <i>Plochy nepoľnohospodárskej výroby a skladov – drobné remeselno-výrobné prevádzky a sklady okrem zámočníckych, lakírnických a kovoobrábacích prevádzok a okrem prevádzok, ktoré sú strednými a veľkými zdrojmi znečisťovania ovzdušia v zmysle zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov</i> <i>Plochy poľnohospodárskej výroby - drobný chov zvierat pri rodinných domoch do veľkosti ½ dobytčej jednotky</i> <i>Plochy dopravnej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia</i> <i>Plochy technickej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia</i> <i>Plochy parkovej zelene</i>	
4.	<b>Nepripustné funkčné využitie:</b> <i>Plochy bytových domov, okrem bytových domov v rozvojovej ploche č. 3/r</i> <i>Plochy občianskej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití</i> <i>Plochy rekreácie a športu - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití</i> <i>Plochy nepoľnohospodárskej výroby a skladov - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití</i> <i>Plochy ťažby, skládok odpadov, spaľovní</i> <i>Plochy poľnohospodárskej výroby - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití</i> <i>Plochy dopravnej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití</i> <i>Plochy technickej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití</i> <i>Plochy špeciálnej zelene – pohrebiská</i> <i>Činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce</i> <i>Činnosti zakázané v Chránenom vtáčom území Úľanská mokraď v zmysle platných predpisov (v lokalitách nachádzajúcich sa v CHVÚ)</i>	
5.	<b>Spôsob zástavby:</b>	Izolovaná zástavba
6.	<b>Limity využitia územia:</b>	Podľa výkresu č. 3.1 a 3.2.
7.	<b>Koeficient zastavanosti:</b>	0,40
8.	<b>Koeficient zelene:</b>	0,30
9.	<b>Max. podlažnosť:</b>	2 NP
10.	<b>Špecifické regulatívy:</b>	<i>navrhovaná výstavba v rozvojových plochách č. 3/r až 7/r, 10/r, nachádzajúcich sa v CHVÚ Úľanská mokraď, ale aj akákoľvek iná činnosť, ktorá nesúvisí so starostlivosťou o CHVÚ Úľanská mokraď alebo nie je pre starostlivosť oň potrebná, je z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny podmienená kladným posúdením príslušného úradu podľa ustanovení § 28 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny</i>

	<p><i>a dodržaním záverov z uvedeného konania – t. j. uvedená výstavba resp. činnosť je <b>bez splnenia uvedených podmienok neprípustná</b> pred začatím činnosti v lokalite 10/r – v štádiu spracovania urbanistickej štúdie pre každú etapu, alebo pred spracovaním dokumentácie pre územné konanie – pred vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby, musí byť podaná žiadosť o vypracovanie odborného stanoviska podľa §28 zákona o ochrane prírody a krajiny a následne sa bude postupovať podľa záverov stanoviska.</i></p> <p><i>výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (výroba, doprava – cesta III. triedy) povoliť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene resp. vykonania iných protihlukových opatrení (vhodné stavebno-technické riešenia objektov - napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, <u>vhodné konštrukcie oplotení</u>)</i></p> <p><i>zabezpečiť etapizáciu výstavby aj v rámci povoľovacích procesov tak, aby bola dosiahnutá kompaktnosť urbanistickej štruktúry – t. j. povoliť len výstavbu v priamej nadväznosti na existujúcu zástavbu obce resp. na už povolenú novú výstavbu zabezpečiť minimálne šírky koridorov pre komunikácie v obytných zónach 8 m navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary – určiť stavebnú čiaru vo vzdialenosti min. 6 m od hranice pozemku, <b>v lokalite 10/r stavebnú čiaru od 4 m do 6 m od hranice pozemku - určí urbanistická štúdia (UŠ)</b></i></p> <p><i>rozdeliť regulačný blok 10/r na 3 samostatné, na seba nadväzujúce časti - etapy, na každú etapu je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu, pričom 1. etapa bude riešiť uvažovanú novú miestnu komunikáciu, vedúcu od št. cesty III/1334, s príľahlými pozemkami pre novú výstavbu</i></p> <p><i>parkovanie riešiť v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2</i></p> <p><i>rešpektovať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitoly B.1. až B.13.</i></p>
--	--

### 3.2. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

#### 3.2.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

- rešpektovať rozhľadové pomery na križovatkách miestnych komunikácií s cestou I. a III. triedy
- zabezpečiť realizáciu dopravnej infraštruktúry v navrhovaných rozvojových lokalitách pred kolaudáciou samotných objektov
- pri návrhu obytných zón v podrobnejších stupňoch PD riešiť aj sieť miestnych komunikácií a chodníkov pre chodcov a súčasne navrhovať ich dopravné napojenie v súlade s platnou STN
- nové komunikácie, realizované v rámci regulačných blokov musia spĺňať požiadavky STN 73 6110 a súvisiacich STN
- prvky upokojenia dopravy realizovať v jednotlivých rozvojových zámeroch prostredníctvom priečných chodníkových prahov
- parkovanie ako i odstavovanie automobilov v rámci obytných zón riešiť na súkromných pozemkoch, príslušiacim k jednotlivým objektom – pri stanovovaní potrebného počtu parkovacích miest vychádzať z požiadaviek STN 736010 (zmena 1, 2), navrhované parkovacie státičia musia vyhovovať skupine O1 (STN 73 6056)
- pri návrhu odstavných a parkovacích plôch dodržiavať hygienické požiadavky na ochranu ŽP a postupovať v zmysle platných STN
- parkovacie plochy kombinovať s vysokou zeleňou
- šírkové usporiadanie plánovaných komunikácií, peších a cyklistických trás navrhnuť v ďalších stupňoch PD v zmysle STN 736110 a STN 73612, nad rámec čl. 4.2 STN 736110 sa u funkčných tried C3 a D1 vyžaduje minimálna šírka dopravného priestoru 8,0 m
- lokalita č. 10/r sa napojí na cestu III. triedy č. III/1334 novou miestnou komunikáciou triedy C3\_6,5/30. Podrobný

návrh nového pripojenia lokality č. 10/r bude spracovaný v rámci spodrobnenia v UŠ a následne v ďalších stupňoch PD.

- v ďalších stupňoch PD postupovať podľa nasledovných podmienok:
  - parametre cestných komunikácií, ako aj dopravné napojenia na nadradený komunikačný systém, navrhovať v súlade s STN 73 6110 a STN 73 6102,
  - pri návrhu nových lokalít bývania zohľadniť vzdialenosť od ciest a navrhnuť opatrenia na zníženie hluku už v štádiu povoľovania stavieb
  - lokality určené výhradne pre zástavbu rodinných domov podľa možností riešiť formou obytných zón, s napojeniami riešenými cez vyvýšené prejazdy do úrovne chodníkov. Komunikácie obytných zón sa navrhujú vo FT D1 so stavebnými prvkami upokojujúcej dopravy. Obytné zóny (ulice) podľa možností riešiť ako neprejazdne. Aj v priestoroch obytných zón zriadiť verejné parkovacie miesta.
  - z hľadiska upokojujúcej dopravy na obslužných komunikáciách podľa možností vyvyšovať plochy niektorých križovatiek do úrovne chodníkov (prípadne zriaďovať iné prvky za účelom upokojujúcej dopravy v zmysle TP MDPaT SR č.15),
  - osvetlenie miestnych komunikácií navrhovať v zmysle STN TR 13201-1, STN EN 13201-2 a súvisiacich právnych noriem
  - odvod dažďových vôd z komunikácií zabezpečiť prostredníctvom priebežných vsakovacích drénov a priekop
  - uličné čiary (čiary oplotení) riešiť v súlade s STN 73 6056 tak, aby bol zabezpečený náležitý rozhľad pri vychádzaní z pozemkov na komunikáciu, t. j. v minimálnej vzdialenosti 2,0 metre od obrubníkov komunikácií (v prípade FT D1, min. 2,0m od hrán zväčša pojazdnej časti komunikácie),
  - odstupy a zalomenia oplotení pozemkov riešiť v súlade s požiadavkami STN 73 6102 o rozhlade v križovatkách,
  - dodržiavať podmienky STN 73 6110 o minimálnej šírke chodníka t. j. 2x0,75m + 0,5m bezpečnostný odstup od komunikácie + 0,25 bezp. odstup od súvislej prekážky. Novo navrhované chodníky (alebo obytné zóny) plynulo napojiť na existujúce chodníky,
  - dodržiavať najmenšie vzdialenosti križovatiek v zmysle STN 73 6110, tab. 2
  - križovanie peších trás a cestných komunikácií riešiť bezbariérový, prechody pre chodcov realizovať a úpravou pre slabozrakých a nevidiacich v zmysle požiadaviek TP 10/2011 a TKP11 MDVRR SR

### 3.2.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

#### Zásady a regulatívy všeobecné

- rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma technických zariadení a líniových stavieb
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov
- už pri projektových prípravných prácach koordinovať trasy inžinierskych sietí
- zabezpečiť realizáciu technickej infraštruktúry v navrhovaných rozvojových plochách v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením
- v rozvojových plochách vytvárať verejne prístupné koridory pre možnosť trasovania inžinierskych sietí
- podrobný návrh v rámci rozvojových plôch (uličné rozvody) v riešenom území spracovať v podrobnejších stupňoch dokumentácie.

#### Zásady a regulatívy v oblasti vodného hospodárstva

- pri spracovaní podrobnejšej PD jednotlivých rozvojových plôch vykonať inžiniersko-geologický prieskum, vrátane hydrogeologického posúdenia disponibilnej infiltračnej schopnosti podlažia, potrebnej na vsakovanie dažďových vôd z navrhovanej zástavby (z dôvodu rôznorodej geologickej skladby horninového prostredia a s tým súvisiacim značným rozptylom hladiny podzemnej vody od 0,9 – 8,0 m pod terénom)
- rozvojové aktivity zosúladiť so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami (§20)
- v rámci obce vybudovať a do jednotlivých rozvojových plôch rozšíriť rozvodnú sieť pitnej vody

- rozvodná sieť verejného vodovodu a zásobovacieho potrubia musí kapacitne vyhovovať na max. hodinovú potrebu + požiaru potrebu, v max. miere zokruhovať rozvodnú sieť pitnej vody
- zásobovanie požiarou vodou riešiť z požiarnych hydrantov z verejnej vodovodnej siete
- všetky novobudované vodovodné rady realizovať na verejných pozemkoch, prípadne so súhlasom prevádzkovateľa na súkromných pozemkoch s verejným prístupom
- systém odkanalizovania obce riešiť ako gravitačný s prečerpávacími šachtami na jednotlivých kanalizačných stokách, pri návrhu dodržať minimálnu dimenziu pre navrhovanú kanalizáciu DN300 a minimálny sklon kanalizácie 0,5%, minimálna hĺbka nivelety kanalizácie pod úrovňou nivelety miestnych komunikácií sa vyžaduje 1,2m
- odvod dažďových vôd z objektov ako i komunikácií a spevnených plôch striktné oddeliť od splaškovej kanalizácie
- rozvoj obce podmieniť napojením plánovaných rozvojových lokalít na verejnú kanalizačnú sieť s následným odvádzaním splaškových odpadových vôd do ČOV, a to v súlade so Zákonom č. 364/2004 Z. z. a s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových a osobitných vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku
- rozšíriť kanalizačnú sieť do jednotlivých rozvojových plôch
- odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. a NV SR č. 269/2010, ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových a osobitných vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku
- rozvojové plochy napojiť na verejnú kanalizačnú sieť s následným odvádzaním splaškových odpadových vôd do ČOV, ktorá zabezpečí vypúšťanie odpadových vôd v súlade s Nariadením vlády SR č. 269/2010 Z. z.
- stokové siete riešiť v súlade s STN 75 6101
- v rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej výstavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.), vody z povrchového odtoku musia byť pred odvedením do recipientu zbavené ropných látok, ako aj plávajúcich a unášaných väčších častíc
- priestorovú úpravu vedení technického vybavenia (vodovod, kanalizácia) riešiť v súlade s STN 73 6005.
- lokalita č. 10/r sa napojí na existujúcu rozvodnú sieť pitnej vody aj novým verejným rozvodom, vedeným v profile novej ulice, vedúcej k št. ceste III/1334.
- odvod splaškových vôd z lokality 10/r – 1.etapa riešiť výtlačným potrubím do gravitačného rozvodu, vedúceho pod št. cestou III/1334.
- podrobný návrh pripojenia a riešenia rozvodov v lokalite č. 10/r bude spracovaný v rámci spodrobnenia v UŠ a následne v ďalších stupňoch PD.

#### **Zásady a regulatívy v oblasti energetiky**

- rodinné domy a občiansku vybavenosť projektovať v súlade s platnými predpismi o energetickej hospodárnosti budov
- vo vyšších stupňoch PD všetky spotreby ZP pri rozvoji obce konzultovať s SPP - Distribúcia a. s.
- podporovať využívanie netradičných – obnoviteľných zdrojov energie
- el. vedenia situované vo verejne prístupných miestach v zastavaných územiach navrhovať káblové uložené v zemi v súlade s platnými predpismi
- pri návrhu jednotlivých etáp zohľadniť ďalší vývoj realizácie zámerov (vplyv na ďalšie technické riešenie zásobovania el. energiou môže mať časový sled realizácie zámerov)
- včas nárokovat' požiadavky na el. energiu, a to celkovo pre výhľad – zabezpečenie prenosu a tiež pre jednotlivé lokality – v spolupráci zo ZSE posúdiť voľné výkony v existujúcich TS a sieťach a potom navrhnúť podľa potrieb nové zdroje

#### **Zásady a regulatívy v oblasti telekomunikácií a informačných sietí**



- pred realizáciou výstavby v rozvojových plochách vytýčiť presné trasovanie telekomunikačných káblov
- pri zabezpečení najnovších telekomunikačných služieb riešené rozvojové plochy pripojiť na VTS prostredníctvom optickej prístupovej siete
- z hľadiska mobilných operátorov nové rozvojové plochy zapracovať do GSM infraštruktúry v súlade s pokrytím obce Pusté Úľany
- v prípade križovania a súbehu tel. vedení so silovým vedením dodržiavať príslušné predpisy
- rozšíriť verejný rozhlas v obci
- vytvoriť informačný systém pre zlepšenie elektronickej komunikácie obecného úradu s občanmi.

### **Zásady a regulatívy v oblasti špeciálnej vybavenosti**

#### **Zariadenia obrany štátu**

Nie sú definované, nakoľko takéto zariadenia sa v obci nenachádzajú ani nie sú navrhované.

#### **Zariadenia požiarnej ochrany**

- zabezpečiť zdroje vody a zriadiť odberné miesta na verejnom vodovode podľa § 8 ods. 1 vo vzdialenosti podľa prílohy č. 4 vyhlášky č. 699/2004 Z. z. MV SR o zabezpečovaní stavieb vodou na hasenie požiarov.

#### **Zariadenia protipovodňovej ochrany**

- v rámci protipovodňových opatrení rešpektovať ochranné pásma vodných tokov a kanálov
- v rámci prevencie kontrolovať a udržiavať funkčnosť priekop a jarkov, aby neboli zanesené, zasypané alebo zatrávené
- rozvojové aktivity zosúladiť so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami (§20)
  - v prípade akýchkoľvek stavebných zámerov v blízkosti vodných tokov s nedostatočnou kapacitou koryta na odvedenie prietoku  $Q_{100}$ -ročnej veľkej vody je potrebné rešpektovať ich inundačné územie, zamedziť v nich výsadbu a iné nevhodné činnosti v zmysle tohto zákona
  - v prípade situovania rozvojových lokalít v záplavovom území si musí žiadateľ – investor protipovodňovú ochranu zabezpečiť na vlastné náklady, vrátane príslušnej PD
  - stavby, ktoré budú navrhované na území s trvalo zvýšenou hladinou podzemných vôd je potrebné osádzať s úroveň suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov
- v rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej výstavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.), vody z povrchového odtoku musia byť pred odvedením do recipientu zbavené ropných látok, ako aj plávajúcich a unášaných väčších častíc

#### **Zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva**

- pri navrhovaní zariadení civilnej ochrany (ochranných stavieb pre obyvateľstvo) v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle Zákona č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany, najmä § 4 ods. 3, 4, 5 citovaného zákona – jedná sa o určenie druhov, počtov a kapacít ochranných stavieb ako aj o ich umiestnenie v stavbách
- budovať ochranné stavby formou úkrytov budovaných svojpomocne v obytných stavbách (dvojúčelové stavby) – na určenie vhodných ochranných stavieb použiteľných na jednoduché úkryty vymenuje obec komisiu, ktorá určí ako vhodnú stavbu zapustený, polozapustený suterén, technické prízemie v rodinných domoch alebo bytových domoch, alebo iné vhodné nadzemné priestory stavieb, ktoré po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí
- podmienky pre ďalšie stupne PD:
  - v rámci spracovania následných stupňov PD je potrebné podrobnejšie rozpracovať a konkretizovať ochranu obyvateľstva obce ukrytím **s dôrazom na nové rozvojové oblasti,**
  - pri riešení úloh na tomto úseku dodržiavať zásady vyhlášky MV SR Č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v

znení neskorších predpisov, pričom sa jedná o **určenie druhov, počtov a kapacít ochranných stavieb** ako aj ich **umiestnenie** v stavbách (§ 4 ods. 2, 3, 4 a 5 citovanej vyhlášky MV SR)

- stavebnotechnické požiadavky uplatňovať v ďalších stupňoch PD v zmysle Zákona č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany tak, že ochranné stavby:
  - sa budujú v podzemných podlažiach alebo úpravou nadzemných podlaží stavebných objektov alebo ako samostatne stojace stavby,
  - tvoria prevádzkovo uzatvorený celok a nesmú ním viesť tranzitné inžinierske siete, ktoré s ním nesúvisia,
  - sa navrhujú do miest najväčšieho sústredenia osôb, ktorým treba zabezpečiť ukrytie v dochádzkovej vzdialenosti najviac do 500 m,
  - sa umiestňujú najmenej 100 m od zásobníkov prchavých látok a plynov s toxickými účinkami, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť ukryvaných osôb,
  - sa umiestňujú tak, aby prístupové komunikácie umožňovali prístup k objektu pre ukryvané osoby a spĺňali podmienky podľa prílohy č. 1 prvej časti písmena C prvého bodu,
  - sa navrhujú s kapacitou 150 a viac ukryvaných osôb podľa prílohy č. 1 prvej časti písmena C piateho bodu,
  - majú zabezpečené vo vnútorných priestoroch mikroklimatické podmienky; miestnosti, ktoré majú povahu trvalého pobytu osôb, musia byť vybavené zariadením na nútené vetranie,
  - spĺňajú ochranné vlastnosti vyjadrené ochranným súčiniteľom stavby K0 podľa prílohy č. 1 štvrtej časti.

### **3.3. Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

#### **Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt**

- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej historickej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na výškovú dominantu obce – r. k. kostol
- v jednotlivých etapách realizácie ÚPN dodržiavať konkrétne podmienky a požiadavky predpísané v rozhodnutiach a odborných stanoviskách Krajského pamiatkového úradu Trnava
- z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov na celom riešenom území, musí byť v jednotlivých etapách realizácie a uplatňovania územného plánu v praxi splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov:
 

*„Investor / stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, pozemné stavby, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu doposiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk. O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.“*

#### **Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene**

- rešpektovať všetky vymedzené prvky ÚSES
- rešpektovať genofondové lokality
- pokiaľ je možné, chrániť pôdy najlepších BPEJ (nachádzajú sa najmä v jeho severnej a západnej časti k. ú.) – ako významné prírodné zdroje
- v zmysle návrhu systému ekologickej stability rešpektovať navrhované prvky RÚSES a realizovať opatrenia zabezpečujúce ich primeranú funkciu
- Zabezpečiť likvidovanie, resp. znižovanie výskytu zistených invázných druhov, ako láskavec ohnutý (*Amaranthus retroflexus*), astra kopijovitolistá (*Aster lanceolatus*), turanec kanadský (*Conyza canadensis*),

agát biely (*Robinia pseudoacacia*) a zlatobyl' obrovská (*Solitago gigantea*) a výsadbu pôvodných a miestne príslušných drevín (typických drevín pre mäkký luh) v rámci predmetného územia a ako náhradu za výrub drevín a aj v oblasti okolo vodného toku Čierna voda vo forme náhradnej výsadby líniového, ostrovčekovitého, resp. doplňujúceho charakteru, resp. ako brehových porastov a to v miestach, ktoré budú určené príslušnými orgánmi ochrany prírody a krajiny v spolupráci so Štátnou ochrany prírody Slovenskej republiky.

- V rámci dotknutých lesných porastov odstraňovať stanovištné nevhodné a invázne dreviny a byliny a neodstraňovať mŕtve drevo (vývraty, zlomy, pahýle, sucháre odumreté konáre, pne) v minimálnej miere 20 m<sup>3</sup>.ha<sup>-1</sup> hrubého mŕtveho dreva nad 20 cm a ponechať terénnych nerovností.
- Významný krajinný prvok (predmetné územie) užívať len takým spôsobom, aby nebol narušený jeho stav a nedošlo k ohrozeniu alebo k oslabeniu jeho ekologicko-stabilizačnej funkcie.

### **Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie**

- zabezpečiť nasledovné požiadavky na ochranu zdravia ľudí:
  - zabezpečiť kvantitatívne i kvalitatívne vyhovujúce hromadné zásobovanie obyvateľstva obce pitnou vodou podľa požiadaviek NV SR č. 354/2006 Z. z, ktorým sa ustanovujú požiadavky na vodu určenú na ľudskú spotrebu a kontrolu kvality vody určenej na ľudskú spotrebu, ako aj hygienicky vyhovujúce zneškodňovanie splaškových odpadových vôd – inžinierske siete budovať v predstihu alebo súbežne s navrhovaným riešením
  - urbanizáciu územia usmerňovať s ohľadom na maximálnu ochranu existujúcej zelene a podzemných vôd
  - obmedziť podiel zastavaných a spevnených plôch vhodnou reguláciou
  - riešiť ochranu území pred nadmerným hlukom z prevádzky frekventovaných dopravných ťahov – v zmysle požiadaviek príslušných ustanovení súčasne platnej legislatívy
  - pri schvaľovaní objektov pre chov hospodárskych zvierat posúdiť individuálne ich vplyv na životné prostredie s prihliadnutím na zabezpečenie ochrany zdravia obyvateľov a taktiež ochrany zvierat
  - usporiadanie a konfiguráciu jednotlivých objektov navrhnuť tak, aby sa vylúčilo ich vzájomné tienenie a dodržali sa vo vnútorných priestoroch určených na dlhodobý pobyt ľudí vyhovujúce svetlo-technické podmienky príslušných ustanovení súčasne platnej legislatívy
  - stavebno-technické riešenie rodinných domov v podrobnostiach zosúladiť s požiadavkami STN 73 4301 Budovy na bývanie
  - preveriť potrebu rádiovkej ochrany objektov podľa príslušných ustanovení súčasne platnej legislatívy,
- v záujme ochrany zdravia obyvateľov dodržiavať ustanovenia zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia
- v záujme ochrany zdravia obyvateľov a taktiež ochrany zvierat dodržiavať ustanovenia zákona č. 39/2007 Z. z. o veterinárnej starostlivosti v znení neskorších predpisov a podľa § 44 vyžiadať záväzný posudok regionálnej veterinárnej a potravinovej správy:
 

v územnom konaní, stavebnom konaní a kolaudačnom konaní, ak sa týka stavieb a zariadení, ktoré sú určené na:

  - chov alebo držanie zvierat
  - výrobu, spracúvanie, ošetrovanie a skladovanie krmív pre spoločenské zvieratá
  - prípravu, výrobu, skladovanie a distribúciu medikovaných krmív
  - ukladanie, ďalšie spracúvanie a neškodné odstránenie živočíšnych vedľajších produktov.

pri uvedení do užívania priestorov maloobchodných prevádzkárni, ktoré podliehajú registrácii podľa §40 a pri zmene v ich prevádzkovaní

- zabezpečiť dodržiavanie povinností chovateľov zvierat vo vzťahu k spoluobčanom a životnému prostrediu a základné podmienky chovu a držania zvierat na území obce a normalizovať chov hospodárskych a domácich zvierat, upraviť možnosť chovu domácich zvierat pri rodinných domoch (osobitným záväzným nariadením obecného zastupiteľstva)
- riešiť a regulovať urbanistickú koncepciu územného rozvoja obce v súlade s ustanoveniami § 31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a zabezpečovať ochranu vôd na základe environmentálnych cieľov ustanovených § 5 vodného zákona

- pri príprave a realizácii výstavby dodržiavať ustanovenia zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch v znení neskorších predpisov a s ostatné súvisiace predpisy na úseku odpadového hospodárstva
- vytvárať podmienky na umiestnenie zberných nádob a kontajnerov na odpady vo všetkých rozvojových lokalitách, rozšírenie zberných miest pre separovaný zber odpadu, obnova nádob na sklo, plasty, papier a nové komodity)
- rešpektovať zámery a opatrenia Programu odpadového hospodárstva obce Pusté Úľany a Všeobecne záväzného nariadenia obce Pusté Úľany o nakladaní s komunálnym a drobným stavebným odpadom na území obce
- pri lokalizácii výstavby rešpektovať ochranné pásma sietí dopravnej a technickej infraštruktúry
- v ďalších stupňoch PD postupovať v zmysle zákona č. 287/2009 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, najmä:
  - v rozvojových plochách č. 3-7, 9, 10 a časť B, nachádzajúce sa v CHVÚ Úľanská mokraď, je z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny potrebné navrhovanú výstavbu, ale aj akúkoľvek inú činnosť, ktorá nesúvisí so starostlivosťou o CHVÚ Úľanská mokraď alebo nie je pre starostlivosť oň potrebná, predložiť príslušnému úradu podklady na vydanie odborného stanoviska podľa ustanovení § 28 zákona.
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce z právnych predpisov v oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny, Zákon č. 57/2013 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch, Zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov.

#### 4. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie sa nachádza na pozemkoch, evidovaných katastrálnym odborom Okresného úradu Galanta pre obec Pusté Úľany, katastrálne územie Pusté Úľany, ako parcely registra „C“, v celkovej výmere 6.275 m<sup>2</sup>, v nasledujúcom členení:

- parc. č.: 315/1, o výmere: 315 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, LV č. 349
- parc. č.: 315/2, o výmere : 4526 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, LV č. 1363
- parc. č.: 316/5, o výmere: 1290 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 349
- parc. č.: 318, o výmere: 144 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 349

#### 5. Požiadavky na varianty a alternatívne riešenia

Spracovanie variantných riešení sa vzhľadom k rozsahu riešeného územia nepredpokladá, urbanistická štúdia bude spracovaná v jednom variante.

#### 6. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti UŠ

Urbanistická štúdia bude spracovaná v komplexnom rozsahu a štruktúre pre ÚPN zóny:

##### A. Textová a tabuľková časť

- A.1. Základné údaje
- A.2. Návrh riešenia – v štruktúre primeranej pre ÚPN zóny

##### B. Grafická časť

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| B.01. Širšie vzťahy  | M 1: 5 000 (príp. 1:2 000) |
| B.02. Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia                                    | M 1:1 000                  |
| B.03. Výkres verejnej dopravnej vybavenosti  | M 1:1 000                  |
| B.04. Výkres verejnej technickej vybavenosti   | M 1:1 000                  |
| B.05. Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia                                    | M 1:1 000                  |
| B.06. Vymedzenie regulovaných priestorov a určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov | M 1:1 000                  |

**C. Čistopis urbanistickej štúdie územia 1. etapy**

Vypracovanie návrhu riešenia v podobe čistopisu urbanistickej štúdie územia 1. etapy na základe výsledkov prerokovania návrhu riešenia urbanistickej štúdie .

**7. Súlad riešenia územia so zadaním**

Zadanie urbanistickej štúdie „IBV LOKALITA 10/r – 1. ETAPA“ bolo schválené uznesením obce Pusté Úľany č. 27/2024, na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Pustých Úľanoch, konaného dňa 15. 5. 2024

**Urbanistická štúdia je vypracovaná v súlade so zadaním.**

## 8. Riešenie urbanistickej štúdie

### 8.1. Vymedzenie hraníc riešeného územia

Kraj: Trnavský  
Okres: Galanta  
Obec: Pusté Úľany  
Katastrálne územie: Pusté Úľany  
Lokalita: 10/r

Riešené územie o rozlohe 6275 m<sup>2</sup> (z toho rozvojová plocha = 4526 m<sup>2</sup> a plocha územia v existujúcej zástavbe = 1749 m<sup>2</sup>) sa nachádza na juhozápadnej strane obce Pusté Úľany, medzi parcelami ornej pôdy a existujúcimi pozemkami IBV.

Vymedzenie hraníc územia, riešeného v tejto urbanistickej štúdii je:

- zo severovýchodu je to spoločná hranica riešeného územia so susednou parc. č. 316/6, 317/2 346/1,
- z juhovýchodu je to spoločná hranica riešeného územia so susednou parc.č. 319/1, ./2, ./3, ./4, 320/1, ./2, 323/1, ./2, ./3, 334/70, ./71, ./105,
- z juhozápadu je to spoločná hranica riešeného územia s časťou parcely č. 315/2,
- zo severozápadu je to spoločná hranica riešeného územia so susednou parc.č. 311/1, 312/2 a 313/2.

Zoznam pozemkov registra „C“, ktoré sú dotknuté riešením urbanistickej štúdie na základe podkladov z Informačného systému katastra nehnuteľností:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Číslo parcely	Druh pozemku	Výmera riešená [m2]	Výmera celková [m2]	Katastrálne územie	Číslo LV
315/2	Orná pôda	4526	5976	Pusté Úľany	1363
315/1	Orná pôda	315	315	Pusté Úľany	349
316/5	Zastavaná plocha a nádvorie	1290	1290	Pusté Úľany	349
318	Zastavaná plocha a nádvorie	144	144	Pusté Úľany	349
<b>Riešené územie spolu</b>		<b>6275</b>			

Vlastnícke práva k riešeným parcelám registra „C“, ktoré sú dotknuté riešením urbanistickej štúdie na základe podkladov z Informačného systému katastra nehnuteľností:

**Parc. č. 315/2 (LV č.1363)**

Vlastníci: i – center spol. s r. o., Tuhovská 27, 831 06 Bratislava, SK, 830/840; GRNO Ján, SK, 10/840

**Parc. č. 315/1 registra „C“ (LV č.349)**

Vlastníci: i – center spol. s r. o., Tuhovská 27, 831 06 Bratislava, SK, 1/1

**Parc. č. 316/5 registra „C“ (LV č.349)**

Vlastníci: i – center spol. s r. o., Tuhovská 27, 831 06 Bratislava, SK, 1/1

**Parc. č. 318 registra „C“ (LV č.349)**

Vlastníci: i – center spol. s r. o., Tuhovská 27, 831 06 Bratislava, SK, 1/1

## 8.2 Opis riešeného územia

Navrhovaná zóna IBV sa plánuje vybudovať na ploche, ležiacej kolmo na os št. cesty III/1334, medzi pozemkami existujúcich rodinných domov, na juhozápadnej strane obce, čiastočne v zastavanom území, čiastočne mimo jej terajšieho zastavaného územia.

Toto územie má z časti svahovitý charakter, so sklonom od horeuvedenej št. cesty. Pozemky sú využívané ako orná pôda a zastavané plochy.

Riešená rozvojová plocha spadá pod ochranné pásmo Chránené vtáčie územie, vyplývajúce z platného ÚPN obce Pusté Úľany.

Zásobovanie navrhovanej IBV energiami sa uvažuje navrhovanými verejnými rozvodmi technickej infraštruktúry, vedenými pod zemou od št. cesty III/1334 v profile novej ulice; podrobnosti k technickej infraštruktúre rieši grafická časť UŠ, výkres č. B.03 a B.04.

## 8.3. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí Územného plánu obce Pusté Úľany

Riešenie je limitované najmä vlastníckymi vzťahmi záujemcov o výstavbu, ďalej možnosťou situovania navrhovanej komunikácie funkčnej triedy MO3 (pôvodne C3), jej napojenia na št. cestu III/1334 a možnosťami napojenia riešenej lokality na inžinierske siete. Z hľadiska väzieb na záväzné časti ÚPN obce Pusté Úľany nevyplývajú pre riešené parcely žiadne obmedzenia.

## 8.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia

Predložená UŠ rieši umiestnenie 8 pozemkov pre výstavbu izolovaných rodinných domov. V juhozápadnej časti pozemku sa predpokladá ďalšie vetvenie a pokračovanie ulice v lokalite 10/r, podľa platného ÚPN obce.

Vedenia technickej infraštruktúry (vedenia elektro NN, VO, zdravotnícka infraštruktúra) sú navrhnuté tak, aby bolo možné tieto rozvody v budúcnosti rozšíriť.

Navrhované riešenie nezasahuje do pozemkov verejnoprospešných stavieb určených ÚPN obce Pusté Úľany.

## 8.5 Urbanistická koncepcia

### 8.5.1. Koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia

Riešenie urbanistickej štúdie vychádza z rešpektovania dopravných nástupov do riešeného územia, požiadaviek ÚPN obce Pusté Úľany a premietnutí požiadaviek vlastníka pozemkov v riešenom území ako aj požiadaviek uplatnených pri prerokúvaní Zadania urbanistickej štúdie.

Urbanistická štúdia obsahuje návrh IBV 8 rodinných domov s tým, že riešené územie bude dopravne obsluhované navrhovanou komunikáciou funkčnej triedy MO3, čím vzniká nová obytná zóna. Obslužná komunikácia, napojená na cestu III/1334, predstavuje v súčasnosti jediný možný nástup do riešeného územia.

Navrhované pozemky pre rodinné domy sú umiestnené po 1 strane komunikácie MO3, pričom navrhované deliace hranice medzi pozemkami sú na komunikáciu prevažne kolmé. Tvary a rozmery pozemkov vychádzajú zo snahy optimalizovať plochu pozemkov. Výmery pozemkov sa pohybujú medzi 350 m<sup>2</sup> až 868 m<sup>2</sup>.

Hlavnou funkciou je bývanie v rodinných domoch. Rodinné domy budú riešené ako samostatne stojace. Podiel zastavaných plôch nesmie prekročiť 40 % z celkovej výmery pozemkov. Zároveň je potrebné dodržať max. výšku stavieb 2 nadzemné podlažia, pričom 2.NP bude tvoriť podkrovie, alebo ustupujúce podlažie. Podiel zelených plôch na pozemkoch RD musí byť min. 30%. Odstupové vzdialenosti budú riešené v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z. z.

Tieto podmienky vychádzajú z ÚPN obce Pusté Úľany pre rozvojovú lokalitu 10/r.

### 8.5.2. Zastavovacie podmienky a umiestnenie stavieb na pozemku

Prehľadné riešenie umiestnenia jednotlivých stavieb RD s určením možného zastavania, vymedzenie hraníc na umiestnenie stavieb - stavebnej čiary, výšky zastavania (podlažnosti) a napojenie novostavieb na možné prístupy z účelovej komunikácie FT MO3, na verejné technické vybavenie zóny, ako aj osadenie stavieb od hraníc susediacich pozemkov a od seba navzájom, je predmetom výkresu č. **B.06 Určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov** (viď. grafická časť UŠ). Zároveň má zóna riešenú prípustnosť a neprípustnosť zastavania, rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrenú koeficientom zastavanosti a podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku. Každá stavba bude prístupná priamo z verejnej komunikácie.

Odstup obytnej stavby – rodinného domu od čelnej hranice pozemku záväzne definuje poloha stavebnej čiary (viď. výkres č. B.06) pre každý RD.

Rodinný dom je ďalej osadený min. 2,0 m od severovýchodnej a severozápadnej hranice pozemku. Odstup od juhozápadnej hranice pozemku je minimálne 5,0 m. Tým vzniká medzi domami rozstup min. 7,0 m.

Rodinné domy budú na pozemku umiestnené tak, aby zabezpečovali maximálny solárny zisk a súčasne neobmedzovali preslnenie susedných pozemkov.

### 8.5.3. Architektonické riešenie stavieb

Riešená obytná zóna bude začlenená do bloku existujúcich rodinných domov, avšak územie bude vnímané ako samostatná zóna. Potrebné je ale zjednotiť architektonický výraz navrhovanej zóny RD.

Z hľadiska architektonického riešenia samotných stavieb, sa v návrhu počíta so súčasťou architektúrou bez historizujúcich prvkov. Rodinné domy budú riešené ako jednopodlažné alebo dvojpodlažné s ustupujúcim 2. podlažím. Zastrešené môžu byť plochou alebo pultovou strechou.

Pozemky budú dotvorené oplotením, ktoré bude prehľadné s výškou maximálne 1,50 m v polohách orientovaných do verejných priestorov a súčasne ostatné oplotenie nebude vyššie ako 2,0 m. Odporúča sa oplotenie riešiť ako prehľadné v kombinácii s výsadbou živého plotu.

### 8.5.4. Riešenie dopravnej a technickej infraštruktúry

#### 8.5.4.1. Riešenie dopravnej infraštruktúry

Riešené územie sa nachádza v obci Pusté Úľany, medzi zástavbou rodinných domov, vľavo v smere staničenia štátnej cesty III/1334. Cesta III/1334 je dvojpruhová, obojsmerná, šírky 8,5 m. Po oboch stranách cesty sú vegetačné pásy a chodníky pre chodcov.

Pozemok, určený pre realizáciu komunikácie má spočiatku mierne svažité, ďalej od cesty III/1334 svažité charakter.

#### RIEŠENIE KOMUNIKÁCIE V OBYTNEJ ZÓNE

Obytná zóna bude dopravne prístupná cestnou komunikáciou, napojenou na št. cestu III/1334, ukončenou na južnom konci obratiskom.

**V platnom ÚPN, ZaD č.5, je označená cesta vo funkčnej triede C3, čo je pôvodné, v súčasnosti už neplatné označenie podľa STN 736110 - v zmysle STN 736110 (04/2024) platí nové označenie MO3.** Navrhovaná komunikácia bude teda zaradená do **funkčnej triedy FT MO3 – upokojené komunikácie.**

Trasa navrhovanej komunikácie je celkovej dĺžky 0,267134 KM označovaná ako VETVA A.

Napojenie na cestnú sieť sa bude riešiť na ceste III/1334 v kumulatívnom staničení 6,556KM v smere staničenia vľavo.

Polomery napojenia na cestu III/1334 sú pomocou oblúkového napojenia s  $R_{min}=7,0m$ . Celková dĺžka napojenia je 19,2m. Pre potrebu riešenia zóny ako obytnej sa v úseku km 0,007-0,015 navrhuje zvýšený prah výšky 80mm na dĺžke 5m s nábehmi 1,5m.

Návrh šírkového usporiadania je riešený v zmysle STN 736110 (04.2024) a to nasledovne pre obojsmernú komunikáciu - rozmery jedného pruhu:

- jazdný pruh šírky 2,75m
- odvodňovací pruh a pruh pre označenie VDZ : 0,125+0,125 = 0,25m



- bezpečnostný odstup je navrhovaný šírky 0,5m na obe strany  
Spolu šírka spevnenia je 6,0m a kategorijná šírka je 7,0m.

**Označenie pre prislúchajúce usporiadanie je FT MO3, MO 7/30.**

Priečný sklon vozovky je navrhnutý jednostranný k zelenému pásu šírky 1m na pravej strane. V tomto páse sa uvažuje so vsakovaním, ktoré sa bude v ďalšom stupni podrobnejšie riešiť po vyhotovení inžiniersko-geologického prieskumu (IGHP). Následne IGHP bude mať vplyv aj na spôsob zakladania stavby. V čase spravovania UŠ je návrh uvažovaný ako najhoršie geologické prostredie, preto sa uvažuje s výmenou alebo úpravou podkladu pod úrovňou konštrukčnej pláne na úroveň min 45 MPA pre predpokladané dopravné zaťaženie TDZ VI. V mieste najväčšieho klesania v pozdĺžnom smere (0,67-0,227 v úseku klesania 7,5%) odporúčam zmenšiť priečný sklon na 1,0% pre zníženie výsledného sklonu v dotknutom úseku.

Smerové vedenie je riešené podľa možností pozemku vo väčšine priamou ktorá je lomená malými polomermi oblúkov  $R_{min} = 25M$ ;  $R_{max} = 150M$ .

Výškové vedenie je riešené tak isto podľa možností na úrovni terénu. Na úseku 0.170 – KÚ je prudké klesanie terénu v hodnote cca 15%. Výškové vedenie pre MO3 je možné navrhnuť max do 9%, ale pre splnenie debarierizačných podmienok sa uvažuje so štandardne odporúčaným sklonom pre takúto kategóriu cesty a to 7,5 %. Pre takýto návrh sa musia vykonať terénne úpravy a to v úseku 0,167-0,227 je potrebné vybudovať opornú konštrukciu na ľavej strane komunikácie, na pravej strane uvažujem že sa terén bude upravovať v rámci pozemku na ktorý sa plánuje RD.

Na VETVU A sa v km napája a počíta s budúcou komunikáciou , v tomto čase sa uvažuje so zárodkom budúceho pokračovania celkovej dĺžky 0,0154 KM. Napojenie vetvy B je riešené polomermi min.  $R = 7m$ .

Konštrukčné riešenie vozovky je navrhované v betónovom prevedení nasledovne :

Cementobetónový kryt - cestný betón CB III	200 MM
Kamenivo spevnené cementom CBGM C8/10	170 MM
<u>Nestmelená vrstva zo štrkodrviny UMŠD 0/31,5Gp</u>	<u>200 MM</u>
Spolu hrúbka konštrukcie	570 MM

**STATICKÁ DOPRAVA**

Na každom pozemku s rodinným domom budú vybudované 3 parkovacie státi pre osobné vozidlá, čím budú splnené normové požiadavky.

Spevnené plochy budú konštrukčne navrhnuté tak, aby preniesli uvažované dopravné zaťaženie (§82 zákona č.94/2004 Z. z.) a povrchovo budú upravené betónovou dlažbou. Odvodnenie spevnených plôch bude riešené pozdĺžnym a priečnym sklonom do postranných zelených pásov.

### 8.5.4.2. Zásobovanie elektrickou energiou

Urbanistická štúdia rieši napojenie 8-ich rodinných domov na exist. rozvody ZSD vrátane fakturačného merania, domy nebudú plynofikované. Súčasne je riešené verejné osvetlenie prístupovej komunikácie typu D1, ktorá bude verejne prístupná. Urbanistická štúdia, časť elektroinštalácie, rieši nasledovné stavebné objekty:

- Transformovňa TS 2x 630kVA, 22/0,42kV
- Káblková prípojka VN
- Káblové rozvody NN
- Káblové prípojky NN
- Verejné osvetlenie
- Rozvody optiky

**PROJEKČNÉ PODKLADY**

- . situácia s neoverenými inž. sieťami
- . podklady a požiadavky investorov
- . normy STN a predpisy ZSD
- . zisťovanie existujúceho stavu
- prejednanie na ZSDIS, a.s. a „StanoviskoStanovisko k žiadosti o vyjadrenie k možnosti pripojenia s ID číslom DQI2409628.“

## TECHNICKÉ ÚDAJE

- Napätová sústava :
  - VN : 3 AC 50Hz 22kV, sieť IT
  - NN : 3PEN AC 50Hz 230/400V, sieť TN-C
  - 3PEN AC 50Hz 230/400V, sieť TN-C-S (TS - spoločná spotreba)
- Ochrana pred zásahom el.prúdom
  - VN : podľa STN EN 61936-1 a 50522
  - živé časti - krytom, zábranou, prekážkou a umiestnením mimo dosahu, čl. 8.2.1
  - neživé časti - uzemnením na spoločnú uzemňovaciu sústavu, STN EN 61936-1 kap.10, IEC 61140 a čl.7 STN 50222
  - NN : podľa STN 332000-4-41
  - živé časti (základná ochrana) - základnou izoláciou, zábranami a krytmami, v súlade s prílohou A,
  - neživé časti (pri poruche) - samočinným odpojením napájania, čl. 411.3.2
  - ochranné uzemnenie a ochranné pospájanie, čl. 411.3.1
  - doplnková ochrana prúdovým chráničom (RCD) 441.3.3
- Istenie proti skratu a nadprúdu : ističom a poistkami
- Uzemnenie : STN EN 50522 a 61936-1 /STN 333201/, 332000-5-54, STN 332000-4-41, STN 332000-4-443
- Káblková prípojka VN : 2x 3x NA2XS2Y 1x240 mm<sup>2</sup>, trasa v zemi cca 28 m
- Káblvé rozvody NN : NAYY-J 4x240, trasa v zemi cca 350 m + skrine SR v počte 3 ks,
- Uloženie káblov VN, NN : STN 341050, 736005, 736006,332000-5-52
- Stupeň zásobovania : 3
- Stupeň elektrizácie : B+C
- Výkony : Pi = 63 kVA
- Energetická bilancia : 8 elektrifikovaných rodinných domov
- Ps = 8RD x 6,0 kW/RD = 48,0 kW
- Celkový výkon**
- P<sub>smax</sub> = 48,0 kW**
- Merania fakturačné : 8 x priame – dvojtarif, elektrifikované rod. domy
- Z hľadiska zaradenia el. zariadení podľa miery ohrozenia v súlade s vyhl. 508/2009 sú riešené káblvé rozvody VN a TS v skupine A a NN, VO v skupine „B“.
- Ochranné pásmo podľa zákona č. 251/2012:
  - káblvého vedenia VN, NN : 1m na obe strany
  - VN vzdušné rozvody 22kV, Alfe : 10m od krajného vodiča na obe strany

## TRANSFORMAČNÁ STANICA TS EH8C

Pripojenie riešenej lokality na elektrické distribučné rozvody je navrhnuté v náväznosti na požiadavku investora vytvoriť novú obytnú zónu na pozemkoch vo vlastníctve investora a na prejednanie na Západoslovenskej distribučnej, a. s.

Navrhuje sa vybudovanie novej kioskovej distribučnej trafostanice EH8C s VN rozvádzačom KKT. Je to prefabrikovaná kompaktná, polozapustená transformačná stanica, obsluhovateľná z vonkajšej strany.

Vonkajšia dĺžka	: 3.000 mm
Vonkajšia šírka	: 1.900 mm
Výška (od okolitého terénu)	: cca 2.000 mm
Hĺbka zapustenia do zeme	: 600 mm
Celková výška	: 2.600 mm

### KÁBLOVÁ PRÍPOJKA VN

Napojenie riešenej lokality na VN rozvody ZSDIS, a. s., je navrhnuté v návaznosti na „Stanovisko k žiadosti o vyjadrenie k možnosti pripojenia s ID číslom DQI2409628“.

V rámci tohoto projektu je navrhnuté vybudovanie zemných VN rozvodov pre napojenie novej transformačnej stanice a to formou slučky, s napojením na VN kábel existujúceho podzemného distribučného vedenia VN218, vedením 2x 3x NA2XS2Y 1x240 mm<sup>2</sup>.

Navrhované káble VN slučky uložiť v čo najväčšom rozsahu v priestore zelene v káblovej ryhe 50/120cm do pieskového lôžka+mechanická ochrana+výstražná fólia PVC v súlade s STN 341050,736005 a 736006.

Pod cestami a pri križovaní s inými podzemnými inž. sieťami uložiť káble do chráničiek 200mm typu FXKVS/R/ a to v takej dĺžke, aby presah križujúcej siete alebo spevnenej plochy bol min. 1m na každú stranu.

Pred začatím výkopových prác musí investor zabezpečiť overenie a vytýčenie podzemných inžinierskych sietí u ich jednotlivých správcov v trasách navrhovaných rozvodov.

Po vytýčení existujúcich inž. sietí a zistení ich hĺbky uloženia, bude priamo na tvare miesta upresnená trasa navrhovaných rozvodov. V blízkosti existujúcich sietí prevádzať výkopové práce ručne.

Pri ukladaní VN káblov dodržať podmienky STN 341050 a min. vzdialenosti v cm podľa STN 736005.

	1kV	22kV	ŠT	Voda	Teplovod	Kanalizácia	Plynovod		
							NTL	STL	
Kábel do 1kV	10	20	30 /10/	40	30	50	40	60	súbeh
	10	20	30 /10/	40 /20/	30	30	40 /10/	100 /10/	križovanie
Kábel 22kV	20	20	80 /30/	40	100	50	40	60	súbeh
	20	20	80 /10/	40 /20/	50	30	40 /10/	150 /20/	križovanie

Hodnoty v zátvorkách platia pri uložení káblov v chráničke, pri križovaní s presahom min 1m na každú stranu.

### KÁBLOVÉ ROZVODY NN

Z NN rozvádzača v navrhovanej TS bude napojená 1 základná káblová slučka NAYY-J 4x240 a jeden samostatný vývod káblom NAYY-J 4x240, ktorý bude zaokruhovaný cez 2 rozpojovacie a istiace skrine 2x VRIS 1K, umiestnené na najbližšom stožiaru NN na ulici Hlavná. Navrhované káble NAYY-J 4x240 budú slučkované v skrinách 1-SR až 3-SR.

Istiace a rozpojovacie skrine SR sú navrhnuté plastové, z dodávky fy Hasma v pilierovom prevedení, ktoré budú vyzbrojené poistkovými lištovými odpínačmi do 160 a 400A v krytí IP20, čo zabezpečí krytie IP44/IP20 skrine podľa požiadavok noriem STN. Miesta osadenia skriň SR sú navrhnuté tak, aby neprekážali vchodom do rod. domov.

Zo skriň 1-SR až 3-SR cez odpínače do 160A napojiť jednotlivé elektromerové rozvádzače 1 až 8, SP+RE najbližších rodinných domov - **dodávka investora, nie ZSDIS, a.s.**

Uzemnenie vodiča PEN v skrinách SR previesť na hodnotu menšiu ako 15 Ohmov (zemniace tyče dĺžky 2m + pásik FeZn 30/4) - počet podľa potreby + uloženie zemniaceho vedenia FeZn 10 alebo FeZn 30/4 v trase hlavných rozvodov NN.

Trasy káblov sú navrhnuté v čo najväčšom rozsahu v zelených pásoch a pod spevnenými plochami zo zámkovej dlažby.

Káble NAYY-J 4x240 uložiť v káblovej ryhe 35 až 50/80 cm (podľa počtu káblov) do pieskového lôžka+mechanická ochrana + výstražná fólia PVC v súlade s STN 341050,736005 a 736006.

Pod cestami, spevnenými plochami a pri križovaní s inými podzemnými inž. sieťami uložiť káble do chráničiek 160mm typu FXKVS/R/ a to v takej dĺžke, aby presah križujúcej siete alebo spevnenej plochy bol min. 1m na každú stranu.

Pred začatím výkopových prác musí investor zabezpečiť overenie a vytýčenie všetkých podzemných inž. sietí u ich jednotlivých správcov v trasách navrhovaných rozvodov.

Po vytýčení existujúcich inž. sietí a zistení ich hĺbky uloženia bude priamo na tvare miesta upresnená trasa navrhovaných rozvodov. V blízkosti existujúcich sietí prevádzať výkopové práce ručne.

Deliace miesto medzi ZSD a investorom budú poistkové spodky v skrinách 1-SR až 3-SR.

Pri ukladaní NN káblov dodržať podmienky STN 332000–5-52 /341050/ a minimálne vzdialenosti v cm podľa STN 736005 .

	1kV	22kV	ŠT	Voda	Teplovod	Kanalizácia	Plynovod		
							NTL	STL	
Kábel do 1kV	10	20	30 /10/	40	30	50	40	60	súbeh
	5	20	30 /10/	40 /20/	30	30	40 /10/	100 /10/	križovanie

Hodnoty v zátvorkách platia pri uložení káblov v chráničke, pri križovaní s presahom min 1m na každú stranu.

Deliace miesto medzi ZSD a investorom sú poistkové spodky v skrinách PRIS pre vývodové káble rodinných domov.

#### KÁBLOVÉ PRÍPOJKY NN

Zo skriň 1-SR až 3-SR cez odpínače do 160A napojiť jednotlivé elektromerové rozvádzače 1 až 8 - SP+RE najbližších rodinných domov a to lúčovitým rozvodom typu NAYY-J 4x16 (prípadne 4x25) resp. typu CYKY - **dodávka investora, nie ZSD**. Rozvádzače 1 až 8 - SP+RE (napr. z dodávky Hasma) sú v súlade so štandardom ZSDIS, a.s. navrhnuté v plastovom prevedení, pilierové (prípadne zapustené do výklenku oplatenia) s možnosťou osadenia HDO vrátane prípojkovej skrine, napr. typu RE1.0/SPP2 F/Z/403W a RE2.0/SPP2 F/Z/403W 25A alebo 32A/P0 – **dodá investor**.

V RE plne elektrifikovaných rodinných domov bude osadené priame 2-tarifné trojfázové meranie. Elektromerové rozvádzače v plastovom prevedení sa osadia do oplatenia tak, aby spodná hrana bola min. 0,6 m nad upraveným terénom a boli prístupné pre pracovníkov energetiky. Priezory elektromerových rozvádzačov by mali byť vo výške cca 1,3-1,7 m nadokolitým terénom. Rozvádzače musí byť v prevedení v súlade s STN EN 61439-5.

Navrhnutá prúdová veľkosť hlavného ističa 25A, 32A je predpokladaná – môže byť upravená v rámci príslušného rod. domu.

Rozvádzače SP+RE – miesta osadenia sú navrhnuté tak, aby neprekážali vchodom do rod. domov v súlade s projektom stavebnej časti.

#### VEREJNÉ OSVETLENIE

- Výkon :  $P_i = 9ks \times 0,075 \text{ kW} = 0,675 \text{ kW}$
- Ročná spotreba pri prevádzke cca 3650 h. :  $A = 3650 \times 0,675 = 2463,75 \text{ kWh}$

Na osvetlenie navrhovaných komunikácií a spevnených plôch sú navrhnuté typizované pozinkové osvetľovacie stožiare S01-S09 výšky 8 m pre križovatky miestnych komunikácií a výšky 6m pre ostatné miestne riešené komunikácie, s prírubou alebo bez, z výroby napr. ELV Senec. Na ne osadiť LED svietidlá o parametroch, aby boli splnené požiadavky normy STN EN 13201-1.

Napojenie rozvodov VO zriadiť z jestvujúceho podperného bodu distribučnej siete na ul. Hlavná cez novú istiacu skriňu SSP 2C (napojenú na rozvod VO) káblom uloženým v zemi.

Káblové rozvody VO sú navrhnuté káblami NAYY-J 4x25/16/ + uzemňovacie vedenie FeZn 30/4, ktoré uložiť v káblovej ryhe min. 10 cm od silového kábla. Káble uložiť v káblovej ryhe 35x80cm do pieskového lôžka + mechanická ochrana + výstražná fólia PVC v súlade s STN 332000-5-52, 736005 a 736006. Pri križovaní s inými podzemnými inžinierskymi sieťami a pod komunikáciami uložiť káble do chráničiek KSX 63. Káble ukladať len do upraveného terénu z hľadiska výškových terénov.

Stožiare osadiť v priestore zelene tak, aby bola dodržaná vzdialenosť min. 0,5 m od kraja komunikácie. Rozmiestnenie stožiarov rešpektuje požiadavku na požadované osvetlenie prechodov pre chodcov.

Pri ukladaní káblov VO a osadzovaní osvetľovacích stožiarov musí hlavný dodávateľ stavby zabezpečiť úzku koordináciu s uložením ďalších podzemných inžinierskych sietí a v náväznosti na projekt komunikácií.

Pred započatím výkopových prác musí investor zabezpečiť overenie a vytýčenie podzemných inžinierskych sietí u ich jednotlivých správcoch v trase navrhovaných rozvodov. V blízkosti existujúcich inžinierskych sietí realizovať výkopové práce ručne. Pri ukladaní VO káblov dodržať podmienky STN 332000–5-52 /341050/ a min. vzdialenosti v cm podľa STN 736005 – vid'. tabuľka.

Projekt je vypracovaný v rozsahu urbanistickej štúdie. Podrobnejšia dokumentácia bude vypracovaná v projekte pre územné konanie.

### 8.5.4.3. Zásobovanie plynom

Nerieši sa, v lokalite sa uvažuje s vykurovaním objektov RD tepelnými čerpadlami.

### 8.5.4.4. Zásobovanie vodou

Navrhovaná stavba je podzemná líniového charakteru, preto si nevyžaduje architektonické ani výtvarné riešenie. Návrh profilu vodovodu vychádza z výpočtu a posúdenia vodovodnej siete, resp. na základe konzultácie ZsVS a. s., odštepný závod Šaľa.

Navrhovaný rozvod vody sa vybuduje z tlakových rúr HDPE Ø90 mm (DN 80) dĺžky 274,00 m. Na trase vodovodu bude vybudovaný nadzemný požiarne hydrant DN 80 a na konci vodovodnej vetvy bude umiestnený nadzemný požiarne hydrant DN 80.

- Vetva „V“ HDPE Ø90 mm (DN 80) – 274,0 m

V rámci stavby sa vybudujú aj vodovodné prípojky z rúr LDPE DN 25 - Ø32x4.4mm celkovej dĺžky 32,0 m (8 x 4,0 m) pre jednotlivé stavebné pozemky. Celkový počet vodovodných prípojok je 8 ks. Každý pozemok (rodinný dom) bude napojený na rozvod vody vodovodnou prípojkou z rúr LDPE Ø32 mm. V mieste napojenia prípojky bude umiestnený navrtávací pás DN 80/25 so zemnou súpravou. Prípojkový ventil bude opatrený zmenou súpravou ukončenej na teréne ventilovým liatinovým poklopom.

Vodovodné prípojky budú ukončené vo vodomerných šacht vo vzdialenosti 1 m za oplotením resp. hranicou pozemku. Súčasťou prípojky jednotlivých pozemkov (rodinných domov) bude aj vodomerná zostava, ktorú tvorí vodomerný SENSUS DN 20, uzávery, spätný ventil a príslušné tvarovky. Prípojky budú napojené na vodovodnú sieť po tlakovej skúške rozvodného potrubia.

Plánovaný vodovod lokality bude vedený z časti v zelenom páse, z časti pod telesom plánovanej komunikácie. Výstavba vodovodu bude realizovaná súčasne s výstavbou ostatných podzemných inžinierskych vedení. Rozvody sa uložia do spoločnej ryhy v rôznych výškových horizontoch v osovej vzdialenosti podľa príslušných STN – spoločná ryha vodovodu a kanalizácie.

Jednotlivé uzávery a požiarne hydranty budú označené tabuľkou na oceľovom stĺpiku. Na rozšírenom vodovode budú zriadené dva nadzemné požiarne hydranty DN 80, ktorý plní aj funkciu vzdušníka, resp. kalníka.

Navrhovaný vodovod bude napojený na existujúci verejný vodovod obce na ulici Hlavná. Napojenie plánovaného vodovodu lokality na existujúci rozvod vody obce sa navrhuje formou výrezu s osadením príslušnej odbočkovej tvarovky DN 100/80 a vodárenského uzáveru.

Po celej dĺžke vodovodného potrubia sa umiestni vyhladávací vodič ukončený na jednotlivých liatinových šupátkových poklopoch.

Na vodovodnej vetve „V“ plánovaného rozšírenia verejného vodovodu sa vybuduje centrálna vodomerná šachta CVŠ, kde bude umiestnený vodomerný „SENSUS“ DN 50 s príslušnými armatúrami a tvarovkami. Navrhovaná centrálna vodomerná šachta slúži pre dočasné meranie spotreby vody. Bude odstránená po odovzdaní vodovodu do správy a prevádzky ZVS a. s. Nitra, OZ Galanta.

Táto vodomerná šachta má len dočasný charakter. V úseku medzi bodom napojenia na existujúci vodovod a CVŠ nebude zriadená žiadna prípojka, ani hydrant, resp. iný odberný objekt.

CVŠ bude betónová, izolovaná s uzamykateľným liatinovým poklopom 600 x 600 mm. Do steny šachty sa osadia stúpadlá. Navrhované vnútorné pôdorysné rozmery CVŠ sú 1,6 x 2,5m pri svetlej výške 1,8 m.

Za predpokladu, že v riešenom území bude vybudovaných 8 RD s priemerným počtom obyvateľov 32 bude potreba vody podľa vyhlášky č.684/2006:

Výpočet potreby pitnej vody ( Bytový fond) - pre 8 RD

- špecifická potreba vody : 135 l/osoba, deň

- počet osôb : 32 osôb

a., Priemerná denná potreba vody :  $Q_P$

$$Q_P = q \times n = 135 \times 32 = 4\,320 \text{ l/deň} = 0,05 \text{ l/s}$$

b., Maximálna denná potreba vody :  $Q_M$

$$Q_M = Q_P \times k_D = 4\,320 \times 1,4 = 6\,048 \text{ l/deň} = 0,07 \text{ l/s}$$

c., Maximálna hodinová potreba vody :  $Q_H$

$$Q_H = (Q_M \times k_H) / h = (6\,048 \times 1,8) / 24 = 453,6 \text{ l/hod} = 0,126 \text{ l/s}$$

kde :  $k_D = 1,4$  je súčiniteľ dennej nerovnomernosti

$k_H = 1,8$  je súčiniteľ hodinovej nerovnomernosti

$h = 24$  je počet hodín za deň

#### 8.5.4.5. Odkanalizovanie

Účelom stavby je odvádzanie a neškodná likvidácia splaškových odpadových vôd z plánovanej lokality IBV (individuálnej bytovej výstavby) v obci Pusté Úľany. V obci prebieha výstavba verejnej kanalizácie. V danej lokalite gravitačná stoka sa vybuduje z rúr PVC DN 300, na ktorú sa napojí plánovaná lokalita IBV formou rozšírenia verejnej kanalizácie.

Navrhovaná kanalizácia bude napojená na existujúcu verejnú kanalizáciu v obci Pusté Úľany na ulici Hlavná.

Napojenie kanalizačnej vetvy IBV na obecnú verejnú kanalizáciu sa uskutoční cez betónovú šachtu „KŠ“. Výšková poloha existujúcej kanalizácie v bode napojenia (šachta KŠ) bude určená po realizácii danej stoky.

Podrobnosti a detaily budú definované a dopracované v realizačnom projekte.

Navrhovaná vetva stoky IBV sa vybuduje z rúr tlakových HDPE Ø90 mm (DN 80) dĺžky 268,00 m.

- Stoka „K“ HDPE Ø90mm ( DN 80) v dĺžke 268,0 m

V rámci stavby sa vybudujú tlakové kanalizačné prípojky pre pozemky rodinných domov z rúr HDPE Ø40 mm celkovej dĺžky 40,0m (8x 5.0m).

Prípojky budú cez prečerpávacie šachty napojené na kanalizačnú sieť po tlakovej skúške rozvodného potrubia. Každý pozemok – rodinný dom – bude napojený na tlakovú kanalizáciu kanalizačnou prípojkou z rúr LDPE DN 32 - Ø40x4.4mm. V mieste napojenia prípojky bude umiestnený navrtávací pás DN 80/32 so zemnou súpravou. Prípojkový ventil bude opatrený zemnou súpravou ukončenou na teréne ventilovým liatinovým poklopom.

Množstvo splaškových odpadových vôd je dané množstvom odoberanej vody z verejného vodovodu, z ktorého vyplýva podľa vyhlášky MŽP SR č.684/2006: /údaje prevzaté z hydrotechnického výpočtu potreby vody/:

$$Q_{OV} = Q_P \times t = 4\,320 \times 30 = 129\,600 \text{ l/mesiac}$$

$$Q_{OV} = 129,60 \text{ m}^3/\text{mesiac}$$

kde:  $Q_P$  je priemerná potreba vody (l/deň)

$t$  je priemerný počet dní v mesiaci (deň)

Produkcia odpadových vôd za rok :  $Q_{OV,r}$

$$Q_{OV,r} = Q_{OV} \times 12 = 129,60 \times 12 = 1\,555,2 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Dažďové vody zo strechy a spevnených plôch rodinných domov budú odvádzané na okolitý nespevnený terén tak, aby neboli dotknuté záujmy vlastníkov susedných nehnuteľností, resp. budú odvádzané do vsakovacieho systému (nie je predmetom tohto projektu).

Odvedenie dažďových vôd z navrhovanej miestnej komunikácie MO je uvažované do nového odvodňovacieho rigolu, súbežného s touto komunikáciou.

Podrobnejšie bude problematika riešená v ďalšom stupni PD.

#### 8.5.5. Ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia

##### Znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia

Usporiadanie pozemkov v rámci novo navrhovanej obytnej zóny umožňuje vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej alebo súkromnej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi. Stanovenie podielu plôch zelene je definované pre jednotlivé urbanistické bloky (etapy) dodržaním požadovaného indexu zelene.

V návrhu sa nepočíta s výstavbou stavieb a zariadení, ktoré môžu byť stredným alebo veľkým zdrojom znečisťovania ovzdušia v zmysle vyhlášky č.338/2009 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia Zákona o ovzduší. V prípade malého zdroja znečisťovania ovzdušia je povinný každý producent požiadať o súhlas obecný úrad.

Počas realizácie výstavby je potrebné minimalizovať vplyv na existujúcu okolitú zeleň v bezprostrednom okolí riešeného územia. V rámci realizácie zámeru je potrebné zabezpečiť kontrolu okolitých území, predovšetkým plochy v súčasnosti aj v návrhu využívané ako zeleň, aby neboli znehodnocované navážkami stavebného odpadu. Z tohto dôvodu je potrebná kontrola množstva a miesta vyvážania stavebných odpadov počas realizácie výstavby.

#### **Riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie**

Všetky stavby využívané verejnosťou budú budované tak, aby spĺňali podmienky vyhlášky č.532/2002 a mohli byť užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

#### **Civilná ochrana obyvateľstva**

Obec má spracovanú Doložku CO, ktorá sa priebežne aktualizuje. Úkryty CO sú vybudované vo vytypovaných rodinných domoch.

V katastrálnom území obce Pusté Úľany sa nenachádzajú žiadne nadzemné ani podzemné zariadenia civilnej ochrany.

#### Návrhy v záujme civilnej ochrany:

- priebežne aktualizovať doložku CO, ktorá by okrem iného mala obsahovať:
  - zabezpečenie záujmov CO („zákon o CO“)
  - varovanie a vyzovenie obyvateľstva v prípade po vypovedaní vojny, vyhlásení vojnového stavu, výnimočného stavu, núdzového stavu alebo mimoriadnej situácie (vyhláška MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany obyvateľstva)
- súčasnú analýzu a koncepciu kolektívnej ochrany obyvateľstva zamerať hlavne na ukrytie obyvateľstva (budovanie jednoduchých úkrytov budovaných svojpomocne) – individuálnu ochranu obyvateľstva
- v nových rozvojových častiach obce doriešiť ochranu obyvateľstva ukrytím podľa zásad vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov, t. j.:
  - určiť druh, počty a kapacity ochranných stavieb, ako aj ich umiestnenie v stavbách (§4 ods. 2, 3, 4, 5 citovanej vyhlášky)
- ochranné stavby v územných obvodoch umiestňovať:
  - a) v budovách zabezpečujúcich ukrytie pre najpočetnejšiu zmenu zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti,
  - b) v budovách poskytujúcich služby obyvateľstvu, najmä v nemocniciach, hoteloch, ubytovniach, internátoch, všetkých typoch škôl, bankách, divadlách, kinách, poisťovniach, telovýchovných objektoch, zabezpečujúcich ukrytie podľa prevádzkovej a ubytovacej kapacity pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,
  - c) v hypermarketoch a polyfunkčných domoch podľa projektovanej kapacity návštevnosti pre personál a osoby prevzaté do starostlivosti,
  - d) v budovách štátnych orgánov, orgánov miestnej štátnej správy a samosprávy pre plánovaný počet zamestnancov a pre osoby prevzaté do starostlivosti.

Pri výbere vhodných podzemných alebo nadzemných priestorov stavieb na jednoduché úkryty budované svojpomocne rešpektovať požiadavky v zmysle vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov a dbať na:

- vzdialenosť miesta pobytu ukrývaných osôb tak, aby sa mohli v prípade ohrozenia včas ukryť,
- zabezpečenie ochrany pred rádioaktívnym zamorením a pred preniknutím nebezpečných látok,
- minimalizáciu množstva prác nevyhnutných na úpravu týchto priestorov,
- statické vlastnosti a ochranné vlastnosti,
- vetranie prirodzeným alebo núteným vetraním vonkajším vzduchom filtračným a ventilačným zariadením,
- utesnenie.

Vzhľadom k reálnym možnostiam je predpoklad pre ochranu obyvateľstva ukrytím budovať ochranné stavby hlavne formou úkrytov budovaných svojpomocne v rodinných domoch (dvojúčelové stavby). Na určenie vhodných ochranných stavieb použiteľných na jednoduché úkryty vymenuje obec komisiu, ktorá určí ako vhodnú stavbu zapustený, polozapustený suterén, technické prízemie v rodinných domoch alebo bytových domoch, alebo iné vhodné nadzemné priestory stavieb, ktoré po vykonaní špecifických úprav musia zabezpečiť čiastočnú ochranu osôb pred účinkami mimoriadnych udalostí.

O vybraných priestoroch stavieb spracuje obec v spolupráci s vlastníkom objektu určovací list jednoduchého úkrytu budovaného svojpomocne. Vybrané vhodné podzemné, alebo nadzemné priestory musia spĺňať požiadavky v zmysle vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Pri zabezpečovaní požiadaviek vyplývajúcich zo záujmov CO postupovať v zmysle vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany – v podrobnejších stupňoch PD technicky zabezpečiť najmä varovanie obyvateľstva a vyzoznenie osôb (§2 odsek 3 uvedenej vyhlášky)

Varovanie obyvateľstva bude obecným úradom zabezpečené reláciou v obecnom rozhlase, alebo inými mobilnými vyzozumievacími prostriedkami.

### **Riešenie protipožiarnej ochrany**

V zmysle navrhovanej urbanistickej štúdie sú odporúčania v zmysle dodržania predpisov ochrany pred požiarimi (Vyhláška MV SR č. 94/2004 v znení neskorších predpisov ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb a k nej prislúchajúcich STN) nasledovné:

#### **KOMUNIKÁCIE:**

Prístupová komunikácia k jednotlivým rodinným domom bude novo vybudovaná a bude viesť do ich bezprostrednej blízkosti. Počet plánovaných rodinných domov spolu v uvažovanej lokalite IBV je 8. Šírka ulice bude mať 8,0 m v nasledovnom členení: zeleň (šírka 1,00 m), prístupová cesta (šírka 6,00 m), zeleň (šírka 1,00 m). Predmetné územie bude mať riešenú dopravnú infraštruktúru určenú pre výstavbu rodinných domov (betónová vozovka vystužená kari rohožou 6 mm 100/100 hr. 200 mm, štrkové lôžko 0-22 hr. 150 mm, štrkodrva 0-63 mm hr. 150 mm).

Prístupová komunikácia na zásah musí spĺňať kritéria § 82 ods. 1, 2 vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z.z. Musí viesť do bezprostrednej blízkosti k jednotlivým rodinným domom, aby bola splnená podmienka stanovená v citovanej vyhláške, že prístupová komunikácia na zásah musí viesť aspoň do vzdialenosti 50 m. Prístupová komunikácia musí mať trvale voľnú šírku najmenej 3,0 m a jej únosnosť na zaťaženie jednou nápravou vozidla musí byť najmenej 80 kN; do trvale voľnej šírky sa nezapočítava parkovací pruh. Novo vybudovaná prístupová komunikácia bude betónová a trvale voľná v šírke min. 6,0 m. Pôjde o prejazdnu, dvojpruhovú komunikáciu, na jej konci je potrebné zriadiť plochu umožňujúcu otáčanie vozidla.

#### **VODA NA HASENIE POŽIAROV:**

Zásobovanie vodou pre PÚ bude riešené v súlade s vyhláškou MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov a STN 92 0400. Presná potreba požiarnej vody bude stanovená v ďalšom stupni PD.

Predpokladané množstvo vody pre jednotlivé stavby rodinných domov je  $Q = 7,5$  l/s a minimálna dimenzia vodovodného potrubia je DN 80 mm. Nové stavebné pozemky budú napojené na verejný vodovod, ktorý bude viesť popri novo vybudovanej komunikácii, na ktorom budú umiestnené 2 ks nadzemné hydranty DN 80 (vid. grafická časť).

V rámci tejto časti budú vybudované aj vodovodné prípojky. V súlade s čl. 4.2 STN 92 0400 hydranty musia byť umiestnené mimo požiarne nebezpečného priestoru požiarneho úseku t. j. najmenej 5 m a najviac 80 m. Ich vzájomná vzdialenosť môže byť maximálne 160 m. Umiestnenie hydrantov spĺňa toto ustanovenie.



**ODSTUPOVÉ VZDIALENOSTI:**

Jednotlivé rodinné domy musia byť od seba navrhnuté tak, aby si jednotlivé objekty nezasahovali do požiarne nebezpečného priestoru, a teda min. vzdialenosť musí byť v súlade s tabuľkou 6 STN 92 0201-4.

Pre rodinný dom ako dvojpodlažnú stavbu so zateplením z polystyrénu sú predbežné odstupy stanovené nasledovne :

d = 5,7 m pri dĺžke PÚ do 9 a 40 % požiarne otvorených plôch,  
d = 7,4 m pri dĺžke PÚ do 15 a 40 % požiarne otvorených plôch.

Presné odstupové vzdialenosti od jednotlivých rodinných domov budú určené v samostatnom riešení PBS pri konkrétnom návrhu objektu.

**Riešenie pamiatkovej starostlivosti a ochrany kultúrnych pamiatok**

Investor (stavebník) si od príslušného pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu doteraz nevidovaných archeologických pamiatok.

**8.5.6. Etapizácia, vecná a časová koordinácia**

Etapizácia lokality 10/r vychádza z podnetu objednávateľa UŠ a súvisí s riešením konkrétnych investičných zámerov, v súlade s pripravenosťou územia a zohľadňuje majetkovo-právne vzťahy v riešenom území.

So začiatkom realizácie sa počíta v roku 2025 a v tejto etape bude vybudovaná:

- obslužná komunikácia funkčnej triedy D1 s napojením na štátnu cestu III/1334,
- zodpovedajúce rozvody technickej infraštruktúry,
- 8 rodinných domov v tomto urbanistickom bloku.

**8.5.7. Verejnoprospešné stavby**

Urbanistická štúdia rieši tieto verejnoprospešné stavby:

- Miestna obslužná komunikácia triedy D1 súvisiaca s výstavbou IBV
- Všetky zariadenia verejného technického vybavenia nevyhnutného pre zásobovanie lokality elektrickou energiou
- Rozšírenie rozvodov a vybudovanie stĺpov verejného osvetlenia
- Rozšírenie verejného vodovodu
- Vybudovanie vetvy verejnej kanalizácie - výtlač

**8.5.8. Návrh regulatívov**

Urbanistická štúdia rieši regulatívy funkčného využívania pozemkov, stavieb a zariadení dopravnej a technickej infraštruktúry.

**Urbanistický blok R/r: Plochy rodinných domov****ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Plochy rodinných domov (plochy slúžiace pre výstavbu rodinných domov s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou - garáže, drobné hospodárske objekty).

**HLAVNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

Plochy rodinných domov (plochy slúžiace pre výstavbu rodinných domov s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou - garáže, drobné hospodárske objekty).

**DOPLNKOVÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

Plochy bytových domov – len v rozvojovej ploche č.3/r

Plochy občianskej vybavenosti – drobná doplnková podnikateľská činnosť (služby, obchod a iné prevádzky bez hygienických závad, nerušiacie obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách ), okrem činností s vysokými nárokmi na zásobovanie a statickú dopravu a okrem prevádzok reštauračných a stravovacích zariadení, pohostinstiev, vinárni a herní

Plochy rekreácie a športu – každodenná rekreácia bývajúcich obyvateľov (voľne prístupné oddychové plochy), detské ihriská a malé športové ihriská

Plochy nepoľnohospodárskej výroby a skladov – drobné remeselno-výrobné prevádzky a sklady okrem zámočnických, lakírnických a kovoobrábacích prevádzok a okrem prevádzok, ktoré sú strednými a veľkými zdrojmi znečisťovania ovzdušia v zmysle zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov

Plochy poľnohospodárskej výroby - drobný chov zvierat pri rodinných domoch do veľkosti ½ dobytčej jednotky

Plochy dopravnej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia

Plochy technickej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia

Plochy parkovej zelene

**NEPRÍPUSTNÉ FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

Plochy bytových domov

Plochy občianskej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití

Plochy rekreácie a športu - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití

Plochy nepoľnohospodárskej výroby a skladov - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití

Plochy ťažby, skládok odpadov, spaľovní

Plochy poľnohospodárskej výroby - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití

Plochy dopravnej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití

Plochy technickej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití

Plochy špeciálnej zelene – pohrebiská

Činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce

Činnosti zakázané v Chránenom vtáčom území Úľanská mokraď v zmysle platných predpisov (v lokalitách nachádzajúcich sa v CHVÚ)

**ŠPECIFICKÉ REGULATÍVY:**

Navrhovaná výstavba v rozvojových plochách č. 3/r až 7/r, 10/r, nachádzajúcich sa v CHVÚ Úľanská mokraď, ale aj akákoľvek iná činnosť, ktorá nesúvisí so starostlivosťou o CHVÚ Úľanská mokraď alebo nie je pre starostlivosť oň potrebná, je z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny **podmienená kladným posúdením príslušného úradu podľa ustanovení § 28 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a dodržaním záverov z uvedeného konania** – t. j. uvedená výstavba resp. činnosť je **bez splnenia uvedených podmienok neprípustná**

**Pred začatím činnosti v lokalite 10/r – v štádiu spracovania urbanistickej štúdie pre každú etapu, alebo pred spracovaním dokumentácie pre územné konanie –pred vydaním rozhodnutia o umiestnení stavby, musí byť podaná žiadosť o vypracovanie odborného stanoviska podľa §28 zákona o ochrane prírody a krajiny a následne sa bude postupovať podľa záverov stanoviska.**

Výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (výroba, doprava – cesta III. triedy) povolíť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene resp. vykonania iných protihlukových opatrení (vhodné stavebno-technické riešenia objektov - napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, vhodné konštrukcie oplotenia) zabezpečiť etapizáciu výstavby aj v rámci povoľovacích procesov tak, aby bola dosiahnutá kompaktnosť urbanistickej štruktúry – t. j. povolíť len výstavbu v priamej nadväznosti na existujúcu zástavbu obce resp. na už povolenú novú výstavbu

Zabezpečiť minimálne šírky koridorov pre komunikácie v obytných zónach 8 m

Navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary – určiť stavebnú čiaru vo vzdialenosti min. **4 m od hranice pozemku**

Parkovanie riešiť v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2

Rešpektovať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitoly B.1. až B.13.

## Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia RD

Rodinné domy budú riešené ako jednopodlažné alebo jednopodlažné s obytným podkrovím, zastrešené strechou s dreveným krovom, môžu byť podpivničené. Vhodné je riešenie RD s garážou, integrovanou do objemu hlavnej stavby RD.

## Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

### ODSTUPY RODINNÝCH DOMOV OD HRANÍC POZEMKOV:

Štúdia uvažuje len s výstavbou samostatne stojacich rodinných domov za podmienok dodržania regulatívov. Minimálne vzájomné vzdialenosti medzi rodinnými domami sú 7 m. Táto vzdialenosť môže byť zmenšená na 4 m len v prípade, že ani na jednej z protiahlych stien vedľa seba stojacich domov nie sú okná z obytných miestností, a zároveň, že z vyhodnotenia svetlotechnických pomerov medzi domami, vyhotoveného ešte v štádiu projektových prác, nevyplývajú požiadavky na zväčšenie tejto vzdialenosti.

Minimálny odstup obytnej stavby – rodinného domu od čelnej hranice pozemku je 4 m, čo záväzne definuje poloha stavebnej čiary (viď. výkres č. B.06. Vymedzenie regulovaných priestorov a určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov) pre každý RD. Rodinný dom je ďalej osadený min. 2,0 m od severovýchodnej a severozápadnej hranice pozemku. Odstup od juhozápadnej hranice pozemku je minimálne 5,0 m. Tým vzniká medzi domami rozostup min. 7,0 m.

Rodinné domy budú na pozemku umiestnené tak, aby zabezpečovali maximálny solárny zisk a súčasne neobmedzovali preslnenie susedných pozemkov.

### ODSTUPY GARÁŽÍ A PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

Odporúčaný odstup garáže od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) je 6,0 m tak, aby bolo umožnené parkovanie ďalšieho (alebo viacerých) OMV pred garážou. Odporúčaný odstup od bočných hraníc pozemku je 1,0 m v prípade, že za touto hranicou sa nachádza pozemok susedného rodinného domu.

## REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

1. Maximálny koeficient (index) zastavanej plochy pozemku  $I_{zas} = 0,40$
2. Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku  $I_{zel} = 0,30$

## REGULÁCIA OSADENIA OBJEKTOV Z VÝŠKOPISNÉHO HLADISKA

V súčasnosti je záujmové územie využívané ako orná pôda a nenachádzajú sa na ňom žiadne trvalo stabilizované body vhodné pre geodetické meranie. Novobudované RD budú preto výškovo osadené k pevným výškovým bodom, ktoré sa nachádzajú na osi navrhovanej obslužnej komunikácie triedy D1, resp. na osi cesty III/1334. Výška podlahy prízemí navrhovaných rodinných domov bude max. 50 cm nad úrovňou nivelety týchto komunikácií.

## MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

Výška stavieb je určená maximálne 8,0 m nad úrovňou upraveného terénu.

## Regulácia spôsobu využitia územia

NEVHODNÉ A NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY ZÁSTAVBY, RESP. NEVHODNÝ A NEPRÍPUSTNÝ TYPOLOGICKÝ DRUH ZÁSTAVBY NA POZEMKOCH

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia

**DOPORUČENÝ CHARAKTER, SPÔSOBY A DRUHY ZÁSTAVBY, RESP. DOPORUČENÝ TYPOLOGICKÝ DRUH ZÁSTAVBY NA POZEMKU**

- Zástavba samostatne stojacich rodinných domov

**NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV**

- Nepriehľadné, plnostenné a perforované oplotenia s výškou väčšou ako 1,50 m v polohách orientovaných do verejných uličných priestorov, najmä do priestorov navrhovaných miestnych obslužných komunikácií
- Akékoľvek oplotenia s výškou väčšou ako 2,00 m medzi susediacimi pozemkami

**DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV**

- Priehľadné oplotenia doplnené zeleňou (živé ploty) v polohách orientovaných do verejných uličných priestorov s výškou do 1,50 m;
- Priehľadné a nepriehľadné oplotenie doplnené zeleňou (živé ploty) oddeľujúce jednotlivé pozemky rodinných domov s výškou do 2,00 m;
- Oplotenie v zatáčke obslužnej komunikácie riešiť výškovo a materiálovo tak aby bol zabezpečený dostatočný rozhľad v zatáčke.

**DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV**

- Sadovnícky upravená zeleň predzáhradiek
- Zeleň dvorov a záhrad pri rodinných domoch s výrazným zastúpením zatravnovaných plôch, línií a plôch okrasnej zelene (listnaté opadavé a stálo zelené stromy a kry, vysoko kmenné ovocné stromy) a plôch využívaných pre pestovanie ovocia, zeleniny a pod.
- Zeleň oddeľujúca jednotlivé pozemky rodinných domov - línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov, ktoré vytvárajú opticko-izolačnú zeleň na pozemkoch rodinných domov

**Regulácia organizácie a prevádzkového usporiadania územia****NEVHODNÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ**

- Dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na navrhovanej obslužnej komunikácii vo forme pozdĺžnych parkovacích státí, ktoré zužuje prejazdný dopravný pás, je zakázané.

**DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ**

- Parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na jednotlivých pozemkoch rodinných domov;

**Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov**

- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre líniové stavby (komunikáciu tr.D1 a technickú infraštruktúru) budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov pre výstavbu v následnom stupni podľa konkrétnych potrieb, na základe podrobnejšej dokumentácie;
- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre novú výstavbu budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov v následnom stupni podľa konkrétnych nárokov, na základe podrobnejšej dokumentácie;
- V prípade sceľovania pozemkov určených na výstavbu rodinných domov, je nutné zachovať regulatívy platné pre daný urbanistický blok a odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov a komunikácií.

**Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb**

- Všetky stavby rodinných domov v riešenom území musia mať riešené parkovanie na vlastnom pozemku minimálne 3 osobných motorových vozidiel;
- Optimálnym riešením je zabezpečenie dvoch parkovacích miest v garáži a jedného pohotovostného parkovacieho miesta na spevnených plochách pred garážou, resp. jedného parkovacieho miesta v garáži a dvoch ďalších parkovacích miest na spevnených plochách pred garážou;
- Súčasťou riešenia jednotlivých prevádzok RD musí byť priestor pre umiestnenie smetných nádob. Požadovaný je priestor pre min. dve 110 litrové nádoby. (1x TKO, 1x separovaný zber).

**9. Vyhodnotenie variantného a alternatívneho riešenia**

Riešenie urbanistickej štúdie je predkladané ako celok s riešením dopravnej a technickej infraštruktúry. Celé územie je jednoznačne definované a s variantným riešením neuvažuje.

**10. Určenie stavieb na ktoré sa nevyžaduje Rozhodnutie o umiestnení stavby**

Pre všetky stavby v riešenom území bude vypracovaná Dokumentácia pre územné konanie s následným rozhodnutím o umiestnení stavby.

V Galante, 28. 07. 2024

Vypracoval: Ing. arch. Štefan Müller