

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA





LÚKA

urbanistická štúdia

Architektonický ateliér B P, Bratislavská 110, 921 01 Piešťany

Hlavní spracovatelia:

Ing. Viktor Nižňanský, Ing.arch. Bohuslav Pernecký

- ◆ urbanistická koncepcia, architektúra, priestorová tvorba
 Ing. arch. Bohuslav Pernecký
 Ing. arch. Marianna Bogyová
 Ing. arch. Anna Pernecká
- ◆ regulačný stavebný poriadok obce
 Ing. Viktor Nižňanský
- ◆ doprava
 Ing. Stanislav Chmelo



Spracované 05/96



S T A V E B N Y A R E G U L A Č N Y P O R I A D O K O B C E

ÚVOD

V zmysle zákona č.369/90 Zb. o obecnom zriadení a v znení neskorších predpisov, patrí do správy vnútorných vecí obce vytváranie a chránenie podmienok zdravého spôsobu života ako aj chránenie životného prostredia. Jedným z nástrojov zabezpečovania týchto úloh je regulácia výstavby pomocou regulačného stavebného poriadku, ktorý po prerokovaní so štátnej správou a po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve nadobudne vo forme všeobecne záväzného nariadenia platnosť pre všetkých, ktorí budú mať záujem realizovať výstavbu v katastrálnom území obce.

Regulačný stavebný poriadok obce vychádza a nadväzuje na schválený územný plán a zohľadňuje vypracované prehľbjujúce resp. overovacie územnoplánovacie podklady / urbanistické štúdie,.../ Spolu s týmito dokumentáciami vytvára sústavu podkladov, rámcové podmienky pre vypracovávanie stratégii krátkodobého rozvoja obce, program obnovy obce a pre konkrétné investičné zámery.

Regulačný stavebný poriadok je otvorený dokument. Je možné spracovať k nemu doplnky, prípadne zmeny. Podmienkou je však rešpektovanie platného územného plánu a prerokovanie doplnkov v obecnom zastupiteľstve, pretože len to môže meniť všeobecne platné nariadenia obce.

Zmeny a doplnky by však nemali sledovať záujmy jednotlivých investorov, ale mali by reagovať na zmeny východiskovej situácie, na zmeny vonkajších rámcových podmienok.

Obec LÚKA vydáva v súlade so stavebným zákonom a na základe prerokovania so štátnymi orgánmi územného plánovania a stavebného poriadku tento

REGULAČNÝ STAVEBNÝ PORIADOK OBCE

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Podkladmi pre vypracovanie boli :

- územný plán obce / rok spracovania 1996 / M 1: 10000
- urbanistická štúdia zastavaného územia obce / 1996 / M 1 :2000
- stavebný zákon a súvisiace vyhlášky

2. Postupné sformovanie obce tak aby kto ju navštívi cítil cielavedomé počinanie, znamená jeho cielavedomé plánovanie. Preto súčasťou poriadku sú regulatívy jej rozvoja

3. Územný plán definuje tri základné zóny : obytnú, výrobnú a rekreačnú.

Regulačný stavebný poriadok obce definuje tieto zóny podrobnejšie, pričom stanovuje rámcové regulatívy.

4. Regulácia výstavby je stanovená :

- priamo t.j. jednoznačným regulatívom / výška, stavebná čiara, fasáda,.../
- pomocou ukazovateľov :
 - index podlažnej plochy / Ipp / - pomer m² podlažnej plochy k ploche pozemku
 - koeficient zastavania / Kz / - pomer m² zastavanej plochy k ploche pozemku
 - index obostavaného priestoru / Iop / - pomer m³ obostavaného priestoru k ploche pozemku

2. ZÓNOVANIE OBCE

Katastrálne územie obce je rozdelené do nasledovných zón :

2.1 Centrálna zóna / CZ /

2.2 Obytná zóna

- obytná zóna 2 - podlažná Ipp= 0,4 / OZ 2 /
- obytná zóna 1 - podlažná Ipp = 0,2 / OZ 1 /

2.3 Výrobná zóna

- výrobná zóna 1 / V 1 /
- polnohospodárska zóna / PZ /

2.4 Zóna zelene, oddychu a voľného času / Z /

2.5 Rezervná zóna / R /

Vymedzenie zón je zrejmé z grafickej prílohy.

3. CENTRÁLNA ZÓNA

článok 1.

Centrum obce má v súčasnosti lokálny charakter. realizáciou zámerov v obci má však predpoklad rozšírenia svojej atraktivity na úroveň mikroregiónu.

Centrum obce tvoria obytné objekty, verejné stavby a objekty živnostenskej činnosti.

článok 2

Centrum obce musí byť udržiavané a obnovované. za jeho stav zodpovedajú vlastníci a užívatelia nehnuteľností.

článok 3

Stavby a zariadenia je možné realizovať len tak, aby sa zachoval resp. dosiahol ucelený charakter územia.

Toto platí najmä pre :

- objem výstavby / veľkosť a forma /
- fasády / členenie, šírka, úprava /
- okná a dvere / veľkosť, delenie, výklyady /
- strechy
- materiál a farby
- okolie objektov, dvorové priestory

Podkladom pre rozhodovanie je urbanistická štúdia zastavaného územia obce.

článok 4

Tvaroslovné zásady :

- strecha : sedlová, valbová, štítom alebo odkvapom do ulice
 - farba červená, prípadne tmavohnedá
 - sklon do 50 °
- výplne otvorov : rastrované

článok 5

Vonkajšie úpravy fasád podliehajú povoleniu

článok 6

Zbúranie stavby je podmienené búracím povolením.

Okrem prípadu ohrozenia bezpečnosti je možné búracie povolenie udeliť len vtedy ak vzniknutá preluka neovplyvní charakter obrazu centra a ak je navrhnutá náhradná zástavba.

článok 7

Pri výstavbe objektu je zo strany ulice potrebné dodržať predpísaný dočasný záber plochy daný v stavebnom povolení.

Stavenisko musí byť ohradené a zabezpečené.

Stavebník je povinný zabrániť znečisťovaniu verejných plôch.

článok 8

Pre novostavby a prestavby sa stanovujú nasledovné podmienky :

- maximálny počet nadzemných podlaží :	2
- maximálny počet podlaží v podkroví :	1
- výška objektov, maximálna :	13 m
/ výška v jednotlivých frontách je daná urbanistickou štúdiou /	
- odstup od hranice pozemku	daný štúdiou
- hĺbka zástavby :	daná štúdiou
- odstup od cesty :	min. 6 m
- objekty je povinnosť osadiť na štúdiu stanovenú stavebnú čiaru	
- oplotenie z uličnej strany :	bez oplotenia, resp. živý plot

článok 9

Výnimku pri hĺbke zástavby je možné povoliť vtedy ak nepríde k zmenšeniu plochy dvorov a obec nemá v území záujmy

článok 10

Zásady úpravy jednotlivých objektov a verejných priestanstiev sú dané urbanistickou štúdiou.

4. OBYTNÁ ZÓNA

článok 1 - všeobecné zásady

	OZ 1	OZ 2
index podlažnej plochy	0,2	0,4
možnosť prekročenia o %	20	40
počet podlaží	1 + podkrovie	2 + podkrovie
počet podzemných podlaží	1	1
odstup od hranice pozemku		
- základný	7	3
- maximálny	10	4

- oplotenie pred objektom vždy v kombinácii so zeleňou, maximálne do výšky 90 - 120 cm,
- kombinácia drevo - kov - pohľadový betón - kameň
- predzáhradka : trávnik , kríky, stromy
- hospodárske objekty : murované, strecha do 50 ,krytina, drevnené výplne otvorov
- farebné riešenie fasád : pastelové farby / v kombinácii /, napr.: oker, biela, bledomodrá, ružová
- materiál fasád : drevo, kameň, omietky

článok 2

V obytnej zóne 1 / OZ 1 / je povolená výstavba 1 podlažných samostatne stojacich objektov

článok 3

V obytnej zóne je povolená výstavba rodinných domov aj na hranicu pozemku, ak príde k likvidácii jestvujúceho objektu a ak súhlasí sused.

článok 4

Stanovený ukazovateľ Ipp/ index podlažnej plochy / platí pre každý pozemok.

Prenos objemu podlažnej plochy je možný len so súhlasom toho vlastníka pozemku, ktorého sumár podlažnej plochy v lokalite nedosahuje stanovenú hodnotu Ipp.

článok 5 - odľahčenie pre živnosti v susedstve námestia a v centrálnej zóne

Tam kde zonálny poriadok umožňuje toto odľahčenie platí :

- možnosť umiestnenia minimálne rušivých živností
- z plochy pozemku zostane minimálne 20 % plochy nezastavanéj
- index podlažnej plochy môže byť prekročený o ďalších 20% v prípade celodennej prevádzky
- objekty budú prispôsobené stavebným čiaram, výške zástavby

Tieto odľahčenia / úľavy/ platia aj pri zmene funkcie objektu

článok 6

Výstavba v obytnej zóne bude povolená len so súhlasom suseda

článok 7

V obytnej zóne nie je možné z dôvodu výstavby vyrubovať stromy.

V prípade, že by strom znemožňoval realizáciu výstavby, je možné povoliť výnimku čo sa týka rozstupu medzi objektmi a vzdialenosť od hraníc pozemku.

článok 8

Podzemné podlažie, garáže, je možné realizovať len vtedy, ak nepríde k ohrozeniu koreňov stromov.

článok 9 - verejnoprospešné stavby a zariadenia

Pri realizácii týchto stavieb platia podmienky dotknutej zóny. Nevzťahuje sa na nich hĺbka zástavby.

článok 10

Objekty na jestvujúcej stavebnej čiare pozdĺž cesty II/507, pokiaľ sú zasiahnuté hlukom / pred hranicou od hluku 60 dB/A/ musia pri rekonštrukcii a prestavbe :

a/ umiestniť do zasiahutej oblasti nebytové priestory

b/ aplikovať architektonické bariéry proti hluku na konštrukciách obytných priestorov / zvukoizolačné trojsklo, nepriezvučné steny, predložené odrážače hluku,.../

V oboch alternatívach odporúčame výsadbu izolačnej zelene do predpolia

5. VÝROBNÁ ZÓNA

článok 1 - základné regulatívy

index obostavaného priestoru	6
index podlažnej plochy	1
maximálna výška objektov	10 m
sú možné služby	
koeficient zastavania	0,6
povolené výškové stavby	nie

článok 2

V zóne V1 sú povolené aj hlučné, rušivé prevádzky ako aj obchodné prevádzky a služby

6. ZVLÁŠTNE USTANOVENIA

článok 1 - zástavba areálov

V areáloch volného času neplatia stavebné čiary.

Rozstupy medzi objektmi a od hraníc pozemkov sú dané všeobecne platnými predpismi.

V areáloch nie je obmedzená hĺbka zástavby, ktorá bude daná štúdiou areálu.

článok 2 - ochrana výhľadu

V územiach, kde je stanovená potreba výhľadu, je toto žiaduce pri zástavbe a zazeleňovaní dodržať.

článok 3 - ochrana stromov

Jestvujúce stromy je potrebné chrániť.

Pri ochrane stromov je nevyhnutné dodržať platnú legislatívu.

Z optických dôvodov je možné v stavebnom povolení nariadiť výsadbu stromov, najmä pri oddelení výrobnej zóny od obytnej a rekreačnej zóny a pozdĺž ciest.

7. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

článok 1

Tento poriadok nenahrádza platné zákony. Len ich upresňuje a rozširuje na podmienky obce.

článok 2

Po prerokovaní poriadku so štátnymi orgánmi a v obecnom zastupiteľstve a jeho vydaní ako všeobecne záväzné nariadenie obce, platí pre reguláciu výstavby v obci. Jeho porušenie bude postihované v zmysle platnej legislatívy.

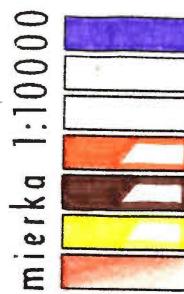
článok 3

Neoddeliteľnú prílohu tohto poriadku tvoria :

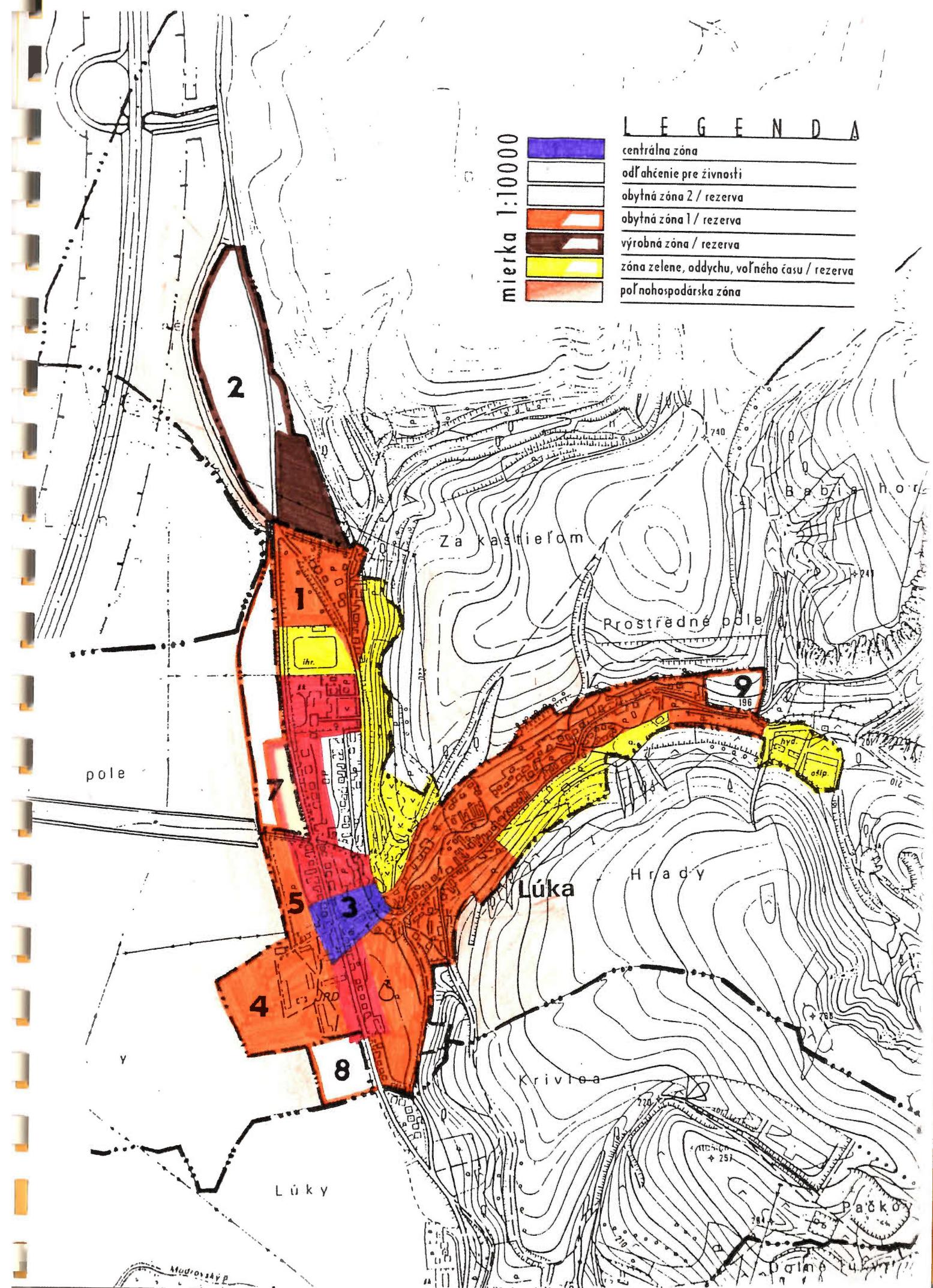
- Územný plán obce
- urbanistická štúdia obce
- urbanistická štúdia golfového areálu

LEGENDA

centrálna zóna
odľahčenie pre živnosť
obytná zóna 2 / rezerva
obytná zóna 1 / rezerva
výrobná zóna / rezerva
zóna zelene, oddychu, voľného času / rezerva
poľnohospodárska zóna

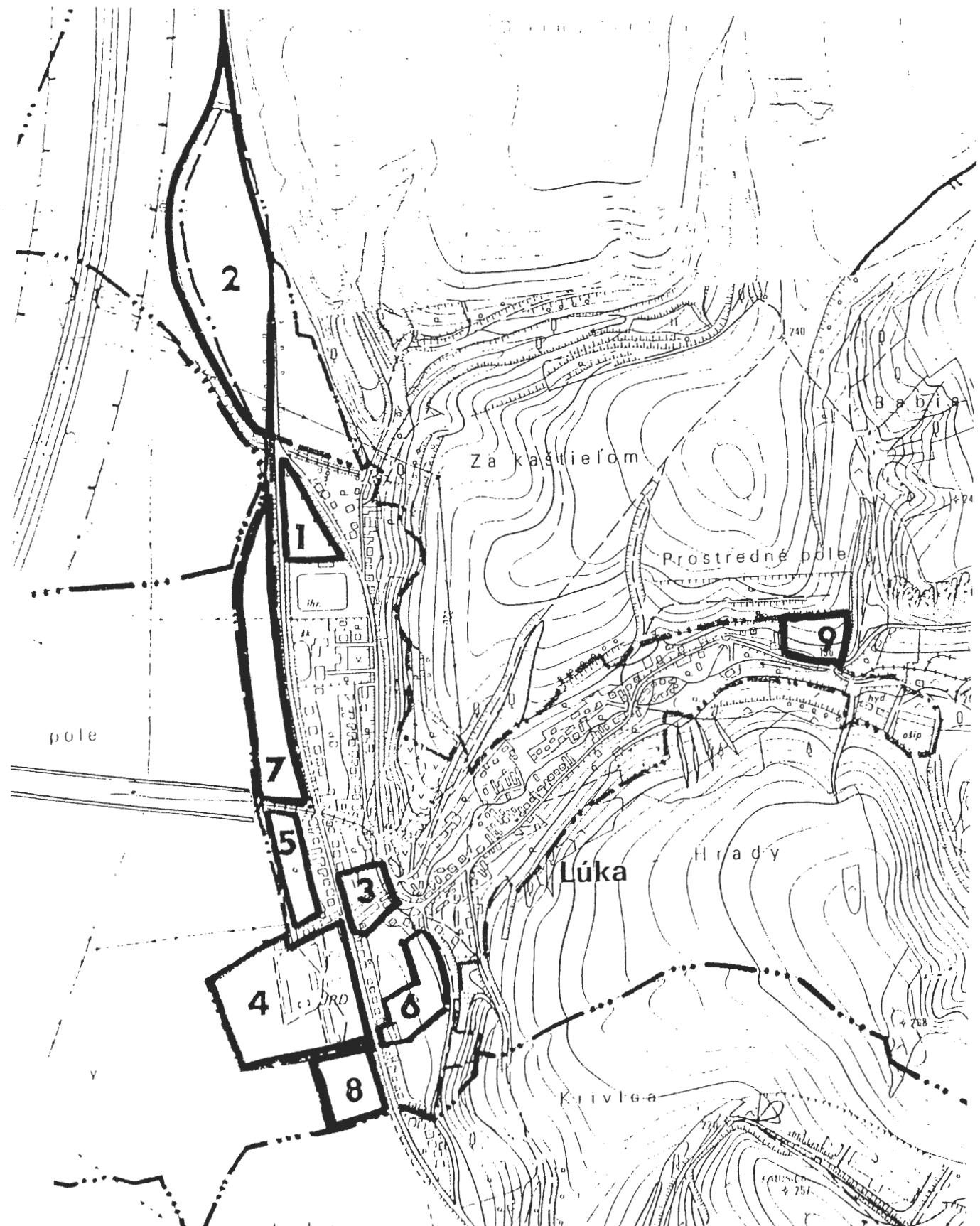


mierka 1:100000



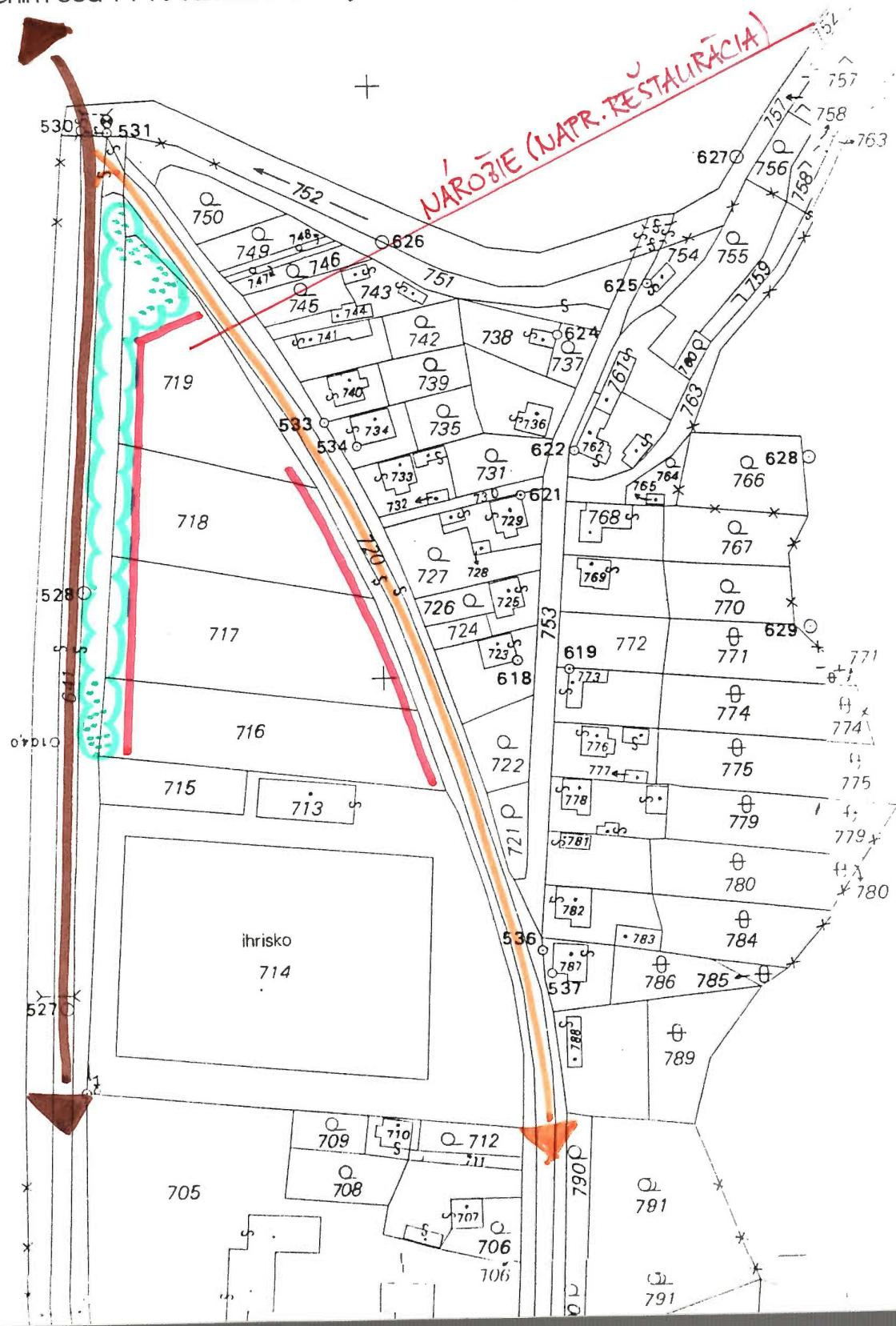
P O D R O B N E J Š I E P R I N C I P Y R I E Š E N I A V Y B R A T Y Č H L O K A L Í T

V tejto časti sa podrobnejšie zaobrábame vybranými lokalitami, ktoré sú buď novonavrhované, alebo sú z nejakého hľadiska inak významné. Konkretizujeme tu možný rozvoj týchto lokalít najmä z hľadiska priestorovej koncepcie. Pre všetky lokality platia regulatívny stanovené zonálnym poriadkom uvedené v predchádzajúcej časti. Pre uvedené lokality bude vhodné vypracovanie podrobnejšej dokumentácie, čo je obzvlášť nutné u lokality č.2,3,6,7,8 (u lokality 4 je spracovaná urbanistická štúdia)



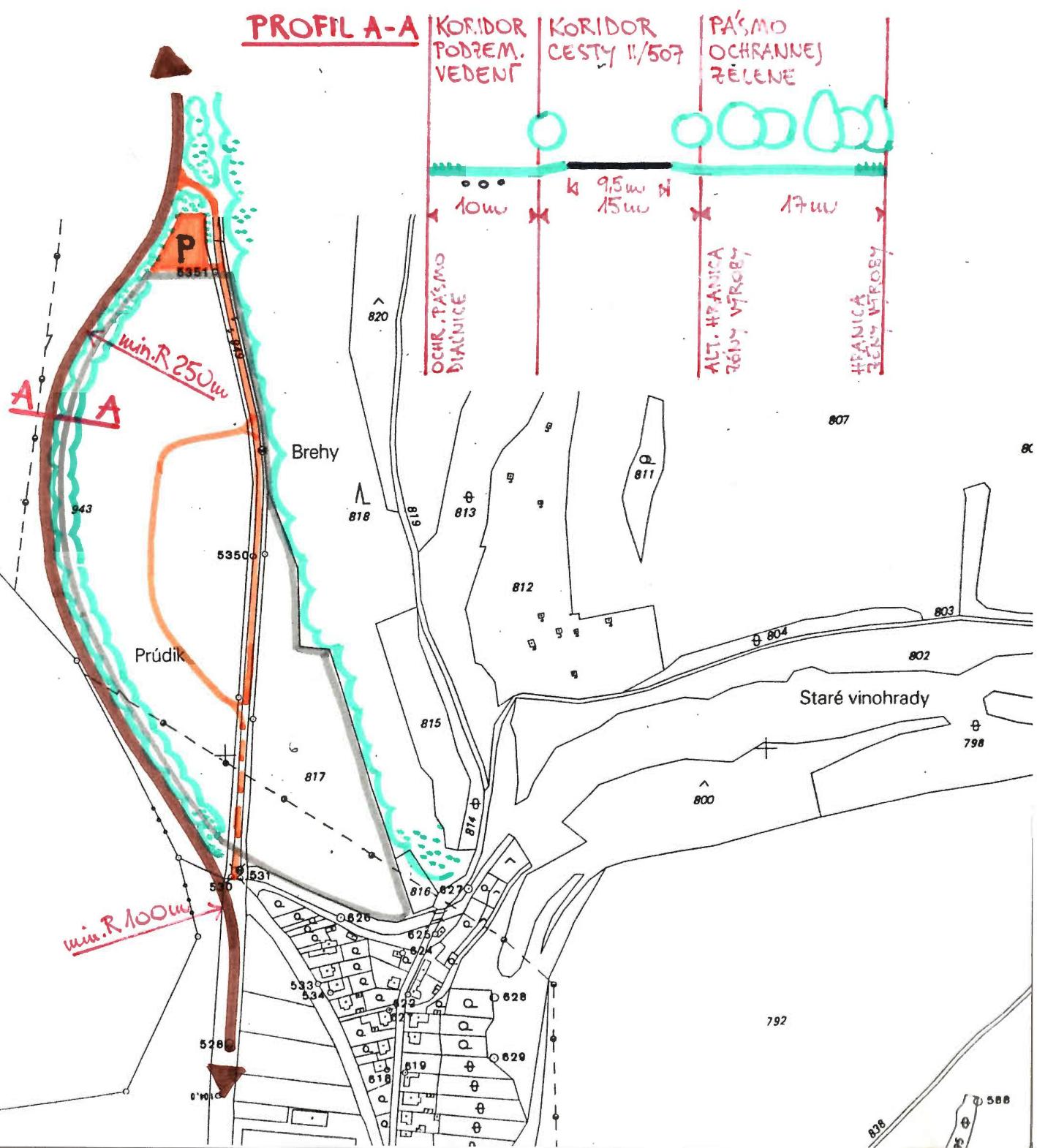
Lokalita 1- rodinné domy

Lokalita je trojuholníkového tvaru a tým mierne sťažuje parceláciu pre účely rodinných domov. Jej dimenzia umožňuje situovanie prakticky dvoch radov domov, ktoré by bolo vhodné lokalizovať pozdĺž jestvujúcich komunikácií. Vhodnými objektami sú tu samostatne stojace domy, jednopodlažné, so šikmou strechou (obytné podkrovie), odkvap do ulice. V severnom cípe lokality je vhodné ponechať zelenú plochu. Izolačná zeleň by bola vhodná aj na západnej strane lokality, kde budú domy situované pozdĺž cesty II/507. Predbežne je možné počítať v tejto lokalite s umiestnením cca 14-15 samostatne stojacích domov pri šírke parcely okolo 18m.



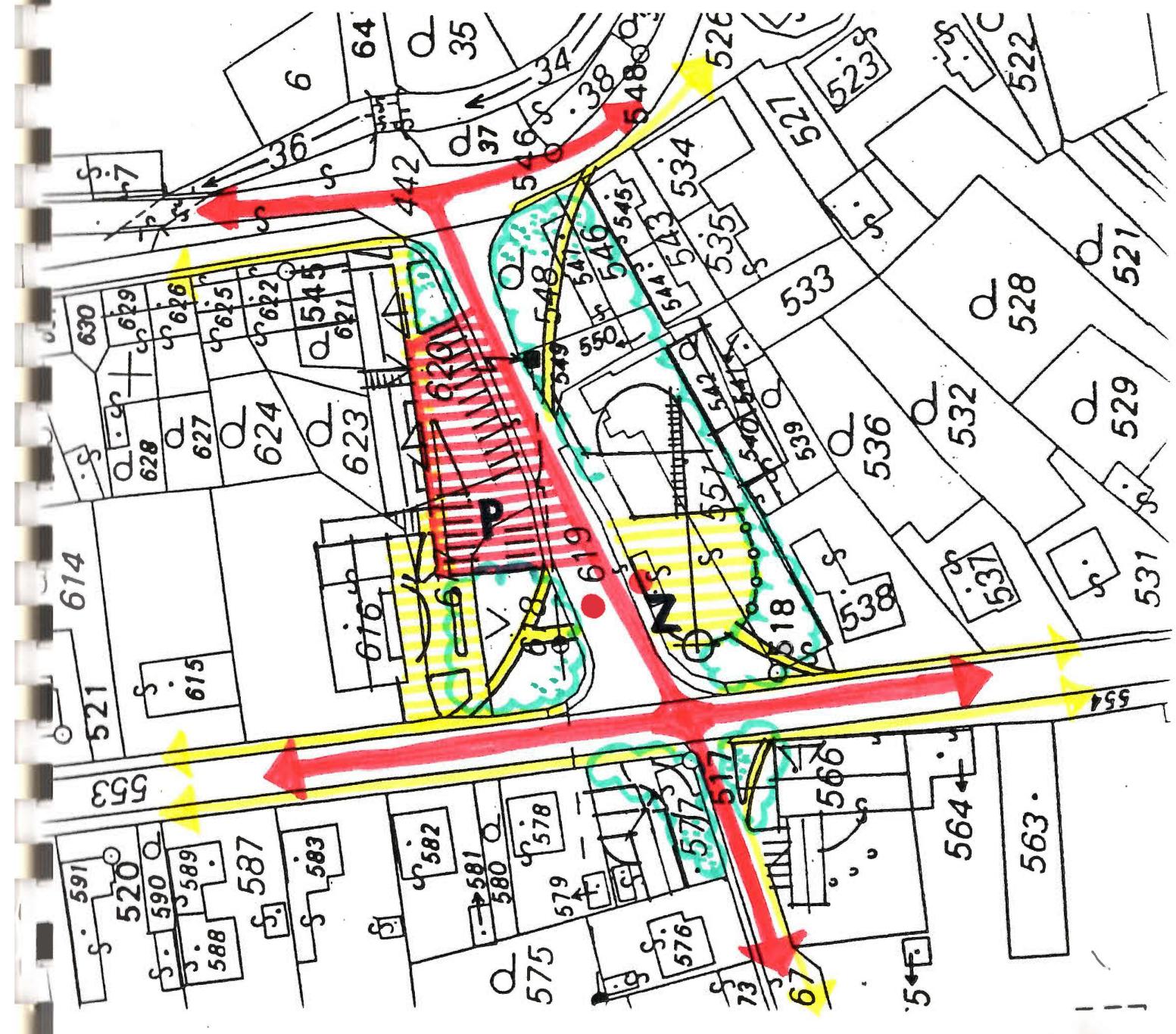
Lokalita 2 - výroba

Lokalita vznikne preložením cesty II/507 v tomto úseku do novej trasy. Predpokladá sa tu najmä rozšírenie areálu firmy Coca Cola, vytvorenie odstavných plôch pre kamiónovú dopravu, prípadne aj situovanie ďalších výrobných prevádzok. Jestvujúca trasa cesty II/507 sa tak môže stať vnútroareálou komunikáciou. Pri preložení cesty je potrebné vytvoriť zelený pás optickej (a čiastočne aj hľukovej) izolácie, takže výrobné prevádzky by z prieľadov od prístupových bodov nepôsobili rušivo na päte Považského Inovca. Izolačný pás navrhujeme šírky 17m s tým, že je možné ho vytvoriť aj vo vnútri areálov. Nie je možné do tejto lokality situovať výškové objekty a je potrebné podrobnejšie zámeru konzultovať s vojenskými orgánmi.

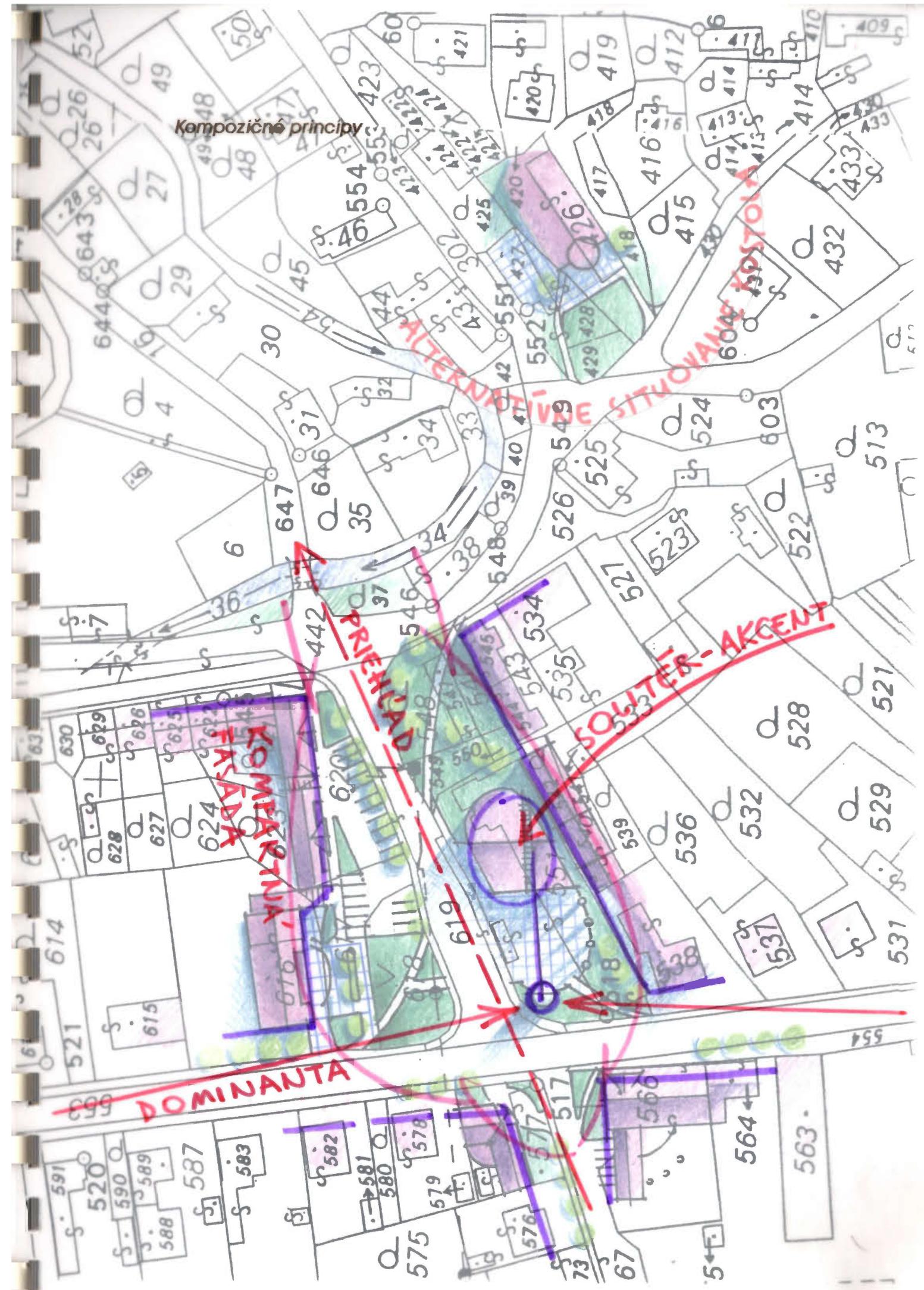


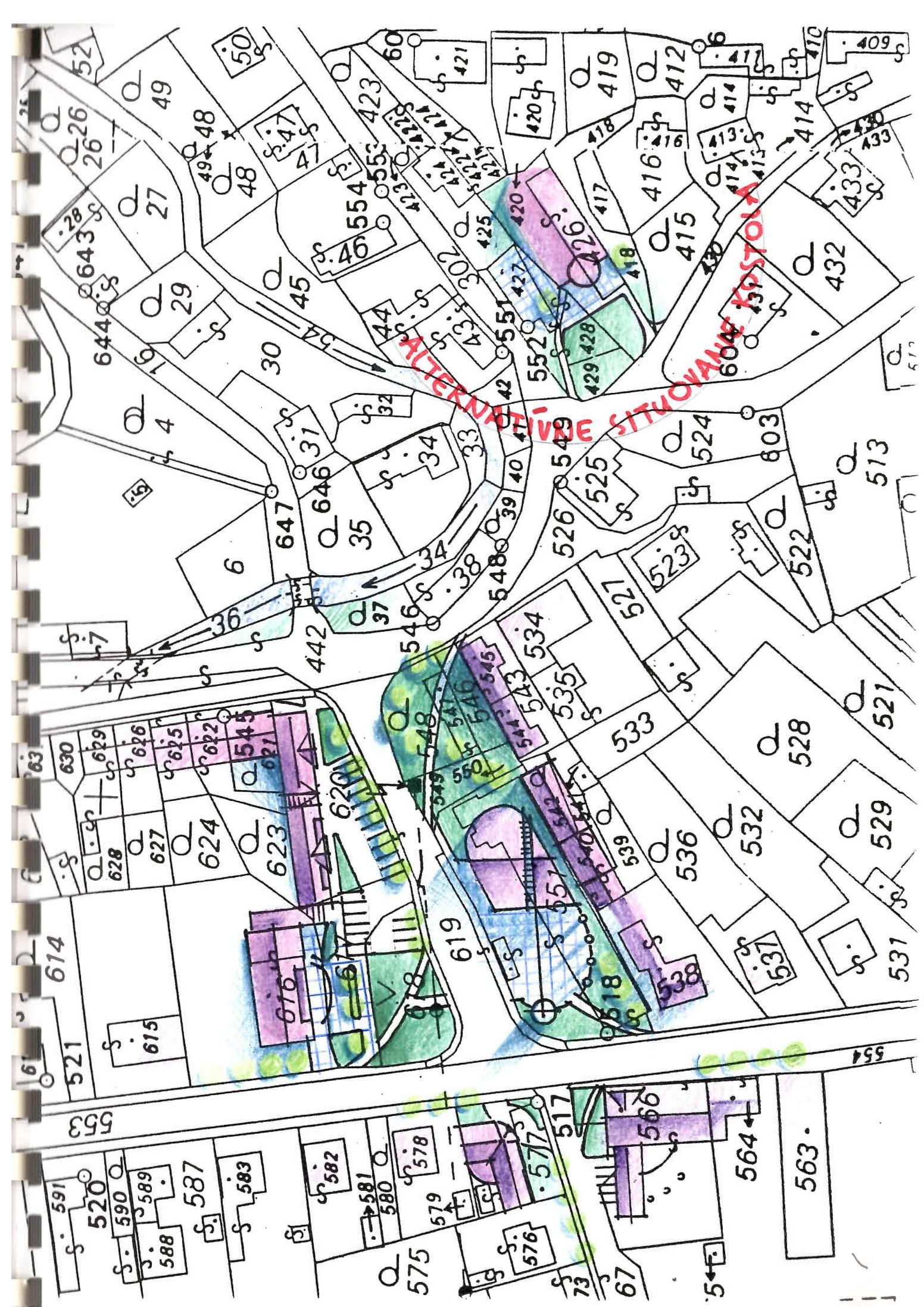
Lokalita 3 - centrum

Táto lokalita je už dnes prirodzeným geometrickým ťažiskom obce. Situovanie zariadení vybavenosti a kontakt s dominantou obce - kaštieľom (identifikačný moment aj krajinná silueta) robí z tejto lokality najcharakteristickejší priestor v jej štruktúre. Je tu momentálne situovaná aj rušivá prevádzka laminátovne Chirany, ktorá do takejto lokality nepatrí ako z ekologického, tak aj z funkčného hľadiska. Odporučame jej vymiestnenie, asanáciu a tak by bol vytvorený priestor pre dotvorenie námestia. Budúcim situovaním Golfparku do katastra obce sa dá očakávať nárast nárokov na plochy vyššej vybavenosti, ktoré sa nám zdajú vhodné umiestniť v tejto polohe. Taktiež je najvhodnejšou polohou pre situovanie kostola, ktorý sa uplatní v siluete obce a spolu s kaštieľom môže vytvoriť charakterotvornú priestorovú kompozíciu. (Pre situovanie kostola sme preverovali aj iné lokality, ktorých analýzu tu prikladáme, najoptimálnejšie sa nám však javí predmetná lokalita). Pre doplnenie kompozície je potrebné zahrnúť do riešenia námestia aj časť na druhej strane cesty II/507, ktorá dotvára priestor do trojuholníka s hrotom otvoreným smerom ku kaštieľu.



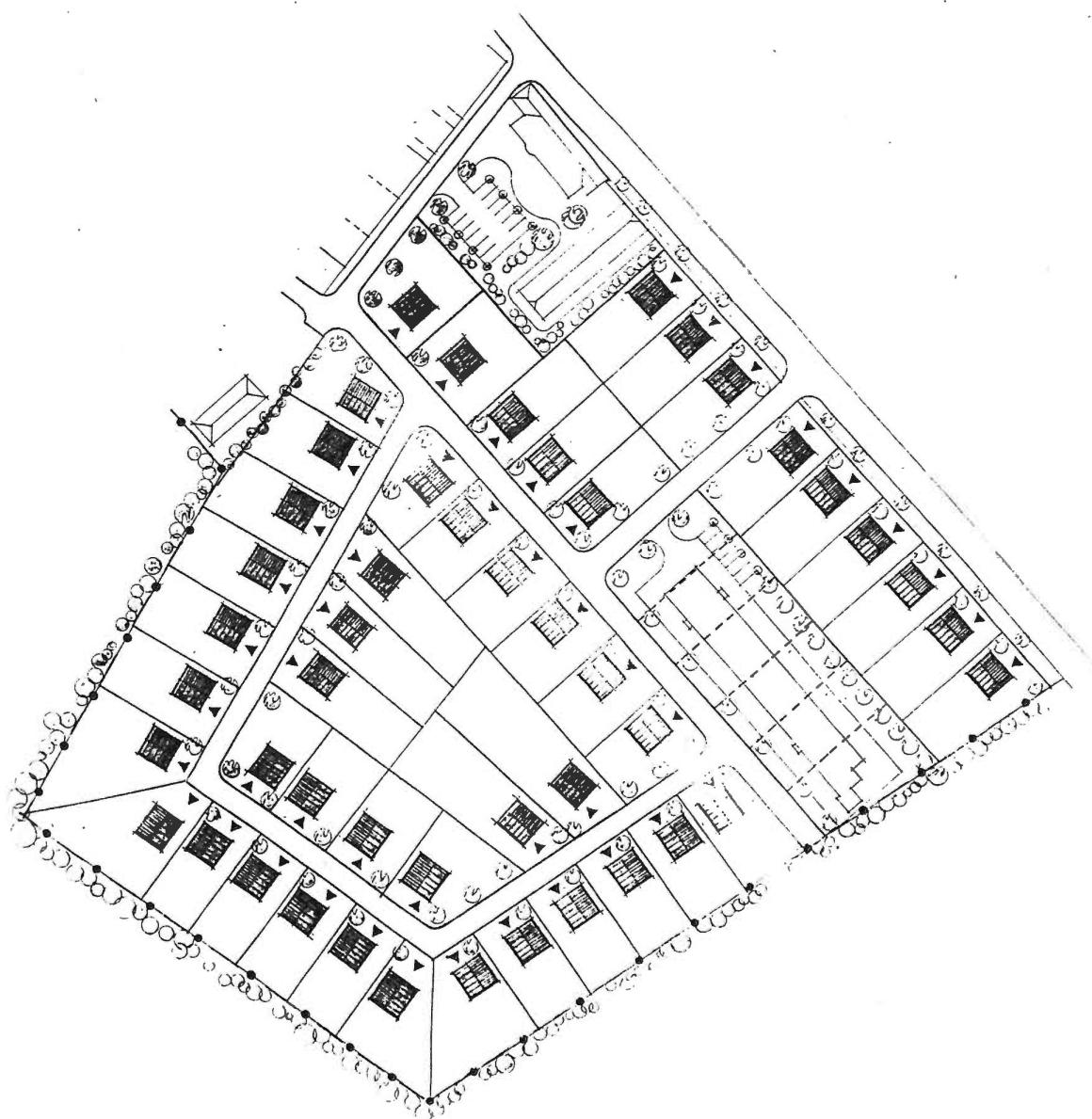
Kompozičné principy





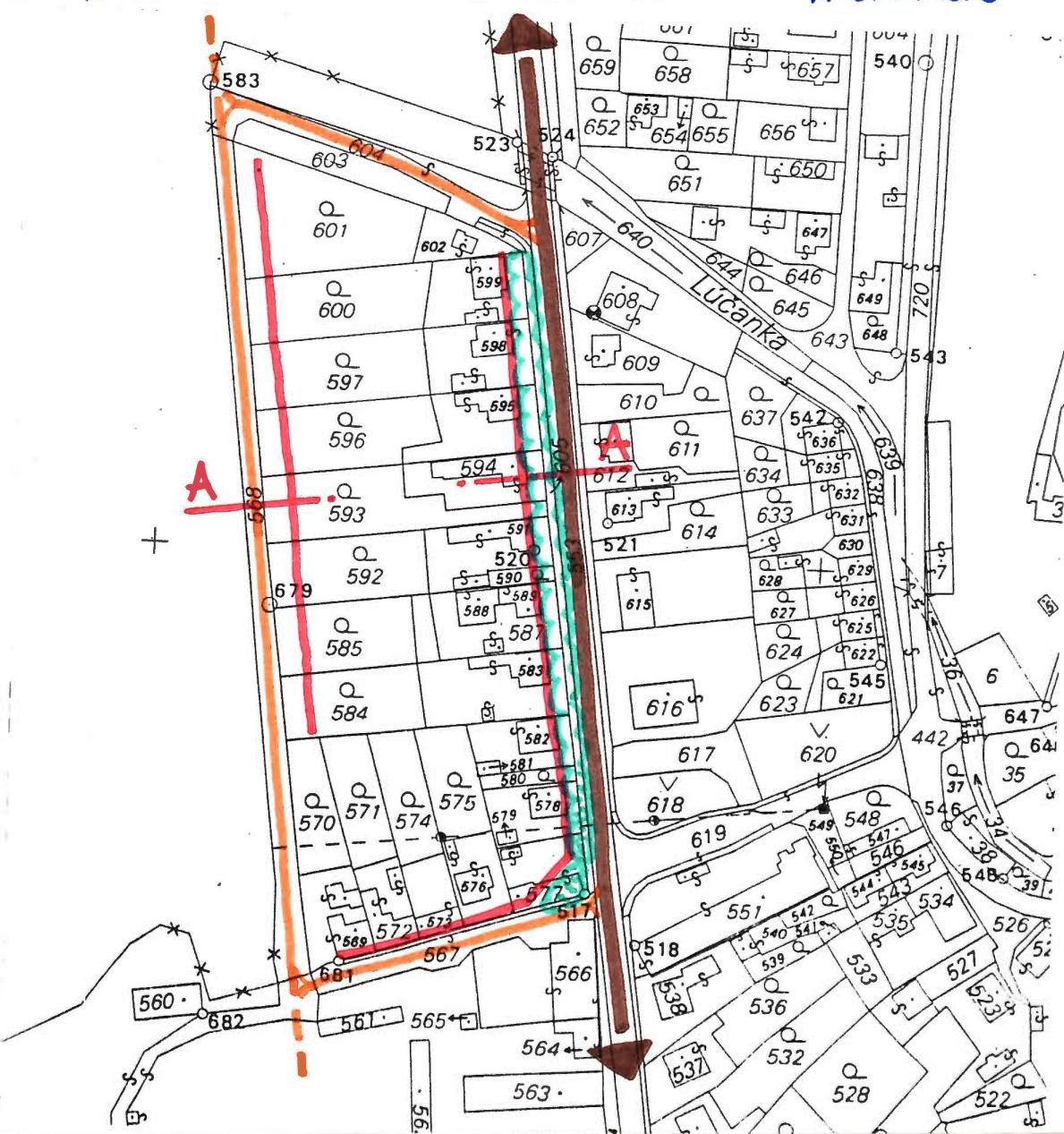
Lokalita 4 - polyfunkcia

Na túto lokalitu bola spracovaná štúdia (sprac. Apel- Nižnanský, Rožníková, september 1994), ktorej pôdorysné riešenie tu taktiež prikladáme. V štúdii je zástavba v zásade rozdelená na časť pozdĺž cesty II/507, ktorá je polyfunkčná a ráta s rekonštrukciou niektorých jestvujúcich objektov. Táto by mohla mať aj realizačnú prioritu. Druhá časť je venovaná samostatne stojacim rodinným domom s jednoduchou cestnou schémou. V zásade je riešenie štúdie pre túto lokalitu plne akceptovateľné s tým, že pri upresnení konkrétneho záujmu o jej využitie bude môcť prísť k potrebným korekciám, ktoré však môžu vychádzať z predloženého princípu.



Lokalita 5 - rodinné domy

Lokalita je doplnením zástavby v zastavanom území rodinnými domami pozdĺž dnes len doplnkovej komunikácie. Vhodným typom zástavby by boli rodinné domy jednopodlažné s obytným podkrovím, odkvap do ulice. Pri rešpektovaní jestvujúcej parcelácie by sa tu dalo dosiahnuť 8 domov. Lokalitu je potrebné doplniť o inžinierske siete.



Lokalita 6 - sýpka

V tejto lokalite sa na obecnej parcele nachádza sýpka, architektonicky charakteristický a zaujímavý objekt. Odporúčame preverenie možnosti jeho adaptácie na účely vybavenosti (kultúra, spolkový dom). Pozdĺž objektu je možné vytvoriť pešiu komunikáciu, či zjazdný chodník, prepájajúci štruktúru miestnych komunikácií. Okolo neho by bolo možné situovať aj cca 2 samostatne stojace rodinné domy (jednopodlažné s obytným podkrovím, šítom do ulice). V predpolí sýpky je možnosť vytvoriť rozptylné zazelenené plochy, príp. aj odstavenie vozidla.



Lokalita 7 - rodinné domy - rezerva

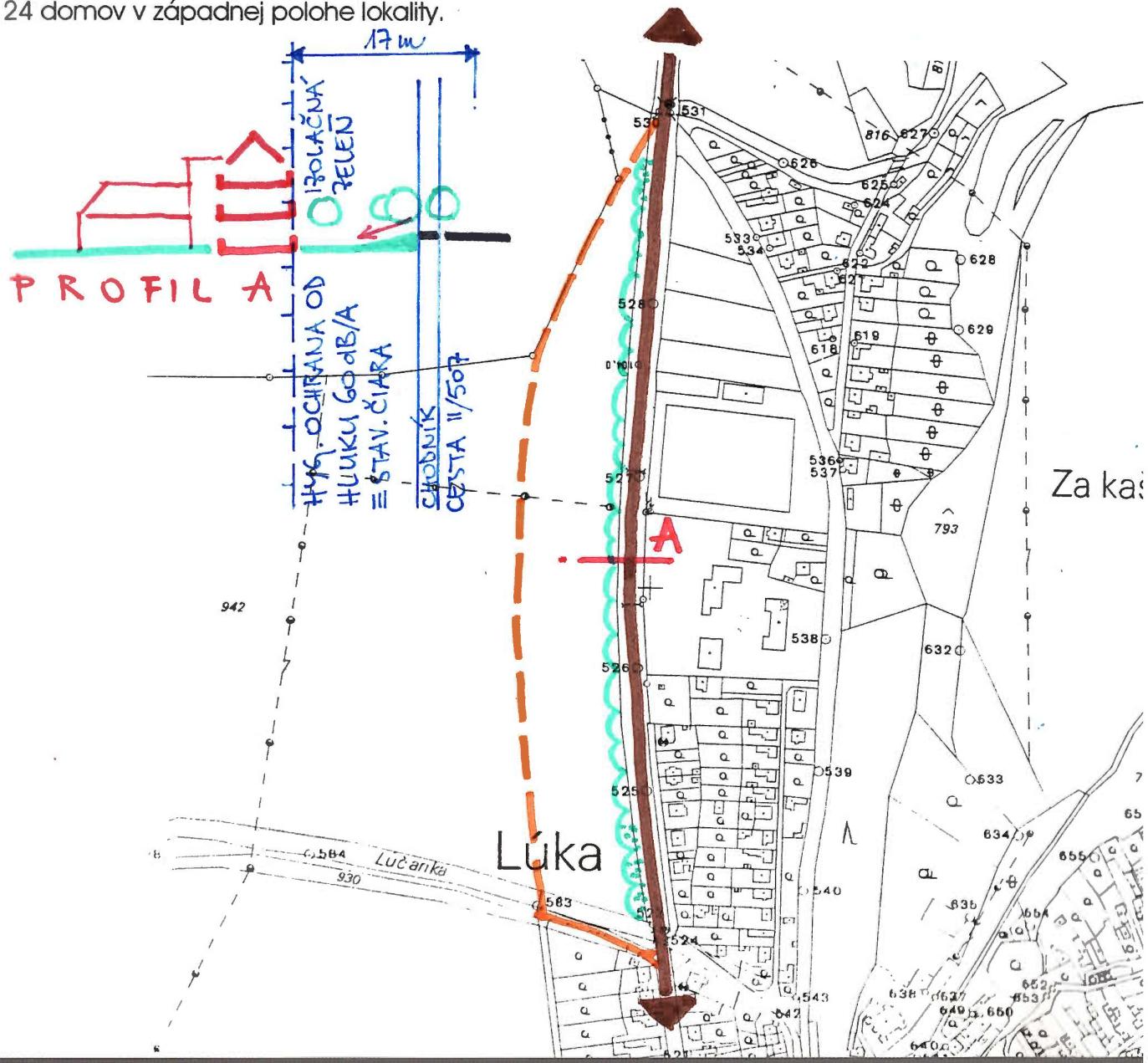
Uvedená lokalita sa tiahne pozdĺž cesty II/507 a je v nej možné vytvoriť rad rodinných domov okolo tejto komunikácie. Bude tu potrebné dodržať odstupy obytných priestorov z hľadiska hygienickej ochrany od hluku tak, ako je to stanovené v grafickej časti (obytné priestory 17 m od osi vozovky).

Kedzie ide o lokalitu pozdĺž jednej z dominantných osí obce, dá sa tu predpokladať aj situovanie zariadení služieb, obchodu, či drobných nezávadných prevádzok. Zástavba takisto môže byť intenzívnejšia ako v okrajových polohách a bolo by tu vhodné uvažovať aj s radovou zástavbou.

Taktiež podlažnosť, najmä v časti bližšie k centru, by mohla dosiahnuť dve podlažia + obytné podkrovie. Na toto bude mať určite vplyv aj terénna danosť výškového rozdielu medzi úrovňou parciel a cestou. Odporúčame tento rozdiel preklenúť architektonickým riešením (polozapustené podlažie, mezonety, nástup do medziúrovne).

Hlbka lokality navázuje na dimenziu lokality 5 a sú tak vytvorené predpoklady pre dokončenie cestnej štruktúry a jej následné obostavanie aj v západnej časti. Tu už odporúčame situovať samostatne stojace domy, jednopodlažné, s obytným podkrovím, odkvap do ulice.

Predpokladáme tu umiestnenie cca 30-35 domov pozdĺž cesty II/507 a asi 24 domov v západnej polohe lokality.



Lokalita 8 - rodinné domy - rezerva

Lokalita dotvára druhú stranu ulice II/507 po hranicu katastra. Je rezervnou plochou, naväzujúcou priamo na lokalitu 4. Preto aj uličná sieť je koncipovaná tak, aby navázovala na štruktúru tejto lokality.

Východnú fasádu by mali tvoriť domy, spočiatku samostatne stojace, smerom k centru, môžu byť zastavané aj kompaktnejšie. Ako u lokality 7, dá sa tu predpokladať aj situovanie zariadení služieb, obchodu, či drobných nezávadných prevádzok. Taktiež podlažnosť, najmä v časti bližšie k centru, by mohla dosiahnuť dve podlažia + obytné podkrovie. Na toto bude mať určite vplyv aj terénna danosť výškového rozdielu medzi úrovňou parciel a cestou. Odporúčame tento rozdiel preklenúť architektonickým riešením (polozapustené podlažie, mezonety, nástup do medziúrovne). Bude tu potrebné dodržať odstupy obytných priestorov z hľadiska hygienickej ochrany od hluku tak, ako je to stanovené v grafickej časti (obytné priesitory 17 m od osi vozovky).

Okrem východnej fasády je možné vytvoriť tu ešte dva severojužné rady domov, ktoré už by však mali byť samostatne stojace, jednopodlažné, s obytným podkrovím.

Celkovo je tu možné etablovať cca 8-9 domov okolo cesty II/507 a asi 15 domov v ďalších polohách lokality.

Lokalita 9 - rodinné domy - rezerva

Ide o plochu vo východnom cípe sídla, ktorá po reparcelácii umožní situovať cca 6 samostatne stojacich rodinných domov. Odporúčame jednopodlažné domy s obytným podkrovím, štítom do ulice (východozápadná expozícia podkrovia ako aj štrukturálne zapojenie do obrazu obce). Svažitý terén zrejme vyvolá použitie zaujímavých architektonických prvkov, ako napr. posunuté podlažia, mezonety...