

Urbanistická štúdia lokality Kúcanka - **ideový návrh**



Predmet:

Urbanistická štúdia lokality Kúcanka

- ideový návrh

Základné údaje:

Obstarávateľ:

Mesto Gbely
Nám. slobody 1261
908 45 Gbely

Spracovateľ:

AUREX spol. s r.o.
Ľubľanská 1
831 02 Bratislava

štatutárny zástupca:
Ing. arch. Ľubomír Klaučo, riaditeľ

autori:
Ing. arch. Ľubomír Klaučo
Ing. arch. Marek Adamczak

1. VYMEDZENIE A CHARAKTERISTIKA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie sa nachádza na území mesta Gbely, v katastrálnom území Gbely. Urbanistická štúdia lokality Kúcanka sa dotýka územia južne od obytnej zóny Majerky. Riešenie ráta s využitím územia pre výstavbu rodinných domov. V súčasnosti prevažnú časť územia zaberá orná pôda a je využívané na poľnohospodársku výrobu. V lokalite sa nachádza sukcesiou zarastená materiálová jama po vyťažení tehliarskej hlíny, ktorá predstavuje umelo vytvorený mokradný biotop - mokraď Kúcanka. V poslednom období je možné na mokradi pozorovať dôsledky zmeny klímy, prejavujúce sa v postupnom poklese vodnej hladiny v lokalite, keďže je závislá výhradne na množstve atmosférických zrážok.

2. POPIS RIEŠENIA

Cieľom riešenia urbanistickej štúdie je stanoviť zásady pre rozvoj nového obytného územia v nadväznosti na rozvíjajúcu sa obytnú zónu pozdĺž Lesnej ulice a plochu určenú v zmysle územného plánu mesta (schváleného v roku 2003) pre rozvoj mestskej zelene, navrhnutú v kontakte s areálom futbalového štadióna. Táto by v budúcnosti mala slúžiť ako oddychová zóna pre obyvateľov príľahlého územia.

Riešenie je navrhnuté v dvoch variantoch overujúcich možnosti využitia územia so zachovaním materiálovej jamy ako aj s jej zasypaním a rekultiváciou.

V zmysle platného územného plánu mesta je východná časť lokality určená pre rozvoj plôch zariadení športu a rekreácie a zvyšnú časť tvorí orná pôda. Pre realizáciu zámeru bude potrebné obstaráť zmenu územného plánu.

Návrhované riešenie ráta so zmenou funkčného využitia lokality na obytné územie - rodinné domy. Z hľadiska regulácie priestorového usporiadania návrh počíta s indexom zastavanosti 40% a podielom zelene 40%. Maximálna výška zástavby je navrhovaná na 2 nadzemné podlažia.

Návrh teda počíta s rozvojom zástavby rodinných domov nadväzujúcich na charakter okolitej zástavby. Výmery pozemkov pre výstavbu rodinných domov sú navrhované v rozmedzí 681 -1268 m². Celkovo je v riešenom území navrhovaných 46 pozemkov. Uličné priestory sú navrhnuté v šírkovom usporiadaní tak, aby bol zabezpečený dostatok priestoru pre plochy zelene ako aj potrebné plochy statickej dopravy. Popri hlavných komunikáciách sú navrhnuté chodníky, ktoré zabezpečia bezpečný pohyb chodcov v území.

Pre jednotlivé pozemky je stanovený minimálny podiel zelene, ktorého účelom je zabezpečiť dostatočný podiel plôch zelene na pozemkoch jednotlivých rodinných domov a vytvoriť predpoklady pre vhodné začlenenie územia do okolitého prostredia. Mimo samotných plôch pozemkov rodinných domov ráta návrh s rozvojom verejnej zelene v blízkosti areálu futbalového štadióna, kde je navrhnuté vytvoriť oddychovú zónu pre obyvateľov príľahlých obytných území.

V blízkosti futbalového štadióna ráta riešenie so vznikom parkovo upravenej zelene doplnenej prvkami detských ihrísk, exteriérového fitness a oddychových miest, ktorá by vytvorila predpoklady pre oddych, hru a rozvoj sociálnych kontaktov.

V druhom variante riešenie ráta i so zachovaním existujúcej materiálovej jamy. Obmedzením tohto riešenia je, že vzhľadom na mokradný charakter danej plochy

bude jej využitie ako verejnej zelene limitované. Rizikom tohto riešenia je i zvýšený výskyt bodavého hmyzu, ktorý by mohol obťažovať budúcich obyvateľov.

NAPOJENIE NA DOPRAVNÚ VYBAVENOSŤ

V súvislosti s navrhovaným rozšírením rozvojových plôch pre bývanie sú navrhované nové obslužné komunikácie, ktoré by zabezpečili dopravnú obsluhu tohto územia a to predĺžením Lesnej ulice novou obslužnou komunikáciou funkčnej triedy C3, pozdĺž ktorej je navrhované vybudovať chodník, ktorý by napojil územie na pešiu trasu na Lesnej ulici.

Navrhovaná obslužná komunikácia bude slúžiť pre priamu obsluhu riešeného územia s napojením v dvoch bodoch na navrhované predĺženie ulice Majerky. Ako prístupové komunikácie k pozemkom rodinných domov v západnej časti lokality riešenie ráta využiť zaslepené komunikácie, ktoré minimalizujú rušivé vplyvy dopravy a zároveň zabezpečia pešie prepojenia do okolitej krajiny.

Navrhovaná komunikácia nie je koncipovaná ako rozvojová os ďalšej zástavby v území, práve naopak rozvojovú os v predĺžení Lesnej ulice uzatvára. Hlavnou dopravnou osou územia je navrhované nové prepojenie ulíc Majerky a M. Nešpora v predĺžení ulice Majerky, ktoré by v budúcnosti zabezpečilo i prepojenie s neďalekým sídliskom Záhumence a Pionierskou ulicou. Riešenie rešpektuje cyklotrasu spájajúcu lokalitu Ostrého vrchu s ulicou Majerky, ktorá je navrhovaná v jej pokračovaní.

Riešenie ráta s úpravou vymedzenia plôch pre statickú dopravu pre budúcich návštevníkov územia, navrhovaných v zmysle platného územného plánu v blízkosti areálu štadióna. Plochy pre statickú dopravu riešenie vymedzuje pozdĺž navrhovaného predĺženia ulice Majerky.

NAPOJENIE NA TECHNICKÚ VYBAVENOSŤ

Predmetom riešenia je i návrh spôsobu napojenia územia na technickú vybavenosť. Návrh ráta s napojením územia na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu ako aj rozvod plynu.

Splaškové vody je navrhnuté odvádzať gravitačnými uličnými kanalizačnými vetvami profilov D 250 mm do splaškovej kanalizácie a následne do mestskej čistiacej stanice odpadových vôd /ČOV/. Mestská ČOV je prevádzkovaná BVS, a.s. a má dostatočnú kapacitu aj pre napojenie splaškových vôd z navrhovanej zástavby.

Dažďové vody z ciest a spevnených plôch budú odvádzané do vsaku resp. na príľahlé plochy zelene.

Čisté dažďové vody zo striech rodinných domov budú odvádzané cez dažďové zvody samostatnými gravitačnými vetvami do dažďových nádrží situovaných na pozemkoch stavebníkov s ich využitím na polievanie zelene. Nevyužitá voda bude zaústená do vsakovacích drenáží situovaných na jednotlivých pozemkoch.

Pre zabezpečenie zásobovania vodou je navrhnutá výstavba novej uličnej vetvy vodovodu napojenej v dvoch napojovacích bodoch, a to v ulici Majerky a Lesnej ulici. Vetvu navrhujeme vybudovať z plastového potrubia HDPE D 110 mm. Navrhované vetvy vodovodu budú situované tak, aby bolo zabezpečené napojenie všetkých rodinných domov.

Zásobovanie plynom je navrhnuté zabezpečiť vybudovaním nového rozvodu plynu z plastových potrubí PE 100, priemeru D 50/3,6 mm napojeného na plynovody v Lesnej ulici a ulici Majerky, situovaného v navrhovaných komunikáciach.

Na hraniciach pozemkov v oploteniach budú v skrinkách osadené hlavné uzávery plynu a plynomery s vybavením.

Pre zabezpečenie zásobovania elektrickou energiou bude v riešenom území potrebné vybudovať novú trafostanicu. Trafostanica bude napojená na existujúcu trafostanicu č. 0013-042 VN podzemným káblom situovaným pozdĺž ulice Majerky a jej navrhovaného predĺženia. Z tejto trafostanice budú vybudované NN káblové vývody k jednotlivým objektom rodinných domov. V oploteniach rodinných domov budú osadené elektromerové skrine. Trafostanicu je navrhované vybudovať ako kioskovú s vnútorným ovládaním.

Výrobu tepla pre vykurovanie a ohrev TÚV je navrhnuté zabezpečiť v domových kotolniciach na spaľovanie zemného plynu, prípadne kotlami na elektrickú energiu. Nevylučujeme ani budovanie tepelných čerpadiel na ohrev TÚV, osadenie slnečných kolektorov a spaľovanie biomasy.

3. ZHODNOTENIE NÁKLADOV NA VYBUDOVANIE DOPRAVNEJ A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI

Na základe navrhovaného riešenia bolo pripravené i rámcové zhodnotenie nákladov na vybudovanie potrebnej dopravnej a technickej vybavenosti pre rozvoj územia.

Oba varianty, či už so zachovaním materiálovej jamy alebo s jej zrušením vyžadujú pre zabezpečenie obsluhy územia rovnaký rozsah novobudovanej dopravnej a technickej vybavenosti. Vypustenie 8 pozemkov pre výstavbu rodinných domov vo variante 2 kvôli zachovaniu materiálovej jamy neprinesie úsporu v nákladoch na výstavbu dopravnej a technickej vybavenosti, keďže kvôli zabezpečeniu obsluhy ostatných pozemkov bude táto potrebná v rovnakom rozsahu ako pri variante, ktorý ráta s rekultiváciou materiálovej jamy.

Predpokladaný rozsah stavieb dopravnej a technickej vybavenosti:

- | | |
|---|---------------------|
| • navrhované komunikácie | 5783 m ² |
| • navrhované chodníky v kontakte s pozemkami rodinných domov: | 985 m ² |
| • verejný vodovod: | 870 m |
| • verejná splašková kanalizácia: | 675 m |
| • rozvod STL plynu: | 705 m |
| • verejné osvetlenie | 20 svietidiel |
| • NN rozvody elektrickej energie : | 1800 m |
| • VN káblové napojenie elektrickej energie: | 400 m |
| • rekonštrukcia existujúcej a výstavba novej trafostanice | |

Predpokladané náklady na realizáciu dopravnej a technickej vybavenosti:

• navrhované komunikácie:	578 300 eur
• navrhované chodníky (v kontakte s pozemkami rodinných domov):	78 800 eur
• verejný vodovod:	78 300 eur
• verejná splašková kanalizácia:	101 250 eur
• rozvod STL plynu:	126 900 eur
• verejné osvetlenie	12 000 eur
• NN rozvody elektrickej energie:	108 000 eur

Predpokladané náklady spolu: 1 083 550 eur

Predpokladané náklady spolu s DPH: 1 300 260 eur

poznámka: Predpokladané náklady nezahŕňajú náklady na rekonštrukciu existujúcej a výstavbu novej trafostanice vrátane nákladov na vybudovanie jej VN káblového napojenia, ktoré bude potrebné upresniť so spoločnosťou Západoslovenská distribučná a.s.

4. ZOZNAM VÝKRESOV GRAFICKEJ ČASTI:

01	Komplexný urbanistický návrh	M 1:1000
01b	Komplexný urbanistický návrh - variant 2	M 1:1000
02	Návrh parcelácie	M 1:1000
02b	Návrh parcelácie - variant 2	M 1:1000
03	Dopravná a technická vybavenosť	M 1:1000