

**Stanovenie koeficientu vegetačných plôch
(ľudovo a aj ďalej v rámci tohto dokumentu nazývaný koeficient zelene)
pre Územný Plán v Leopoldove**

ÚVOD

Pri vytváraní urbanistickej štúdie Tehelňa Ing.arch. Miroslav Marko odproúčal v ÚP okrem stanovenia koeficientu zastavanosti (ten máme v ÚP plošne 0.4) stanoviť aj tzv. koeficient zelene (ten v našom ÚP nie je), ktorý zabezpečuje dostatočnú plochu vegetácie na obyvateľa, čo súvisí s efektívnym zachytávaním zrážok v území, s priaznivejšou mikroklimou a reguluje zastavanosť v území - nielen zastavanosť stavbami, ale aj spevnenými plochami (parkovanie, chodníky, vjazdy, ...).

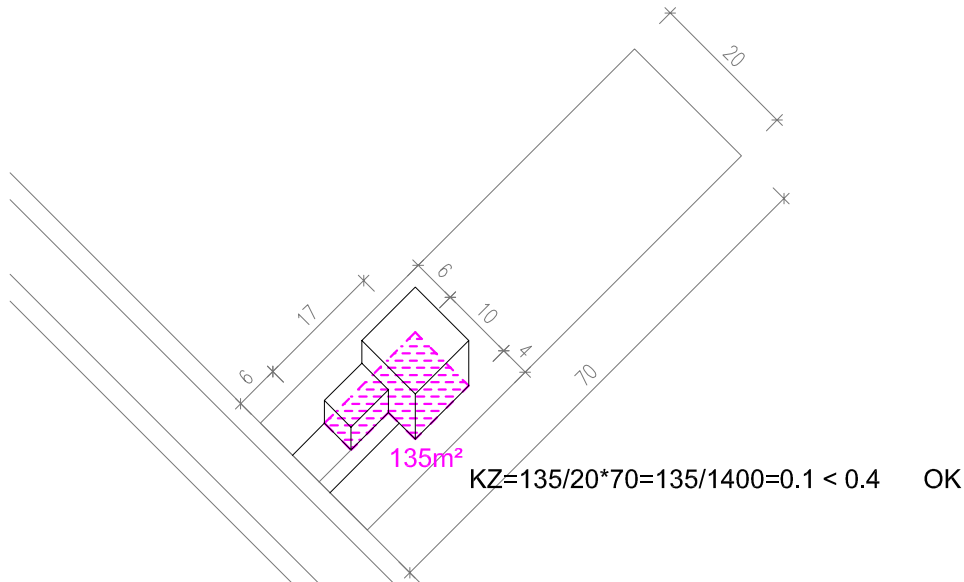
Stavebná komisia sa zhodla, že by bolo dobré stanoviť tzv. koeficient zelene plošne pre celý Leopoldov. Ing.arch. Miroslav Marko simuloval plošné bilancie pre rôzne veľké pozemky - jeho zhrňujúci email s tabuľkovou analýzou je na konci tohto dokumentu.

Ja som spracoval tento materiál, ktorý sa snaží vysvetliť terminológiu a názorne simulovať niektoré hraničné situácie (aj pri situácii v stavaní v záhradách) a uľahčiť stanovenie čo najvhodnejšieho koeficientu zelene.

TERMINOLÓGIA

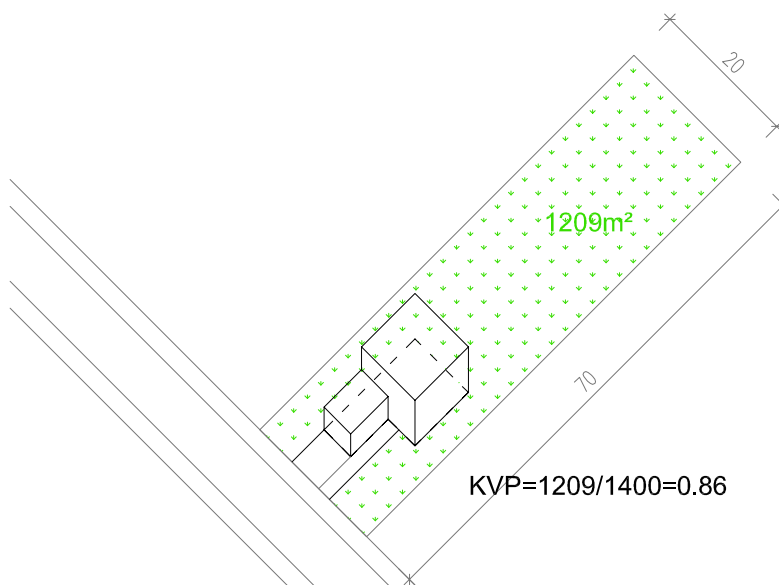
koeficient zastavanosti (KZ) - maximálna hodnota podielu zastavanej plochy (plochy zastavané stavbou, medzi ktoré sa nezapočítavajú plochy dopravných a inžinierskych stavieb) k celkovej ploche bilancovaného územia (pozemku) - uvádza sa maximálna hodnota
V ÚP je definovaný plošne 0,4 (okrem CMZ = centrálnej mestskej zóny).

$KZ = A \text{ zastavaná plocha} / A \text{ pozemku}$



koeficient vegetačných plôch (KVP), ľudovo nazývaný koeficient zelene - požadovaný minimálny podiel vegetačných plôch v území k celkovej ploche územia (pozemku) - uvádza sa minimálna hodnota
V ÚP nie je zatiaľ definovaný.

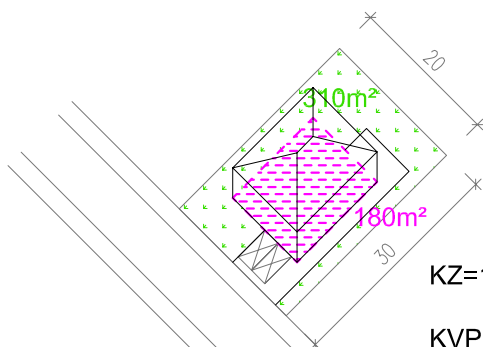
$KVP = A \text{ zelene} / A \text{ pozemku}$



Keďže, ako píše v analýze aj Ing.arch. Miroslav Marko, koeficient zelene 0.35 nie je nijako obmedzujúci, a bol by tým pádom takmer zbytočný. Má pravdepodobne význam rozhodovať sa medzi vyššími hodnotami koeficientu zelene. Preto simulácia zhodnocuje stav pre koeficient zelene 0.4 (menej prísna hodnota) alebo 0.5 (prísnejšia hodnota), prípadne 0.6.

SIMULÁCIA

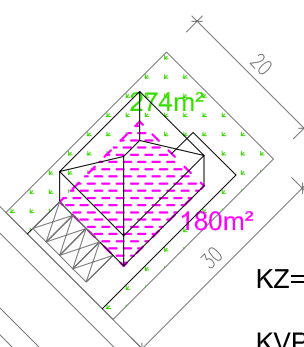
klasické pozemky



$$KZ=180/600=0.3 < 0.4 \quad \text{OK}$$

$$KVP=310/600=0.51 > 0.4 \quad \text{OK}$$

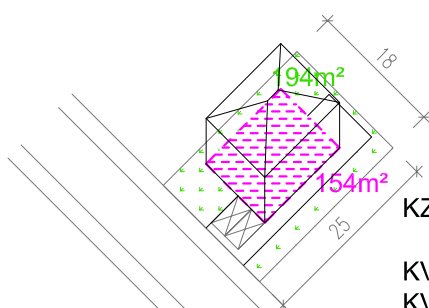
$$KVP=310/600=0.51 > 0.5 \quad \text{OK}$$



$$KZ=180/600=0.3 < 0.4 \quad \text{OK}$$

$$KVP=274/600=0.46 > 0.4 \quad \text{OK}$$

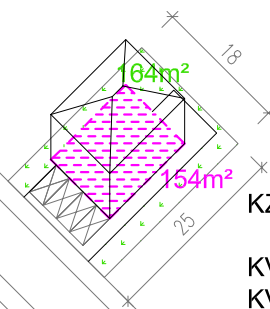
$$KVP=274/600=0.46 < 0.5 \quad \text{ZLE}$$



$$KZ=154/450=0.34 < 0.4 \quad \text{OK}$$

$$KVP=194/450=0.43 > 0.4 \quad \text{OK}$$

$$KVP=194/450=0.43 < 0.5 \quad \text{ZLE}$$



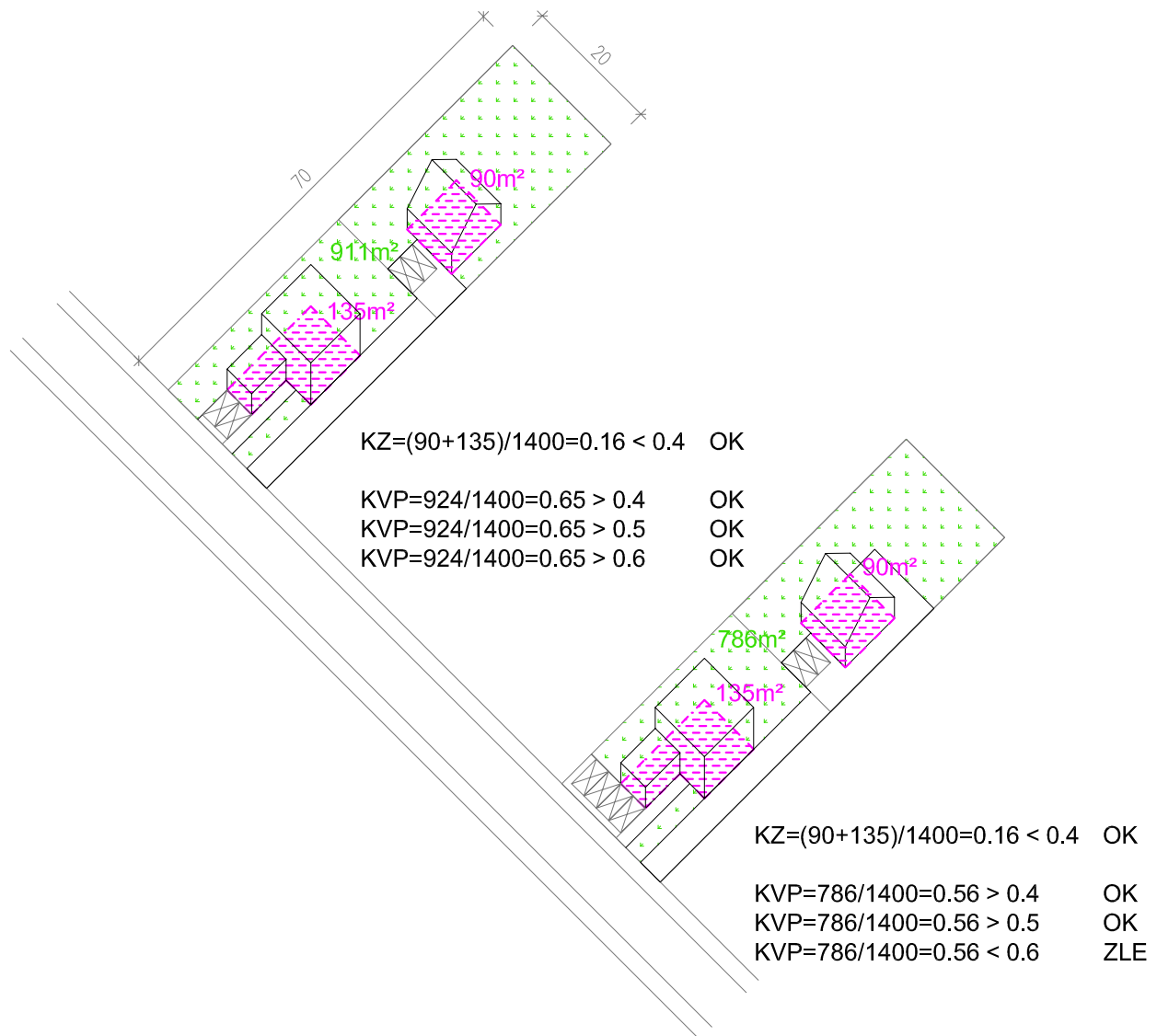
$$KZ=154/450=0.34 < 0.4 \quad \text{OK}$$

$$KVP=164/450=0.36 < 0.4 \quad \text{ZLE}$$

$$KVP=164/450=0.36 < 0.5 \quad \text{ZLE}$$

SIMULÁCIA

stavanie v záhradách



ZÁVER - z analýz vyplýva

Koeficient zelene 0.4 začína byť obmedzujúci až pri veľmi malých pozemkoch a ich hustom využití (pozemok napr. 450m², RD s 2 alebo 3 bytmi).

Napriek tomu, že hodnota koeficientu zelene 0.5 je prísnejšia, pre bežné situácie nie je obmedzujúca.

Pri ešte prísnejšej hodnote (napr. 0.6) by už boli problémom aj bežné situácie.

Na základe predchádzajúceho sa mi zdá adekvátne stanovenie koeficientu zelene pre Leopoldov celoplošne na hodnotu 0.5.



ondrej marko <ondromrk@gmail.com>

stavebná komisia 01_03_2018

Miroslav Marko <miroslav.marko@smfmarko.sk>

2. marca 2018, 15:03

Komu: Terezia Kavuliakova <primatorka@leopoldov.sk>, Róbert Gergič <robert.gergic@gmail.com>, matejancar@gmail.com, ondrej marko <ondrej.marko1@gmail.com>, "Milan Gavorník JUDr." <milan.gavornik1@gmail.com>, piovarciovam@gmail.com

Kópia (Cc): investicne@leopoldov.sk, Zuzana Pelzlová <prednosta@leopoldov.sk>, Kristína Bajtalová <kris.bajt@gmail.com>

Dobrý den,

v zmysle dohody na stavebnej komisii posielam úvahu nad koeficientami zastavanej plochy a zelene.

Pre regulatív 0,4 zastavaná a 0,45 zelen som pripravil nasledovnu tabulku

			možnosti max využitia		
	m.j.	regulatív	pripad A	pripad B	pripad C
Výmera pozemku:	m2	600	600	500	400
Koeficient zastavanej plochy	koef	0,4	0,2833	0,3400	0,3000
Výmera zastavanej plochy	m2	240	170	170	120
Možná plocha jedného podlažia	m2	216	153	153	108
Počet podlaží	ks	2	2	2	2
Možná plocha úžitkovej plochy objektu	m2	432	306	306	216
Minimálny koeficient zelene	koef	0,45	0,45	0,45	0,45
Minimálna plocha zelene	m2	270	270	225	180
Plocha, ktorá zostane na spevnené plochy	m2	90	160	105	100
Podiel spevnených plôch z výmery pozemku	koef	0,15	0,27	0,21	0,25
Plocha parkovacieho miesta	m2	12,5	12,5	12,5	12,5
Počet parkovacích miest	ks	7	7	7	7
Plocha parkovania pre RD s tromi bytovými jednotkami	m2	87,5	87,5	87,5	87,5
Na chodníky a terasy na pozemku zostane	m2	2,5	72,5	17,5	12,5

ako je vidieť, tak pri regulatív max 0,4 Zastav a min 0,45 zelen je stále možno urobiť dom s 3 bytmi aj na pozemku 400m2. Pričom pri 600m2 pozemku byty môžu mať až 144m2, pri 400m2 pozemku - byty majú po 72m2.

ak by bola zelen len koeficient len 0,35, tak to je vlastne úplne bez obmedzení

			možnosti max využitia		
	m.j.	regulativ	prípád A	prípád B	prípád C
Výmera pozemku:	m2	600	600	500	400
Koeficient zastavanej plochy	koef	0,4	0,4000	0,4200	0,4000
Výmera zastavanej plochy	m2	240	240	210	160
Možná plocha jedného podlažia	m2	216	216	189	144
Počet podlaží	ks	2	2	2	2
Možná plocha úžitkovej plochy objektu	m2	432	432	378	288
Minimálny koeficient zelene	koef	0,35	0,35	0,35	0,35
Minimálna plocha zelene	m2	210	210	175	140
Plocha, ktorá zostane na spevnené plochy	m2	150	150	115	100
Podiel spevnených plôch z výmery pozemku	koef	0,25	0,25	0,23	0,25
Plocha parkovacieho miesta	m2	12,5	12,5	12,5	12,5
Počet parkovacích miest	ks	7	7	7	7
Plocha parkovania pre RD s troma bytovými jednotkami	m2	87,5	87,5	87,5	87,5
Na chodníky a terasy na pozemku zostane	m2	62,5	62,5	27,5	12,5

aj na pozemku 400m sa dá postaviť trojdom každý byt 96m².

prešiel som si našu urbanistickú štúdiu a žiaden z domov nepresiahol 3koeficient zastavanej plochy 0,3

ak ale stavebná komisia nechce meniť tento koeficient, tak potom navrhujem dať koeficient minimálnej zelene 0,5

			možnosti max využitia			
	m.j.	regulativ	prípád A	prípád B	prípád C	prípád D
Výmera pozemku:	m2	600	600	500	400	400
Koeficient zastavanej plochy	koef	0,4	0,2833	0,3400	0,4000	0,3500
Výmera zastavanej plochy	m2	240	170	170	160	140
Možná plocha jedného podlažia	m2	216	153	153	144	126
Počet podlaží	ks	2	2	2	2	2
Možná plocha úžitkovej plochy objektu	m2	432	306	306	288	252
Minimálny koeficient zelene	koef	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Minimálna plocha zelene	m2	300	300	250	200	200
Plocha, ktorá zostane na spevnené plochy	m2	60	130	80	40	60
Podiel spevnených plôch z výmery pozemku	koef	0,10	0,22	0,16	0,10	0,15
počet bytových jednotiek	ks	2	3	2	1	1
Plocha parkovacieho miesta	m2	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5
Počet parkovacích miest	ks	5	7	5	3	3
Plocha parkovania pre RD s troma bytovými jednotkami	m2	62,5	87,5	62,5	37,5	37,5
Na chodníky a terasy na pozemku zostane	m2	-2,5	42,5	17,5	2,5	22,5

tento koeficient zelene už začne byť obmedzujúci. t.j. že pri RD s viac bytovými jednotkami, začnú chýbať m² spevnených plôch na parkovacie miesta

16. 5. 2018

Gmail - stavebná komisia 01_03_2018

ešte by sa to dalo obmedziť počtom podlaží, ale to sa mi nezda správne riešenie, lebo lebo nemôžeme spochybňovať definíciu rodinného domu v zmysle stavebného zákona (ani tie 3 bytové jednotky, a ani počet podlaží), preto navrhujem dať tú zeleň na 50% (koeficient min 0,5)

prosím premyslite si to. pre našu urbanistickú štúdiu to nie je determinujúce, takže to nepotrebujem hneď. ale keď to pôjde ďalej do zmeny územného plánu to bude treba mať premyslené.

s pozdravom
marko

Dňa 26.02.2018 o 15:03 Terezia Kavuliaková napísal(a):

[Citovaný text je skrytý]

--

Ing.arch. Miroslav Marko, M.Arch
konateľ
SMF MARKO, s.r.o.
Bratislavská 4
91702
Trnava