Urbanisticka štúdia Rázusova 2022, Leopoldov

04/2022
www.2021.sk
Investor:
Miroslav Vjater
Zodpovedný projektant:
Ondrej Marko, Lukáš Lečko

Urbanisktická štúdia Rázusova 2022, Leopoldov
Správa

Identifikačné údaje

Kraj:	Trnavský
Okres:	Hlohovec
Obec:	Leopoldov
Katastrálne územie:	Leopoldov
Pozemky registra:	2411, 2412/1, 2412/2, 2412/3, 2413/1, 2413/2, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420/1, 2420/2, 2420/3, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2443/1, 2443/2, 2443/3, 1652/2, 1652/3
Investor:	Miroslav Vjater
Spracovateľ urb. štúdie:	2021 s.r.o.
Autor návrhu:	Ing. arch. Ondrej Marko, Ing. arch. Lukáš Lečko
Zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ondrej Marko
Dátum:	26.4.2022

Východiskové podklady

Katastrálna mapa mesta v DWG
Požiadavky investora
Územný plán mesta Leopoldov
Urbanistická štúdia lokality Rázusova od ateliéru 2021 s.r.o. z roku 2018

Účel urbanistickej štúdie

Podkladom pre zmenu Územného plánu a bude riešiť najmä:
- návrh uličnej siete v riešenom území so snahou o vytvorenie kvalitnej zastavenje štruktúry a primeranej efektivity rozmiestnenia zástavby v lokalite
- rešpektovanie chartakteru a zámerov na okolitých plochách
- prezentácie a diskusie na poradách investičného úseku MsÚ a stevebnej komisie pri MZ v Leopoldove
- overenie hustoty osídlenia pri 2 alternantívach rozmiestnenia komunikácíi a zástavby
- vymedzenie riešeného územia

Účelom urbanistickej štúdie je nájdenie a overenie priestorových možností výstavby rodinných a bytových domov na zadefinovanom území.

Urbanistický zámer

Zámeron urbanistického návrhu je prísť s organizáciou plôch a komunikácií tak aby spĺňala nasledovné požiadavky:
1. Nájdenie najefektývnejšieho usporiadania cestnej siete pre pozemky s rozlohou okolo 600 m² pri kladení dôrazu na priestorové a prevádkové kvality.
2. Zabezpečenie plôch verejnej zelene a komunitných oddychových plôch v rámci navrhovanej lokality.
3. Zabezpečenie chodníkov a pelených pásov popri miestnych komunikáciách v rámci riešeného územia.
4. Oddelenie plôch IBV od plôch s iným funkčným využitím.

Širšie vzťahy

Riešená lokalita sa nachádza juhovýchodne od centra mesta. Z východnej strany ju ohraničuje vedenie vysokého napätia a ochranné pásmo veznice, zo severu je to športová zóna, zo západu je to existujúca obytná zástavba a z juhu je to rozvojové územie - momentálne polia. Lokalita je vo velmi dobrej pešej a cyklistickej dostupnosti od centra a má v bezprostrednom susedctve vela možností na trávenie volného času.

Začlenenie do okolitej zástavby

Navrhnutá štruktúra ulíc a pozemkov reaguje na okolitú zástavbu svojou orientáciou pozemkov a typologickým druhom zamýšlaným pre konkrétnu parcelu. Na Rázusovej ulici sú v existujúcej zástavbe vstupy na pozemky orientované do Rázusovej ulice. V návrhu na tento fakt reagujeme a aj napriek hustejšej uličnej siete kolmej na Rázusovu sú pozemky orientované tak ako náprotivné domy.

Doprava

Dopravné napojenie lokality je cez Rázusovu ulicu na Hlohoveckú cestu. Z východnej strany je popri vedení jednosmerná komunikácia ktorá umožňuje odjazd z územia. Vďaka tomu je alternatývne možné riešiť aj ulice kolmé na Rázusovu ako jednosmerné. Momentálne je zamýšlané ulice riešiť ako obytnú zónu.

Bilancie

Celková plocha riešeného územia je 47 780 m²

pozemky	**37886**	**79,3**
-radovka	4740	9,9
-bytovka	6226	13,0
-rodinné domy (35 parciel)	22741	47,6
-občianska vybavenosť	2177	4,6
-bytovka obec	1662	3,5
-parkovanie k bytovke obec	340	0,7
verejné plochy	**1531**	**3,2**
-zelené plochy	1148	2,4
-chodník stredom územia	383	0,8
cestná komunikácia	**8363**	**17,5**
-chodníky	2758	5,8
-cesta	5605	11,7

Priemerný počet obyvateľov v jednej hospodáriacej domácnosti
= 2,9 obyvateľov na domácnosť
(podľa sčítania z roku 2011)

Výpočet predpokladaného počtu obyvateľov v zóne Rázusová

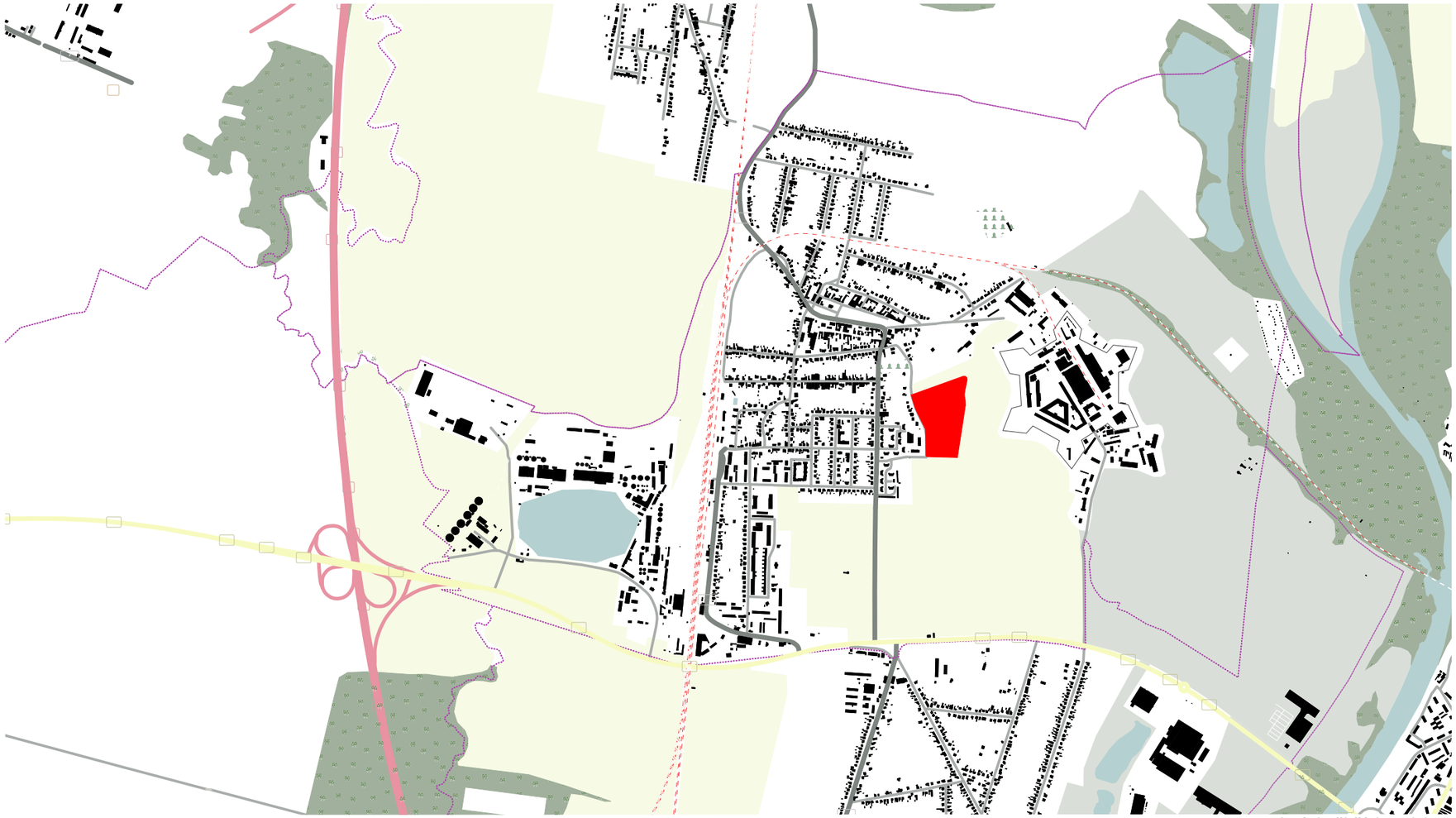
Urbanistická štúdia premietnutá do územného plánu 2018:
počet RD alebo RRD = 29 => 29 x 2,9 = 84,1
BD plocha x počet podlaží / 70m2 = počet bytových jednotiek
=> 4100 x 3 / 70 = 175,7 => 175,7 x 2,9 = 509,6
Predpokladaný počet odvyvateľov v zóne = 84,1 + 509,6 = 593,7

Urbanistická štúdia 2022:
počet RD alebo RRD = 45 => 45 x 2,9 = 130,5
BD plocha x počet podlaží / 70m2 = počet bytových jednotiek
=> 2933 x 3 / 70 = 126 => 126 x 2,9 = 365,4
Predpokladaný počet odvyvateľov v zóne = 130,5 + 365,4 = 495,5

Priemerná plocha parcely pre RD (návrh) = 650 m2
Priemerná plocha parcely pre RD (Piešťanská) = 634 m2

Limitujúce faktory

Na hraniciach riešenej lokality sa nachádza niekoľko limitujúcich faktorov. Ochranné pásma definujú nezastavateľné zóny a je nutné ich rešpektovať. Návrh na tieto obmedzenia reaguje a do žiadneho nezasahuje.
Hlavným limitujúcim faktorom je vedenie vysokého napätia na východnej strane úzamia ktoré sa prelína aj s ochranným pásmom Leopoldovskej pevnosti. Ďalším limitujúcim faktorom je zo severnej strany územie pre budúci rozvoj športového areálu.



situácia širších vzťahov

orná pôda

vodné plochy

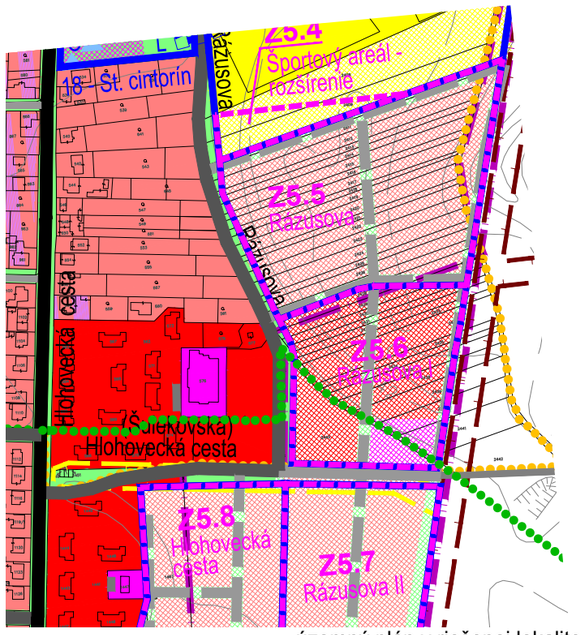
les

zastavané územie

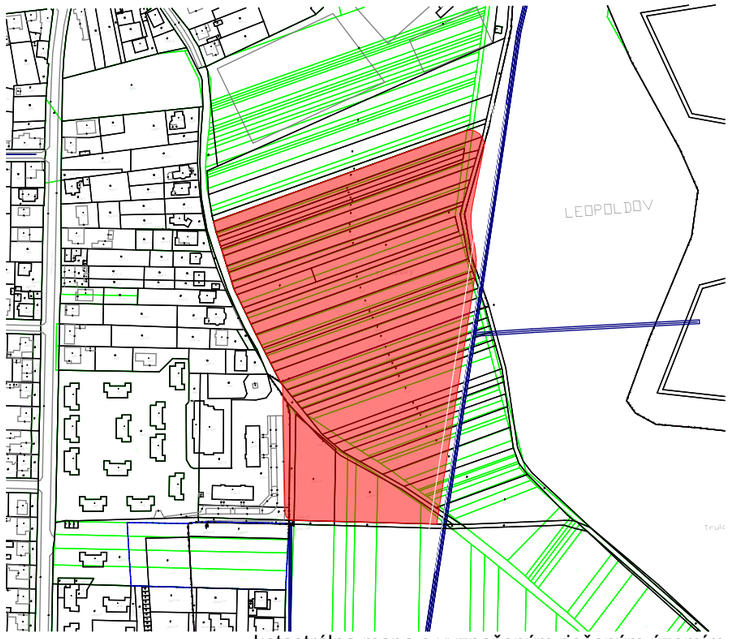
orná pôda

hranica katastrálneho územia

hlavný dopravný ťah / dialnica



územný plán v riešenej lokalite



katastrálna mapa s vyznačeným riešeným územím

04/2022
www.2021.sk
Investor:
Miroslav Vjater
Zodpovedný projektant:
Ondrej Marko, Lukáš Lečko

Pozemky	**37886**	**79,3**
-radovka	4740	9,9
-bytovka	6226	13,0
-rodinné domy (35 parciel)	22741	47,6
-občianska vybavenosť	2177	4,6
-bytovka obec	1662	3,5
-parkovanie k bytovke obec	340	0,7
Verejné plochy	**1531**	**3,2**
-zelené plochy	1148	2,4
-chodník stredom územia	383	0,8
cestná komunikácia	**8363**	**17,5**
-chodníky	2758	5,8
-cesta	5605	11,7

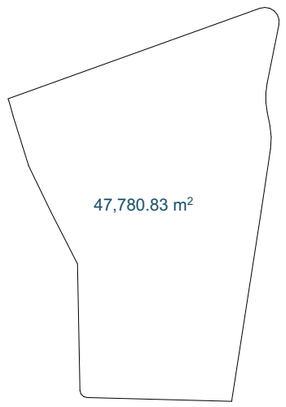
Priemerný počet obyvateľov v jednej hospodáriacej domácnosti = 2,9 obyvateľov na domácnosť (pod%la sčítania z roku 2011)

Výpočet predpokladaného počtu obyvateľov v zóne Rázusová

Urbanistická štúdia premietnutá do územného plánu 2018:
počet RD alebo RRD = 29 => 29 x 2,9 = 84,1
BD plocha x počet podlaží / 70m2 = počet bytových jednotiek
=> 4100 x 3 / 70 = 175,7 => 175,7 x 2,9 = 509,6
Predpokladaný počet odvyvateľov v zóne = 84,1 + 509,6 = 593,7

Urbanistická štúdia 2022:
počet RD alebo RRD = 45 => 45 x 2,9 = 130,5
BD plocha x počet podlaží / 70m2 = počet bytových jednotiek
=> 2933 x 3 / 70 = 126 => 126 x 2,9 = 365,4
Predpokladaný počet odvyvateľov v zóne = 130,5 + 365,4 = 495,5

Priemerná plocha parcely pre RD (návrh) = 650 m2
Priemerná plocha parcely pre RD (Piešťanská) = 634 m2



04/2022
www.2021.sk
Investor:
Miroslav Vjater
Zodpovedný projektant:
Ondrej Marko, Lukáš Lečko

Pozemky	**37886**	**79,3**
-radovka	4740	9,9
-bytovka	6226	13,0
-rodinné domy (35 parciel)	22741	47,6
-občianska vybavenosť	2177	4,6
-bytovka obec	1662	3,5
-parkovanie k bytovke obec	340	0,7
Verejné plochy	**1531**	**3,2**
-zelené plochy	1148	2,4
-chodník stredom územia	383	0,8
cestná komunikácia	**8363**	**17,5**
-chodníky	2758	5,8
-cesta	5605	11,7

Priemerný počet obyvateľov v jednej hospodáriacej domácnosti = 2,9 obyvateľov na domácnosť (pod%la sčítania z roku 2011)

Výpočet predpokladaného počtu obyvateľov v zóne Rázusová

Urbanistická štúdia premietnutá do územného plánu 2018:
počet RD alebo RRD = 29 => 29 x 2,9 = 84,1
BD plocha x počet podlaží / 70m2 = počet bytových jednotiek
=> 4100 x 3 / 70 = 175,7 => 175,7 x 2,9 = 509,6
Predpokladaný počet odvyvateľov v zóne = 84,1 + 509,6 = 593,7

Urbanistická štúdia 2022:
počet RD alebo RRD = 45 => 45 x 2,9 = 130,5
BD plocha x počet podlaží / 70m2 = počet bytových jednotiek
=> 2933 x 3 / 70 = 126 => 126 x 2,9 = 365,4
Predpokladaný počet odvyvateľov v zóne = 130,5 + 365,4 = 495,5

Priemerná plocha parcely pre RD (návrh) = 650 m2
Priemerná plocha parcely pre RD (Piešťanská) = 634 m2

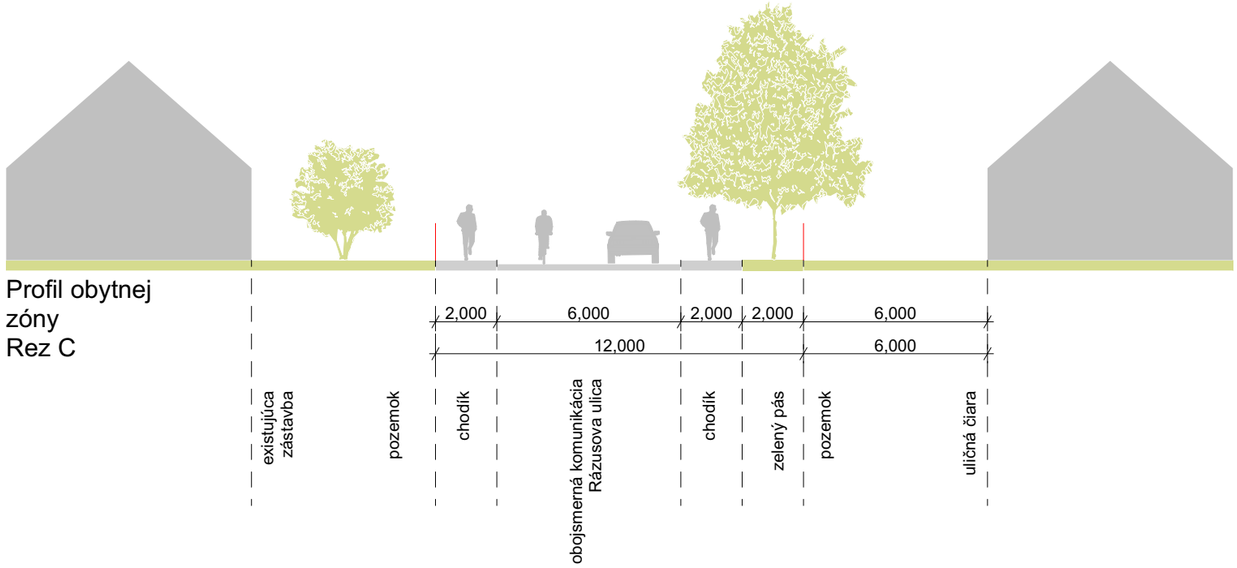
LEGENDA

- hranica stavebnej čiary
- os vnútorných komunikácií
- riešené územie
- chodník stredom územia
- komunikácia- obytná zóna
- komunikácia - chodník - obyt. zóna
- komunikácia - chodník
- komunikácia - jazdný pruh
- nespevnené plochy (nízka zeleň)
- verejný priestor
- pozemky
- dom
- bytový dom
- občianska vybavenosť
- stromoradie
- parkovacie miesto

Areál materskej školy

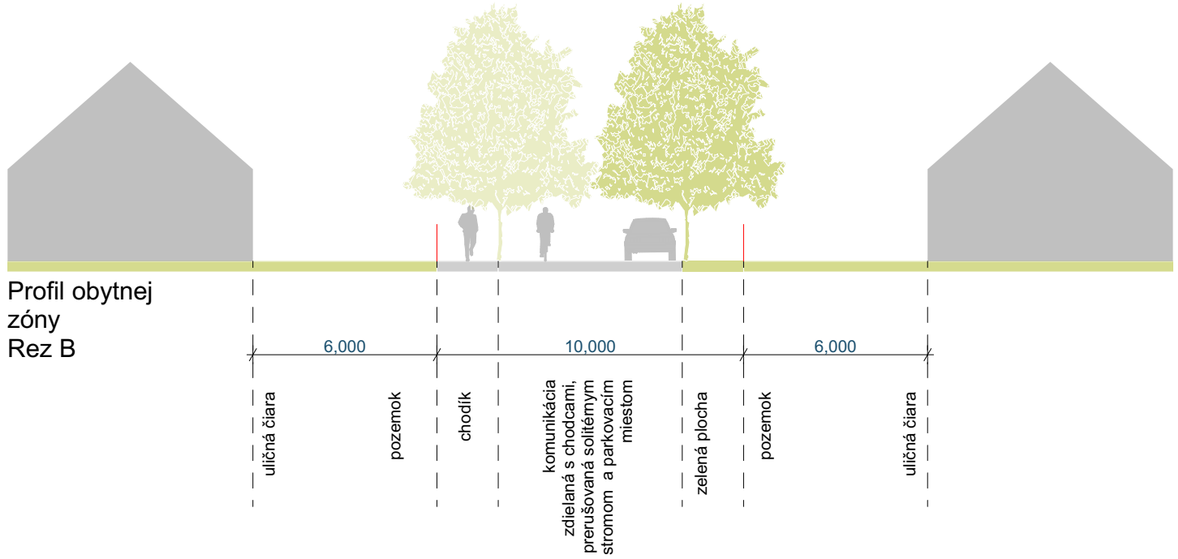
Areál základnej školy

05/2022
www.2021.sk
Investor:
Miroslav Vjater
Zodpovedný projektant:
Ondrej Marko, Lukáš Lečko



Profil obytnej zóny
Rez C

Profil peší ťah
Rez A



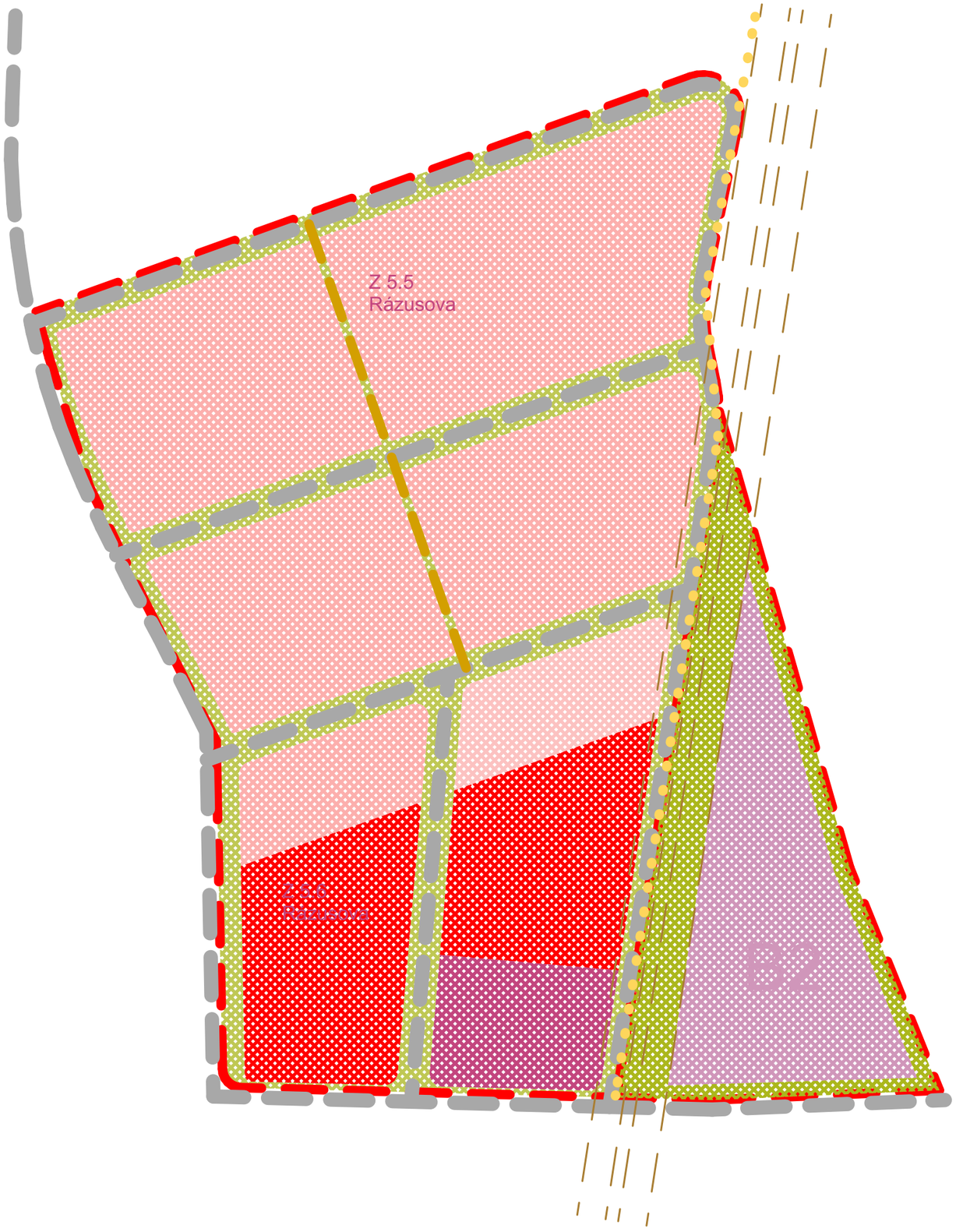
Profil obytnej zóny
Rez B

04/2022
www.2021.sk

Investor:
Miroslav Vjater

Zodpovedný projektant:
Ondrej Marko, Lukáš Lečko

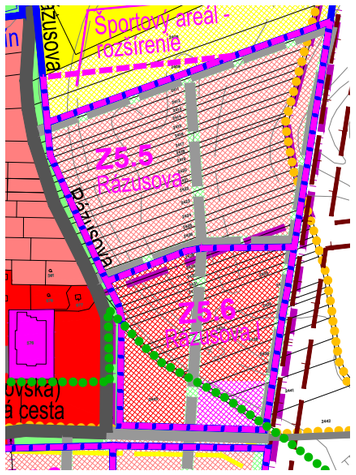
Urbanistická štúdia preklopená do podoby územného plánu



- Plochy nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD
- Plochy nízkopodlažnej zástavby - bytové domy BD
- Plochy vymedzenej základnej sociálnej a komerčnej vybavenosti
- Plochy areálovej vybavenosti (ZŠ, MŠ)
- Izolačná a ochranná zeleň
- Hranica riešeného územia zmien a doplnkov
- Ochranné a bezpečnostné pásmo trás a zariadení technickej infraštruktúry
- Cyklotrasa - miestna
- Chodník pre peších
- Ostatné miestne komunikácie

Porovnanie urbanistickej štúdie s územným plánom mesta

Oproti aktuálnemu územnému plánu by na základe štúdie prišlo k pridaniu jednej komunikácie prepájajúcej západnú a východnú stranu územia. Komunikácia pre motorové vozidlá by vedúca stredom územia z juhu na sever by ostala len v južnej časti a zvyšok by sa zmenil na pešie prepojenie. Plochy nízkopodlažnej zástavby - rodinné domy RD by sa rozšírili aj do časti na juhu. Rátalo by sa ale s radovými rodinnými domami v severnej časti čím by sa predpokladaná hustota osídlenia výrazne nezmenila.



B 02 - Plochy a bloky areálovej vybavenosti
Základná charakteristika:
plochy areálov škôl, predškolských zariadení, zariadení sociálnych a zdravotných služieb, administratívy a samosprávy

Funkčné využitie:
● prípustné funkcie
o dominantné (primárne) funkcie
- príslušná vybavenosť v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia
o - vhodné funkcie
- zariadenia stravovania pre zamestnancov, žiakov, príp. ďalších užívateľov
- bývanie v pohotovostných bytoch areálovej vybavenosti
- sociálne a zdravotné služby pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ďalších obyvateľov
- telovýchovná vybavenosť a zariadenia pre užívateľov primárnej funkcie i ostatných obyvateľov
● neprípustné funkcie
- zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb a zariadení dopravy (ako hlavné stavby)
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania
Doplňujúce ustanovenia:
- dlhodobejšie parkovanie užívateľov prípadnej vybavenosti služieb a rezidentov musí byť riešené v rámci plochy areálu

05/2022
www.2021.sk
Investor:
Miroslav Vjater
Zodpovedný projektant:
Ondrej Marko, Lukáš Lečko