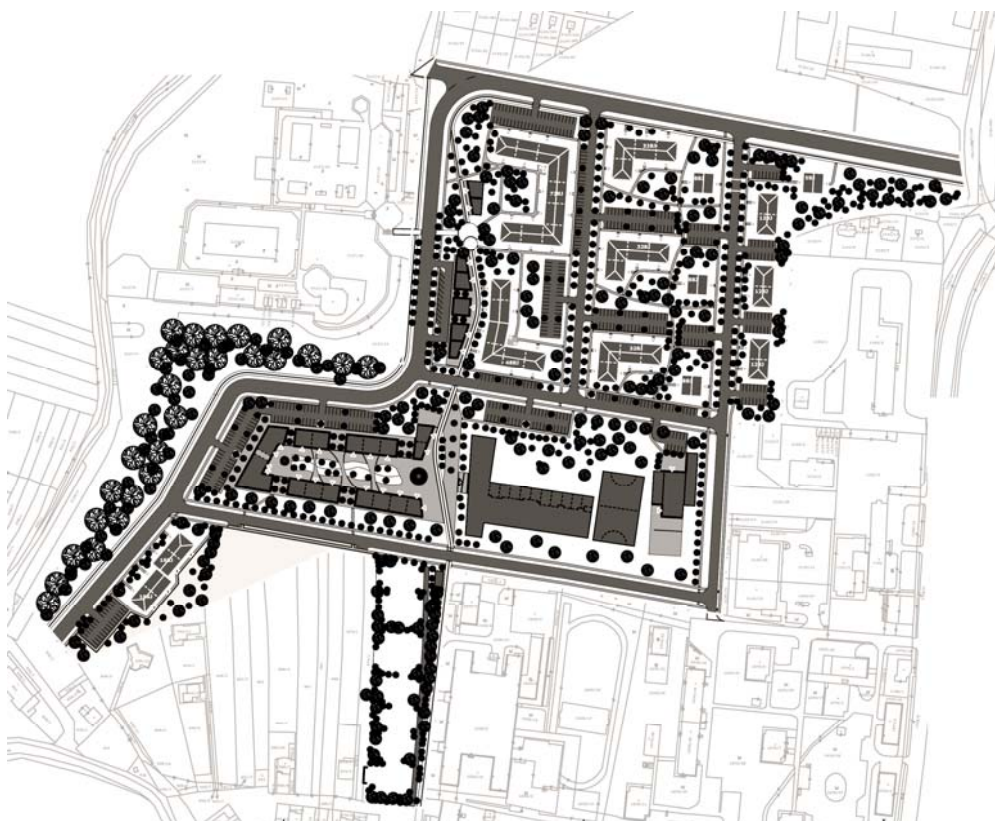

Názov: **RAJEC “SEVER – ZÁHUMNIE”**

Stupeň PD: **Urbanistická štúdia**

Obstarávateľ: **Mesto Rajec**
Mestský úrad Rajec, Námestie SNP 2/2, 015 22 Rajec



SPRIEVODNÁ SPRÁVA

Spracovateľ:



Vypracoval: Ing. arch. Matúš Saraka
Dátum: 11/2010

Mesto Rajec
RAJEC „SEVER – ZÁHUMNIE“

Spracovateľ: KOBAN architects	Stavba: RAJEC „SEVER - ZÁHUMNIE“	Označenie dokumentu: A – SS- Urb. štúdia	Číslo strany
Vypracoval: Ing.arch. Matúš Saraka	Názov dokumentu: A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA	Stupeň: Urbanistická štúdia	A1

OBSAH SPRIEVODNEJ SPRÁVY

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A OBSTARÁVATEĽA

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE

- 2.1. Prehľad východiskových podkladov
- 2.2. Hlavné ciele v území riešeného urbanistickou štúdiou
- 2.3. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny

3. RIEŠENIE ZÓNY

- 3.1. Vymedzenie hranice riešeného územia
- 3.2. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu obce
- 3.3. Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania územia

Spracovateľ: KOBAN architects	Stavba: RAJEC „SEVER - ZÁHUMNIE“	Označenie dokumentu: A – SS- Urb. štúdia	Číslo strany
Vypracoval: Ing.arch. Matúš Saraka	Názov dokumentu: A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA	Stupeň: Urbanistická štúdia	A2

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A OBSTARÁVATEĽA

Názov stavby : **RAJEC „SEVER – ZÁHUMNIE“**

Miesto stavby : Rajec, lokalita „Sever – Záhumnie“

Okres : Žilina

Obec : Rajec

Katastrálne územie : Žilina

Kraj : Žilinsky

Stupeň dokumentácie : **Urbanistická štúdia**

Názov obstarávateľa : Mesto Rajec

Sídlo obstarávateľa : Mestský úrad Rajec, Námestie SNP 2/2, 015 22 Rajec

Generálny projektant : **KOBAN architects, s.r.o.**
Cesta k lesu 9, 036 01 Martin
Kancelária: Dlhá 88, 010 09 Žilina

Autor projektu : Ing. arch. Alexander Koban

Vypracoval: Ing. arch. Matúš Saraka

Dátum spracovania: **November 2010**

Spracovateľ: KOBAN architects	Stavba: RAJEC „SEVER - ZÁHUMNIE“	Označenie dokumentu: A – SS- Urb. štúdia	Číslo strany
Vypracoval: Ing.arch. Matúš Saraka	Názov dokumentu: A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA	Stupeň: Urbanistická štúdia	A3

2. ZÁKLADNÉ ÚDAJE O STAVBE

2.1. PREHĽAD VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV

Pre vypracovanie urbanistickej štúdie **Rajec „Sever – Záhumnie“** boli použité nasledujúce podklady, vyjadrenia a dokumentácie:

- Situácia na podklade výrezu z výkresu katastrálnej mapy mesta Rajec
- Situácia na podklade výrezu z „Hlavného“ výkresu ÚPN – M Rajec
- Mapové podklady riešeného územia
- Konzultácie s obstarávateľom

2.2. HLAVNÉ CIELE V ÚZEMI RIEŠENÉHO URBANISTICKOU ŠTÚDIOU

V súlade so schváleným ÚPN – M Rajec:

- Získať nad rámec požiadaviek územného plánu mesta podrobnejšie zásady funkčného využitia plôch riešeného územia a jeho priestorového usporiadania.
- Definovať nad rámec záväzných častí územného plánu mesta resp. prehíbiť nad rámec stanovených schválených regulatívov ÚPN – M podrobnejšie pravidlá, ktorých uplatňovaním bude zabezpečené vytváranie harmonického prostredia v riešenom území.
- Prehíbiť riešenie optimálneho spôsobu využitia riešeného územia a jeho usporiadania.
- Prehíbiť požiadavky a podmienky pre rozvoj hromadnej bytovej výstavby, základnej a vyššej občianskej vybavenosti.
- Definovať mieru prípustnosti rozvoja individuálnej bytovej výstavby vo vymedzenom území predovšetkým vo väzbe na konkrétnu lokalitu vlastníctva záujemcov o výstavbu rodinných domov.
- Prehíbiť požiadavky a podmienky dobudovania a dopravnej a technickej infraštruktúry.
- Prehíbiť požiadavky a predpoklady pre napĺňanie environmentálnej politiky mesta.

2.3 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Mesto Rajec má v súčasnosti z hľadiska územnoplánovacieho pre riadenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia v lokalite Rajec „Sever – Záhumnie“ k dispozícii schválený územný plán mesta Rajec. Žiadny ďalší relevantný podklad pre detailnejšie organizovanie daného územia nie je k dispozícii.

V zmysle čl.13 odsek b) bod 2) Všeobecného záväzného nariadenia mesta Rajec o záväzných častiach územného plánu mesta Rajec č.1/2008 zo dňa 29.04.2008 schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva v Rajci č.48/2008 zo dňa 29.04.2008 je pre územie časti mesta Rajec v lokalite „Sever – Záhumnie“ určené vypracovať urbanistickú štúdiu HBV (hromadnej bytovej výstavby) a OV (občianskej vybavenosti).

Spracovateľ: KOBAN architects	Stavba: RAJEC „SEVER - ZÁHUMNIE“	Označenie dokumentu: A – SS- Urb. štúdia	Číslo strany
Vypracoval: Ing.arch. Matúš Saraka	Názov dokumentu: A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA	Stupeň: Urbanistická štúdia	A4

3. RIEŠENIE ZÓNY

3.1 VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie urbanistickej štúdie sa vymedzuje nasledovne:

- **zo severu** južným okrajom areálu zahradkovej osady ... a výrobného územia
- **z východu** viacnásobne zalomenou pomyselnou líniou vedenou po severozápadnom obvode plôch občianskej vybavenosti (Medika, Poliklinika, Tesco, ZŠ na ulici Lipovej)
- **z juhu** severným okrajom pozemkov radových rodinných domov na ulici Lúčnej a trasou časti súčasnej cesty II/517
- **zo západu** viacnásobne zalomenou pomyselnou líniou vedenou prístupovou komunikáciou sprístupňujúcou areál kúpaliska Veronika a následne vedenou po južnom a východnom okraji areálu samotného kúpaliska, až po juhozápadný „kút“ areálu zahradkovej osady.

3.2 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

Na riešené územie sa zo záväznej časti schváleného ÚPN – M vyhlásenej VZN mesta Rajec č.1/2008 zo dňa 29.04.2008 vzťahujú predovšetkým nasledovné regulatívy:

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania...

Regulatívy priestorové

- dotvorenie mesta urbanistickou štruktúrou, ktorá korešponduje s pôvodnou zástavbou a zmierňuje dopady nevhodne volenej hromadnej zástavby – t.j. max. 4 podlažná hromadná bytová výstavba s obytnými podkrovmi
- spôsob zástavby na navrhovaných plochách HBV z nízkopodlažnej bytovej výstavby bytových domov s max. počtom nadzemných podlaží 4 NP + podkrovie s max. výškou stavieb +15,0 m nad úroveň upraveného terénu, s neoploteným pozemkom
- požaduje sa jasne definovať poloverejný priestor vnútroblokov, aby bol priestor využívaný iba ich obyvateľmi. Odlíšením od verejného priestoru sa zníži anonymita vnútrobloku
- rešpektovať založené pešie trasy a komunikačný systém ... a zabezpečiť prístup k pozemkom využívaným na poľnohospodárske účely
- šírka parciel navrhovaných rodinných domov 20 – 22 m
- domy osádzať 6 m od kraja komunikácie
- za vhodné šírky parciel považovať rozmer od 16 m...
- rozvoj mesta realizovať v nových lokalitách:
lokalita „Sever – Záhumnie“ ... HBV + občianska vybavenosť ... 240 bytov

Spracovateľ: KOBAN architects	Stavba: RAJEC „SEVER - ZÁHUMNIE“	Označenie dokumentu: A – SS- Urb. štúdia	Číslo strany
Vypracoval: Ing.arch. Matúš Saraka	Názov dokumentu: A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA	Stupeň: Urabnistická štúdia	A5

Regulatívy kompozičné

- rešpektovať kompozičnú os Námestie SNP – Štefánikova ulica – Lipová ulica – kúpalisko Veronika
- je nevyhnutné zabrániť výstavbe ďalších dominánt v meste
- je nutné zachovať súčasnú siluetu mesta
- osadenie bytových domov od obslužných komunikácií 12 m od okraja komunikácie, pás zelene od obytného domu 5 m
- sklon šikmých striech do 45°
- objekty rodinných domov situovať štítlmi k uliciam
- rodinné domy budú jednopodlažné s podkrovím s max. výškou hrebeňa strechy 10 m
- sklon striech musí byť min.35° – 45°
- oplotenie domov min.3 m od okraja verejnej komunikácie, v odôvodnených prípadoch je možné znížiť odstup na 1 m
- 3 m široký pás verejnej zelene rezervovať na vedenie inžinierskych sietí

Regulatívy funkčného usporiadania riešeného územia časti mesta v členení na

- A. Obytná zóna vrátane rozvojových plôch a občianskej vybavenosti
- A1 Obytné územie s prevládajúcou HBV (hromadná bytová výstavba)**
- Základná funkcia obytná – bytové domy.
 - *Doplnková funkcia – rodinné domy, služby, rekreačná, športová a výrobná (obchody, ubytovacie a reštauračné zariadenia), bez škodlivých vplyvov na obytnú funkciu.*
 - Prevládajúci typ stavebnej činnosti – nadstavby, stavebné úpravy, novostavby.
 - Spôsob zástavby – bytové domy, **počet podlaží pri novostavbách, stavebných úpravách, nadstavbách** max. 1+4+1 alebo 0+4+1, strecha sedlová alebo valbová so sklonom do 45°, **počet podlaží pri existujúcich bytových domoch** nezvyšovať nad 6 nadzemných podlaží (1+6+1, 0+6+1).
 - Veľkosť nových pozemkov bez obmedzenia, šírka pozemkov bez obmedzenia.
 - Drobnochov zakázaný.
- A2 Obytné územie s prevládajúcou IBV (individuálna bytová výstavba – rod. domy)**
- Základná funkcia obytná – rodinné domy.
 - *Doplnková funkcia – bytové domy, služby, rekreačná, športová a výrobná (obchody, ubytovacie a reštauračné zariadenia), bez škodlivých vplyvov na obytnú funkciu.*
 - Prevládajúci typ stavebnej činnosti – nadstavby, stavebné úpravy, prístavby, novostavby.
 - Spôsob zástavby – dvojtraktové rodinné domy, počet podlaží **pri novostavbách, stavebných úpravách, nadstavbách** max. 1+2+1 alebo 0+2+1, strecha sedlová alebo valbová so sklonom 35 - 45°.
 - Veľkosť nových pozemkov 400 – 1000 m², šírka pozemkov 18 –22 m.
 - Drobnochov obmedzený na malé hospodárske zvieratá v počte, ktorý nevytvára negatívny vplyv na obytnú funkciu (susedné pozemky).
- B. Funkčné plochy s prevládajúcou občianskou vybavenosťou
- B1 Funkčné plochy s prevahou OV**
- Základná funkcia občianska vybavenosť.
 - *Doplnková funkcia – bývanie, nezávadná výroba, šport a rekreácia, zeleň.*
 - Prevládajúci typ stavebnej činnosti – nadstavby, stavebné úpravy, novostavby.

Spracovateľ: KOBAN architects	Stavba: RAJEC „SEVER - ZÁHUMNIE“	Označenie dokumentu: A – SS- Urb. štúdia	Číslo strany
Vypracoval: Ing.arch. Matúš Saraka	Názov dokumentu: A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA	Stupeň: Urabnistická štúdia	A6

- Spôsob zástavby – veľkorozmerové halové objekty, objekty korešpondujúce s bytovou zástavbou, **počet podlaží pri novostavbách, stavebných úpravách, nadstavbách** max. 1+4+1 alebo 0+4+1, strecha plochá, pultová, sedlová alebo valbová so sklonom do 45°.
- Veľkosť nových pozemkov bez obmedzenia, šírka pozemkov bez obmedzenia.
- Drobnochov zakázaný.

Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia, rekreácie a priemyslu

V oblasti občianskej vybavenosti

Školstvo

- realizovať novú materskú školu v lokalite „Sever – Záhumnie“ v rámci navrhovanej HBV
- v lokalite „Sever – Záhumnie“ postaviť novú základnú školu
- na navrhovanú aj existujúce základné školy nadviazať aj školské stredisko záujmovej činnosti
- zriadiť vyššiu odbornú školu poskytujúcu pomaturitné vzdelávanie vo väzbe na drevospracujúce podniky

Maloobchod

- predajne riešiť formou samoobslužného predaja aj v rámci navrhovanej obytnej zástavby

Služby

- podporovať všetky podnikateľské aktivity zamerané na rozšírenie siete sortimentu služieb

Zásady a regulatívy na umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

Regulatívy v oblasti dopravy

- v zastavanom území rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty druhej triedy II/517 v zmysle STN 736110 v kategórii MZ 12 (11,5)/50 vo funkčnej triede B2
- nové navrhované komunikácie funkčnej triedy C2 realizovať v šírkovom usporiadaní kategórie MO 7,5/40
- nové navrhované komunikácie funkčnej triedy C3 realizovať v šírkovom usporiadaní kategórie MO 6,5/30
- v lokalitách s ukludnenou dopravou realizovať obslužné komunikácie kategórie MOU 2,75/30 s prvkami upokojenja
- realizovať kvalitatívnu úpravu... peších prepojení na obytné... zóny
- realizovať plochy statickej dopravy pri navrhovaných... objektoch HBV, občianskej vybavenosti... v zmysle STN 73 6056

Regulatívy v oblasti vodného hospodárstva

- *pre nové vetvy uprednostniť trasovanie v komunikáciách - vyhnúť sa súkromným pozemkom*

Spracovateľ: KOBAN architects	Stavba: RAJEC „SEVER - ZÁHUMNIE“	Označenie dokumentu: A – SS- Urb. štúdia	Číslo strany
Vypracoval: Ing.arch. Matúš Saraka	Názov dokumentu: A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA	Stupeň: Urabnistická štúdia	A7

- *budovať vodovodný systém tak, aby zabezpečoval aj potrebu požiarnej vody – hydrantami*
- *budovať vodovodný systém ako okruhový, čím sa docieli vyššia kvalita dodávanej pitnej vody, ako i dostupnosť dodávky v prípade porúch na vodovodnom potrubí (možnosť dodávky z dvoch smerov)*
- *zabezpečiť maximálne napojenie potenciálnych domácností (zákazníkov) na kanalizáciu*
- *v navrhovanej zástavbe realizovať delenú verejnú kanalizáciu*
- *trasy kanalizácií (dažďovej i splaškovej) viesť v telese komunikácie, a tým sa vyhnúť súkromným pozemkom s problémami vstupu pre výstavbu a obsluhu*

Regulatívy v oblasti elektrickej energie

- *postupne vymeniť existujúce transformačné stanice za kioskové*
- *v zastavanom území mesta postupne zrušiť vzdušné vedenia VN a nahradiť ich podzemnými vedeniami*
- *pre sústredenú výstavbu HBV, IBV, priemysel a obč. vybavenosť budovať NN sieť 1 kV káblami v zemi*

V oblasti plynofikácie

- *zemný plyn využívať komplexne pre zabezpečovanie vykurovania, prípravu teplej úžitkovej vody a varenie*
- *pripájanie novej zástavby realizovať formou STL rozvodov*

V oblasti teplofikácie

- *individuálnu bytovú výstavbu zásobovať teplom z lokálnych domových plynových teplovodných kotolní, resp. kotolní na spaľovanie drevnej hmoty. Na ohrev teplej úžitkovej vody využívať aj solárnu energiu s použitím slnečných kolektorov*
- *objekty HBV a občianskej vybavenosti zásobovať teplom z objektových teplovodných plynových kotolní slúžiacich pre ohrev média ÚK a ohrev TÚV*

V oblasti pôšt a telekomunikácií

- *pripojovať telefónnych účastníkov, v sústredenej zástavbe... cez káblové prípojkové skrine, bytovú zástavbu v rozptyle z účastníckych stĺpových rozvádzačov závesným káblovým vedením*
- *rozširovať rozvod KTV do všetkých obytných zón, zakábovaným rozvodom v súlade s požiadavkami občanov*

Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

V oblasti odpadového hospodárstva

- *systém organizovania zberu a likvidácie odpadov prispôbiť vývoju legislatívy v SR*
- *naďalej pravidelne odvážať a zneškodňovať TKO a stavebný odpad z územia... na riadených skládkach v k. ú. Rajec*

V oblasti ochrany vôd a ovzdušia

- *zmeniť koncepciu v odvádzaní a likvidácii odpadových vôd vybudovaním stôk oddelene pre splaškovú a pre dažďovú kanalizáciu s cieľom efektivity čistenia a odstránenia znečistenia tokov pri odľahčovacích staniciach*
- *vykurovanie a ohrev TÚV zabezpečovať spaľovaním zemného plynu a obnoviteľných zdrojov energie*

Spracovateľ: KOBAN architects	Stavba: RAJEC „SEVER - ZÁHUMNIE“	Označenie dokumentu: A – SS- Urb. štúdia	Číslo strany
Vypracoval: Ing.arch. Matúš Saraka	Názov dokumentu: A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA	Stupeň: Urbanistická štúdia	A8

3.3 URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA

V súlade so záväznou časťou územného plánu mesta Rajec urbanistická štúdia rieši dané územie ako územie obytné, s nízkopodlažnou hromadnou bytovou zástavbou a ako územie občianskej vybavenosti. Znamená to, že hlavnou funkciou v území je funkcia obytná a občianskej vybavenosti. Toto konštatovanie však tiež znamená, že v riešenom území obstoja na vhodných miestach aj prípadne rodinné domy, verejné základné dopravné a technické vybavenie, prvky verejnej i súkromnej zelene a plochy a prvky pre hry detí. Usporiadanie hlavných i doplnkových funkčných plôch a prvkov zodpovedá čo optimálnemu územnému a kapacitnému usporiadaniu územia. Vychádza z hustoty obyvateľstva, druhu stavieb, ich výškového usporiadania, z dochádzkových vzdialeností, z požiadavky dostupnosti; zodpovedá charakteru miestneho osídlenia. Sú rešpektované požiadavky na tvorbu tichých priestorov (aj voči existujúcim susedom) a ľahkej orientácie.

V urbanistickej štúdii sa zohľadňuje, že v rámci doplnkových funkcií sa tu môžu uplatniť rôzne podnikateľské aktivity (napr. z oblasti služieb) prevádzkané v priestoroch parterov bytových domov a rodinných domov, ktoré však svojimi dôsledkami nie sú v rozpore s kvalitou bývania v obytnej zóne ani v území občianskej vybavenosti (hlavne v areáloch škôl).

Pri riešení základných NN rozvodov je nutné rešpektovať, aby boli riešené ako zemné káblové so zokruhovaním a aby odstupy iných zemných inžinierskych sietí rešpektovali ochranné pásma el. káblov podľa zák.č.656/2004 Z.z. - §36. Navrhované trafostanice musia byť kioskové s výkonom do 630 kVA, s NN vývodmi do 350 m.

Základom urbanistickej kompozície riešeného územia je severojužná pešia os smerujúca od Námestia SNP k ZŠ na Lipovej ulici a k súčasným plochám záhradkovej osady (následne až do k. ú. Jasenové). Táto os je formovaná, „uhýbaná“ v závislosti na radení konkrétnych hmôt objektov a nástupov do priestorov.

Severný okraj riešeného územia má navrhovanú zástavbu s nižšou podlažnosťou ako 1+4+1 a nevytvára optickú bariéru ako tvrdý predel medzi urbanizovanou a relatívne neurbanizovanou krajinou (záhradková osada).

Popri preloženej ceste II/517 sa navrhuje izolačná zeleň (je to aj jeden z budúcich nástupov do mesta).

Regulačné prvky rešpektujú požiadavky uvedené v bode: 3.2 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

Z hľadiska starostlivosti o životné prostredie návrh rešpektuje požiadavky v súlade so zadaním:

V riešenom území bude možná ako hlavná funkcia iba funkcia hromadného bývania a občianskej vybavenosti. Doplnkové funkcie budú možné len takého rozsahu a druhu, ktoré neznižujú kvalitu trvalého bývania a fungovania občianskej vybavenosti (napr. obmedzená enkláva rodinných domov).

Objekty domov budú napojené na všetky inžinierske siete navrhnuté v území. Znamená to, že objekty budú napojené na splaškovú a dažďovú kanalizáciu, na verejný vodovod, na STL plynovod, na NN sekundárnu sieť, na miestnu telefónnu sieť atď.

Vykurovanie objektov bude na báze spaľovania zemného plynu – resp. na báze využívania elektrickej energie, solárnej energie atď. Pri návrhu riešenia vykurovania je nutné rešpektovať zákon o ovzduší č.478/2002 Z.z.

Spracovateľ: KOBAN architects	Stavba: RAJEC „SEVER - ZÁHUMNIE“	Označenie dokumentu: A – SS- Urb. štúdia	Číslo strany
Vypracoval: Ing.arch. Matúš Saraka	Názov dokumentu: A - SPRIEVODNÁ SPRÁVA	Stupeň: Urabnístická štúdia	A9

Pevný domový odpad bude sústreďovaný v smetných nádobách pri zabezpečenom pravidelnom odvoze. Počíta sa aj s vymedzením plôch na separovaný zber odpadov.

Návrh zelene územia bude povinný, a to trávnatou, kríkovou i stromovou zeleňou.

Koncepcia lokality ako i kompozícia hmôt a priestorov musia vytvárať predpoklady pre záruky ochrany každého nového bytu a prevádzky ako i existujúcich susediacich bytov a prevádzok pred nadmerným hlukom a exhalátmi.

V území vznikne približne 308 bytových jednotiek, 6300m² plôch pre komerčné využitie a pre občianskú vybavenosť a 10 000m² plôch pre školské zariadenia (základná škola, materská škola, pridružené športoviská).