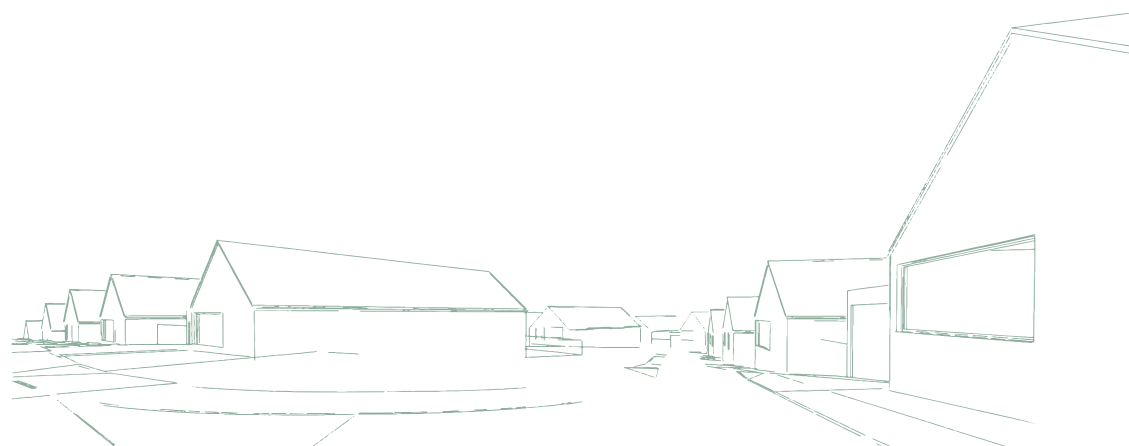


PPARCH

www.pparch.sk



URBANISTICKÁ ŠTÚDIA KLOKOČ_LIPOV



Táto dokumentácia je duševným vlastníctvom autora.
Podlieha autorskému zákonu č. 185/2015 Z. z.
O každej zmene, inom použití a zásahu musí byť autor informovaný a udeliť súhlas.

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

IBV Klokoč, lokalita Lipov

STUPEŇ PD: urbanistická štúdia

OBSTARÁVATEĽ: Perfect Real Holding, s.r.o.,
Banská Štiavnica

SPRACOVATEĽ: PParch s.r.o.

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:
Ing. arch. Peter Paľko

ADRESA ATELIERU:
Námestie SNP 19,
96001 Zvolen

DÁTUM: január 2024

PPARCH

OBSH TEXTOVEJ ČASTI

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE 2

ZÁKLADNÉ ÚDAJE 3

 URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU A DÔVODY OBSTARANIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE 3

 URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV URBANISTICKEJ ŠTÚDIE 3

 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA 4

 SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH..... 4

NAVRHOVANÉ RIEŠENIE..... 5

 ŠIRŠIE VZŤAHY, POLOHA A FUNKCIA ÚZEMIA V ŠTRUKTÚRE ÚZEMIA..... 5

 URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE 5

 DOPRAVNÉ RIEŠENIE..... 6

 ZABEZPEČENIE Z HĽADISKA CIVILNEJ OBRANY..... 6

 TECHNICKÉ VYBAVENIE 7

 ENERGETIKA..... 7

 VODNÉ HOSPODÁRSTVO..... 7

 NÁVRH RIEŠENIA ZELENE..... 10

 NÁVRH REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO VYUŽITIA A ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK..... 10

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov: Klokoč, lokalita Lipov

Objednávateľ: Perfect Real Holding, s.r.o, Banská Štiavnica, ako investor stavby prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov Ing. Kataríny Tisončíkovej, reg. č. 357

Spracovateľ: PParch s.r.o.

Stupeň: Urbanistická štúdia

Dátum: 01/2023

Spracovateľský kolektív:

Ing. arch. Peter Paľko

Bc. Eva Lukáčová

Bc. Stanislava Mozolová

Ing. Kristína Vaňová

Odborná spolupráca:

Ing. Erik Schmikal

Ing. Miroslav Leško

Marián Nôta

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

URČENIE ŠPECIFICKÉHO ÚČELU A DÔVODY OBSTARANIA URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Obec Klokoč sa nachádza v strednej časti Slovenskej republiky a z hľadiska územnosprávneho členenia SR patrí do Banskobystrického kraja, okresu Detva. Dnes obec eviduje 479 obyvateľov.

Na základe tejto skutočnosti obec Klokoč nemá spracovaný územný plán, nakoľko jej táto povinnosť nevyplyva zo zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon).

Vzhľadom na zvýšené požiadavky na individuálnu formu bývania má súkromný investor záujem umiestniť v obci novú zástavbu rodinných domov a menších bytových domov severovýchodne od centrálnej časti obce napojenej na existujúcu miestnu komunikáciu prepájajúcu centrum obce s miestnou časťou Jašov vrch. Z hľadiska optimálneho rozvoja územia a zabezpečenia potrebnej dopravnej a technickej infraštruktúry je potrebné vypracovať urbanistickú štúdiu v súlade s § 4 stavebného zákona, ktorá bude slúžiť ako územnoplánovací podklad pre následné povoľovacie procesy v rozsahu v dotknutej časti územia, a ako územnoplánovací podklad v prípade potreby spracovania územného plánu obce.

So zámerom výstavby rodinných domov na parcele E KN č.1650, k.ú. Klokoč, súhlasila Obec Klokoč uznesením Obecného zastupiteľstva č. 16/2022 zo dňa 15.7.2022.

Urbanistická štúdia bude obstaraná v súlade s § 4 ods. 2 stavebného zákona prostredníctvom odborne spôsobilej osoby v zmysle § 2a stavebného zákona Ing. Kataríny Tisončíkovej, reg.č. 357. (prepis zo zadania)

URČENIE HLAVNÝCH CIEĽOV URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Ako podklad pre vypracovanie UŠ boli použité:

- o zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie, december 2022
- o polohopisné a výškopisné zameranie M 1:1000
- o terénny prieskum riešeného územia, vizuálna prehliadka
- o konzultácie s dotknutými orgánmi
- o stav katastra nehnuteľností
- o analýza historických podkladov
- o voľne dostupné mapové portály

Hlavný cieľ UŠ Klokoč, lokalita Lipov:

Urbanistická štúdia má preukázať vhodnosť navrhovanej aktivity v riešenom území a jej zosúladenia s prioritami jestvujúceho využívania územia v súlade s regionálnym územným systémom ekologickej stability územia (ďalej RÚSES) ako aj územným plánom VÚC Banskobystrického kraja.

Urbanistická štúdia podrobne vyrieši návrh dopravnej a technickej infraštruktúry a jej väzieb na jestvujúce zastavané územie, určí jednotlivé stavebné pozemky pre rodinné a bytové domy a zastavovacie podmienky na jednotlivých pozemkoch v súlade s ich vhodným zakomponovaním do územia obce vzhľadom na celkový charakter osídlenia a jestvujúcej zástavby a jeho vhodného zakomponovania do okolitej krajiny. (prepis zo zadania)

VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Urbanistická štúdia bude riešiť návrh zástavby rodinných domov (IBV) s možnosťou doplnenia 4 maloplošných bytových domov v lokalite s miestnym názvom Lipov, k.ú. Klokoč o výmere cca 3,6 ha vymedzenú parcelou E KN č.1650 a čiastočne parcelou E KN č.1827, podľa grafickej prílohy.



SPÔSOB VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

Hlavné funkčné využitie – bývanie v rodinných domoch.

Prípustné funkčné využitie:

- bývanie v bytových domoch
- doplnková stavba mimo zastavateľnej plochy (zadná časť pozemku) v regulovalom rozsahu (altánok, bazén, prístrešok, záhradný domček,...)
- malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov územia a detské ihriská
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok MHD
- parkovo upravená plošná a líniová zeleň
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily

NAVRHOVANÉ RIEŠENIE

ŠIRŠIE VZŤAHY, POLOHA A FUNKCIA ÚZEMIA V ŠTRUKTÚRE ÚZEMIA

Obec leží na severnej strane pohoria Javorie, v tzv. Podlyseckej brázde, ktorá končí pri Stožku. Jej osady – lazy – sa nachádzajú na úpätí vrchov Vlčia jama a Ostrôžka, tie najnižšie položené zaberajú najjužnejší výbežok Slatinskej kotliny. Výmera katastrálneho územia obce je 984 ha, zalesnené je 359 ha, poľnohospodári využívajú 577 ha, z toho 223 ha sú oráčiny.

Katastrálne územie obce Klokoč hraničí s katastrálnymi územiami obcí Víglaš, Slatinské Lazy, Víglašská huta – Kalinka, Stará Huta a Stožok. Osídlenie je charakteristické kompaktnou zástavbou v centre obce a roztratenými osadami a samotami v celom katastrálnom území.

Celé katastrálne územie obce je zaradené v zmysle zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny do 1. stupňa ochrany. Vyššie stupne ochrany tu neboli vyhlásené.

Riešené územie v lokalite pod miestnym názvom Lipov sa nachádza severovýchodne od centrálnej časti obce. Jedná sa čiastočne o parcelu E KN č. 1827 (druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie) a o parcelu E KN č.1650, druh pozemku orná pôda (v registri C KN č. 559, druh pozemku TTP), vedenú v KN na LV č. 250, nachádzajúcu sa severne od existujúcej miestnej komunikácie, ktorá pokračuje ďalej do miestnej časti Jašov vrch. Z tejto jestvujúcej komunikácie je uvažovaný aj hlavný prístup do riešeného územia, čím bude riešené územie napojené na založený dopravný systém. (prepis zo zadania)

V súčasnosti riešenú parcelu č.1650 križuje vzdušné VN elektrické vedenie na jej severnej časti s ochranným pásmom 10 metrov od krajného vodiča. Uvažuje sa s technickým návrhom, ktorý bude riešiť preloženie vzdušného elektrického vedenia alebo jeho izoláciu pre zmenšenie ochranného pásma.

URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE

Urbanistická štúdia je spracovaná v súlade so záväznou časťou platnej územnoplánovacej dokumentácie ÚPN VÚC Banskobystrického kraja.

Architektonické a urbanistické princípy v území:

- o zachovanie pôvodného špecifického rázu vidieckeho priestoru, východisko z pôvodného charakteru zástavby vyskytujúceho sa v tejto lokalite,
- o prepojenie tradičného vidieckeho prostredia adaptovaného pre moderný spôsob života,
- o rešpektovanie typickej formy a štruktúry osídlenia charakterizujúce daný región vo vzťahu ku staviteľstvu vo väzbe na prírodné prostredie,
- o zachovanie organického tvaru novej ulice a vytvorenie typickej úzkej parcelácie vidieckeho charakteru,
- o podriadenie sa architektúry pre zachovanie svahovitosti terénu a jej rešpektovanie morfológie terénu,
- o individuálne bývanie – rodinné domy s vopred definovanou väzbou na ulicu pri jasne stanovenej stavebnej čiare a kolmou orientáciou štítov do ulice,
- o vytvorenie kompaktného architektonického rázu a eliminácia rôznorodosti zástavby, docieľť jednotný charakter ulice.

DOPRAVNÉ RIEŠENIE

Základné údaje:

Návrh pozostáva z návrhu chodníkov pre peších, miestnej cesty a odstavných plôch.

Chodník pre peších je navrhnutý s krytom z betónovej dlažby. Priestor pri napojení na cestu sa zrealizuje ako bezbariérový. Šírka chodníka je 1,50m.

Účelové cesty sú navrhnuté s krytom z asfaltového betónu. Cesty budú ohraničené cestným betónovým obrubníkom osadeným na úrovni asfaltu. Cesta je navrhnutá ako jednopruhovú jednosmernú. Kategória MO 4,25/30 s rozšírením pre pohodlný vjazd a výjazd. Dĺžka miestnej cesty je 332,69m. Odvodnenie cesty bude zabezpečené cez uličné vpuste do novonavrhovanej dažďovej kanalizácie.

Odstavné plochy sú navrhnuté ako kolmé miesta popri miestnej ceste v počte 2 miesta pre jeden dom. Odstavné plochy sú navrhnuté s krytom zo zatrávňovacej dlažby. Táto úprava umožňuje zadržiavanie vody v krajine, čím sa zlepšuje miestna mikroklima, obmedzuje sa prehrievanie územia a nezaťažuje sa dažďová kanalizácia s odtokom do vodných tokov, čím sa zmierňujú dopady prívalových povodní. Odstavné plochy pre 4 bytové domy na východnej časti riešeného územia bude dimenzované na samostatné bytové jednotky a realizované na ploche zo zatrávňovacej dlažby vedľa riešených objektov.

Popri existujúcej miestnej ceste je navrhnutý chodník pre peších a odstavné miesta.

Konštrukcia chodníka:

Betónová dlažba	DL	STN 736131-1	hr. 60mm
Dlažbové lôžko (štrkodrvina 4-8)		STN 736131-1	hr. 30mm
Štrkodrvina	ŠD 44,5Gc	STN 73 6126	hr. 250mm
Spolu			hr. 340mm

Konštrukcia odstavnej plochy:

Betónová dlažba	DL	STN 736131-1	hr. 80mm
Dlažbové lôžko (štrkodrvina 4-8)		STN 736131-1	hr. 30mm
Štrkodrvina	ŠD 31,5Gc	STN 73 6126	hr. 150mm
Štrkodrvina	ŠD 44,5Gc	STN 73 6126	hr. 200mm
Spolu			hr. 460mm

Konštrukcia cesty:

Asfaltový betón	AC ₆ 11-70/100	STN EN 13108-1	hr. 50mm
Spojovací postrek	PS,CBP 0,5 kg/m ²	STN 73 6129	
Asfaltový betón	AC _L 16-70/100	STN EN 13108-1	hr. 70mm
Spojovací postrek	PS,CBP 0,5 kg/m ²	STN 73 6129	
Štrkodrvina	ŠD 31,5Gc	STN 73 6126	hr. 150mm
Štrkodrvina	ŠD 44,5Gc	STN 73 6126	hr. 200mm
Spolu			hr. 470mm

(dopravné riešenie vypracoval Ing. Miroslav Leško)

ZABEZPEČENIE Z HĽADISKA CIVILNEJ OBRANY

V zmysle zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v zmysle neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany bude ukrytie obyvateľstva v lokalite riešené v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne (JÚBS). JÚBS budú zriadené v prízemných priestoroch stavieb rodinných a malopodlažných bytových domov, ktoré po vykonaní svojpomocných špecifických úprav zabezpečujú čiastočnú ochranu pred účinkami mimoriadnych udalostí a použitých zbraní v čase vojny a vojnového stavu. V oblasti obrany štátu nie sú na objekty kladené žiadne požiadavky.

TECHNICKÉ VYBAVENIE

ENERGETIKA

NN rozvody v lokalite plánovanej výstavby IBV a maloplošných bytových domov Klokoč, budú napojené z rozvádzača NN novej kioskovej trafostanice. Hlavné NN rozvody budú v vyhotovené káblami AYKY J 3x240+120 mm² formou slučkovania cez poistkové a rozpojovacie skrine SR, s možnosťou pokračovania pre ďalšiu výstavbu.

Trasy NN vedení sú navrhované po jednej strane cesty v zelenom páse a v chodníku. V prechodoch káblov cez komunikáciu budú káble uložené v chráničkách FXKR 110. Súbežne s káblami NN budú v o výkopoch uložené uzemňovacie pásy FeZn 30x4mm, Pás bude uložený na dne výkopu káblovej ryhy minimálne 10 cm pod káblami NN, Uzemnenie bude napojené na uzemňovaciu sústavu TS. Hodnota spoločného uzemnenia Rz bude maximálne 2Ω.

Napojenie rodinných domov je navrhované z rozpojovacích a istiacich skríň SR. Prípojky sú navrhované káblami AYKY J 4Bx16mm², cez elektromerové rozvádzače REP s hlavným ističom 3/B/25A.

Prívody do HR rodinných domov sú navrhované káblami CYKY 5Cx10 mm², a ovládanie káblom CYKY O 3Cx1,5 mm² s istením 1/B/2A. Meranie spotreby EE bude na verejnom prístupnom mieste, na hranici pozemku. Spoločný výkop sa využije pre polozenie káblového rozvodu VO a osadenie základov pre stožiare VO. Káblový rozvod bude káblom AYKY J 4Bx25 mm² formou slučkovania cez stožiarové svorkovnice, Uzemnenie sa využije spoločné s rozvodmi NN, V rozvádzači RVO treba rátať s rezervou pre technologický rozvádzač ČOV.

Projektová dokumentácia pre stavebné konanie a realizáciu podlieha v yjadrení prevádzkovateľa s posúdením technickej inšpekcie.

Plánovaná výstavba :	26 rodinných domov a 4 bytové domy (spolu 16 bytov)	
Inštalovaný príkon pre jeden dom	Pi = 17 kW	Spolu : 442 kW
	Pk = 12 – tepelné čerpadlo	Spolu : 312kW
Inštalovaný príkon 1 bytový dom	Pi = 50 kW	Spolu : 200 kW
Inštalovaný príkon pre verejné osvetlenie :	Pi = 3,5 kW	

(energetiku vypracoval Marián Nôta)

VODNÉ HOSPODÁRSTVO

Vodovod:

Navrhovaná lokalita s rodinnými a bytovými domami bude zásobovaná pitnou vodou, z novej centrálnej verejnej studni od ktorej bude vybudovaný lokálny verejný vodovod. Umiestnenie studne na pozemku investora a výdatnosť studne bude určená na základe hydrogeologického prieskumu. Verejný vodovod bude z materiálu HDPE a predpokladanej dimenzie DN50, vedený v cestnej komunikácii navrhovanej lokality. Verejný vodovod musí dodržiavať všetky podmienky podľa zákona č. 442/2002 Z. z..

Jednotlivé rodinné domy budú pripojené na verejný vodovod vodovodnými prípojkami materiálu HDPE a dimenzie DN25. Na pozemkoch rodinných domov budú umiestnené vodomerné šachty s fakturačnými vodomermi. Vodovod bude slúžiť na pitné a hygienické účely.

Pre požiarne účely budú v cestnej komunikácii alebo v jej blízkosti umiestnené podzemné požiarne železobetónové nádrže o objeme 22m³ vo vzdialenosti od seba každých 200m.

Výpočet množstva potreby vody pre navrhovanú lokalitu je spracovaný v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 684 zo 14. novembra 2006.

Predpokladaný počet rodinných domov: 26

Predpokladaný počet bytových jednotiek: 16

Predpokladaný počet obyvateľov na jeden rodinný dom/bytovú jednotku: 4 osoby

Špecifická potreba vody: 135 l/os/d

Priemerná denná potreba vody:

$$Q_p = n \cdot q = ((26+16) \cdot 4) \cdot 135 = 22\,680 \text{ l/deň}$$

Maximálna denná potreba vody:

$$Q_{\max} = Q_p \cdot k_d = 22\,680 \cdot 2,0 = 45\,360 \text{ l/deň}$$

Maximálna hodinová potreba vody:

$$Q_{h1} = 1/24 \cdot Q_{\max} \cdot k_h = 1/24 \cdot 45\,360 \cdot 2,1 = 3\,969 \text{ l/hod} = 1,1 \text{ l/s}$$

Ročná potreba vody:

$$Q_r = d \cdot Q_p = 365 \cdot 22\,680 = 8\,278\,200 \text{ l/rok} = 8\,278 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Pred začiatkom zemných prác je potrebné, aby investor zabezpečil vytýčenie všetkých inžinierskych sietí a podzemných vedení. Pri križovaní alebo súbehu potrubia dodržať minimálne odstupové vzdialenosti od jednotlivých vedení podľa STN 73 6005, zvýšiť pozornosť, zabezpečiť ich proti poškodeniu a výkop realizovať ručne. Pri vykonávaní zemných prác je potrebné dodržiavať ustanovenia STN 73 3050 – Zemné práce. Z hľadiska bezpečnosti práce je potrebné dodržať bezpečnostné predpisy uvedené vo vyhláške č. 147/2013 zo dňa 01.07.2013.

Splašková kanalizácia:

V navrhovanej lokalite nejestvuje verejná kanalizácia a ani sa neuvažuje v tejto fáze s jej návrhom. Kanalizácia je navrhnutá ako delená.

Odkanalizovanie objektov v navrhovanej lokalite bude riešené samostatne pre každý rodinný dom, gravitačnou splaškovou kanalizáciou, materiál PVC a dimenzie DN 150 do navrhovaných žump umiestnených na pozemkoch rodinných domov. Navrhovaná žumpa je prefabrikovaná, jednokomorová, železobetónová o objeme 10m³. Navrhované žumpy budú z dôvodu jednoduchého vývozu umiestnené v blízkosti prízjazdovej cesty.

Výpočet objemu žumpy podľa STN 75 6081:

$$O_z = o \cdot q \cdot t = 4 \cdot 0,135 \cdot (14-23) = 7,6 - 12,4 \text{ m}^3$$

o – počet obyvateľov = 4 osoby

q – špecifická priemerná denná spotreba vody = 0,135 m³/os. deň

t – časový interval vyprázdňovania žumpy = 14-23 dní (max. povolené)

Výpočet množstva odpadových vôd pre navrhovanú lokalitu je spracovaný v zmysle STN 75 6101 a vyhlášky MŽP SR č. 684 zo 14. novembra 2006. Je daný potrebou vody.

Predpokladaný počet rodinných domov: 26

Predpokladaný počet bytových jednotiek: 16

Predpokladaný počet obyvateľov na jeden rodinný dom/bytovú jednotku: 4 osoby

Špecifická potreba vody: 135 l/os/d

Priemerná denná potreba vody:

$$Q_p = n \cdot q = ((26+16) \cdot 4) \cdot 135 = 22\,680 \text{ l/deň}$$

Maximálna denná potreba vody:

$$Q_{\max} = Q_p \cdot k_d = 22\,680 \cdot 2,0 = 45\,360 \text{ l/deň}$$

Maximálna hodinová potreba vody:

$$Q_{h1} = 1/24 \cdot Q_{\max} \cdot k_h = 1/24 \cdot 45\,360 \cdot 2,1 = 3\,969 \text{ l/hod} = 1,1 \text{ l/s}$$

Ročná potreba vody:

$$Q_r = d \cdot Q_p = 365 \cdot 22\,680 = 8\,278\,200 \text{ l/rok} = 8\,278 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Zemné práce je potrebné realizovať v súlade s STN 73 3050. Ich realizácia je zabezpečená ručne alebo pomocou strojových mechanizmov.

Dažďová kanalizácia:

Dažďové vody zo spevnených plôch navrhovanej lokality a striech rodinných domov budú vsakované povrchovo alebo podzemnými vsakovacími telesami. Vsakovací systém sa navrhne na základe hydrogeologického prieskumu so vsakovacími skúškami, s výslednou hodnotou koeficientu vsaku a výškou hladiny podzemnej vody. Zemné práce je potrebné realizovať v súlade s STN 73 3050. Ich realizácia je zabezpečená ručne alebo pomocou strojových mechanizmov.

Vykurovanie:

Ako zdroj tepla pre účely vykurovania a prípravu OPV je uvažované pre každý rodinný dom a bytový dom tepelné čerpadlo typu vzduch / voda. Vnútorň modul TČ a príslušné zariadenia budú umiestnené v technickej miestnosti na 1.NP riešeného objektu. Umiestnenie vonkajšej jednotky tepelného čerpadla v exteriéry bude zohľadňovať technické podmienky umiestnenia jednotky dané výrobcom.

Systém vykurovania bude navrhnutý s maximálnym ohľadom na hospodárnosť prevádzky pri dodržiavaní optimálnej tepelnej pohody v obytných priestoroch a s minimálnym negatívnym vplyvom na životné prostredie.

Príprava ohriatej pitnej vody bude riešená tepelným čerpadlom v zásobníkovom ohrievači.

Vykurovacia sústava bude riadená ekvitermickou reguláciou podľa exteriérovej teploty a priestorovej teploty.

(vodné hospodárstvo vypracoval Ing. Erik Schmikal)

NÁVRH RIEŠENIA ZELENÉ

Plocha riešenej lokality bola v minulosti využívaná ako poľnohospodárska pôda, v súčasnosti nie je poľnohospodársky využívaná, je ponechaná ako trvale trávne porasty. Nachádzajú sa tu náletové kroviny a náletová vyššia zeleň v okrajových častiach parcely. V ďalších stupňoch bude vykonaný dendrologický posudok a zabezpečená náhrada vyrúbaných drevín.

Celým územím bude vysadené líniové sprievodné stromoradie v trávnom ochrannom nezastaviteľnom koridore pozdĺž cestnej komunikácie. Výsadba zelene na pozemkoch rodinných domov je plne v réžii majiteľov s odporúčaním výsadby úžitkových ovocných stromov.

NÁVRH REGULATÍVOV PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO VYUŽITIA A ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

Zastavovacie a regulačné podmienky sú dokumentované v grafickej prílohe – Výkres regulačných prvkov, Zastavovací princíp.

Regulácia umiestnenia stavby:

- o stavebná čiara je presne stanovená od hranice pozemku (Výkres regulačných prvkov), rodinné domy sú osadené na hranicu pozemku,
- o „bod osadenia rohu stavby“, ktorý je priesečníkom stavebnej čiary a hranice príslušnej parcely, definuje východiskový bod pre určenie polohy rodinného domu,
- o stavba rodinného domu a garáže môže byť umiestnená len v rámci plochy určenej k výstavbe za dodržania daného koeficientu zastavanosti,
- o na vyhradenom úseku parcely s vecným bremenom pre vstup vlastníka susednej nehnuteľnosti je zakázaná výstavba a výsadba,
- o časť parcely s vecným bremenom oprávňuje vstup majiteľa dotýkajúcej sa parcely len za účelom pri rekonštrukcii a údržbe domu,
- o na pozemku mimo plochy určenej k výstavbe sú povolené doplnkové stavby v sumáre plôch maximálne 50 m²,
- o umiestnenie garáže a odstavnej plochy je možné iba v rámci miesta na to určeného o 1,5 metra zapustenej od stavebnej čiary

Regulácia tvaroslovia a architektúry:

- o požiadavka na súčasné rodinné domy s výlučne vidieckym charakterom,
- o preferované sú čisté hmoty bez zbytočnej tvarovej a materiálovej rôznorodosti s dodržaním priestorových limitov,
- o maximálna šírka rodinného domu je 8 m a minimálna dĺžka, na ktorej je potrebné zanechať sedlovú strechu podľa regulácie je 22 m,
- o sedlové strechy s dodržaním sklonu 40° - 45°,
- o materiálové a farebné prevedenie rodinného domu v jemných tónoch prírodných farieb s možnosťou dreveného obkladu (odporúčaná príloha palety),
- o na príjazdovú komunikáciu použitie zatravnovacej dlažby v jednofarebnom svetlošedom betónovom prevedení (viď. obr. príloha), neprípustné sú strakaté a iné farebné prevedenia



odporúčaná paleta farebného a materiál. prevedenia

FIXNÁ ZÁKLADNÁ HMOTA RD

limitné rozmery základnej hmoty rodinného domu:

maximálna šírka rodinného domu je 8 m a minimálna dĺžka, na ktorej je potrebné zanechať sedlovú strechu podľa regulácie je 17 m,

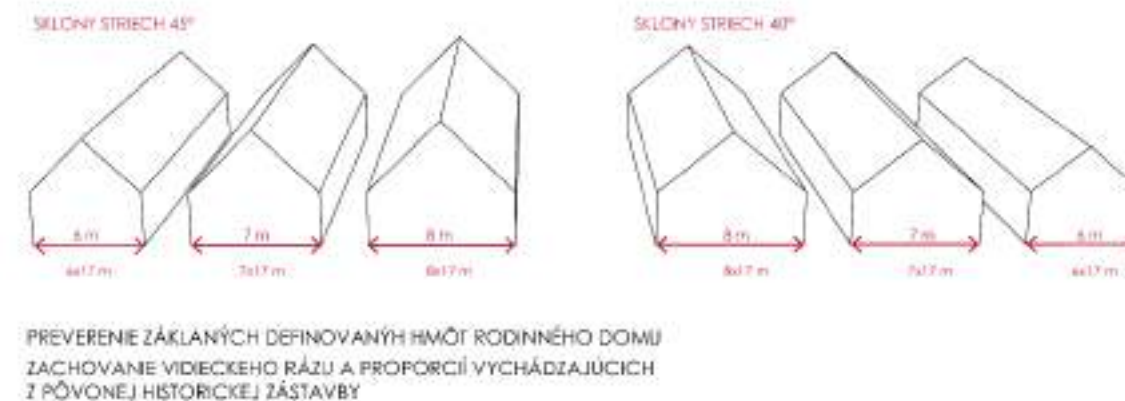
výška odkvapu maximálne 3,4 m od úrovne podlahy základnej hmoty,

odkvyapy sedlových striech v rámci jedného domu budú v jednej výške,

výška hrebeňa strechy maximálne 8 m,

sklon sedlovej strechy v rozmedzí 40° - 45°,

okno orientované na susednú parcelu má čisto presvetľovaciu a vetraciu funkciu, zasklenie musí spĺňať požiadavku obojstrannej nepriehľadnosti (z interiéru aj exteriéru)



DOPLNKOVÁ HMOTA - PRÍPUSTNÉ HMOTOVÉ MOŽNOSTI ROZŠÍRENIA PLOCHY DOMU

- doplnkovú hmotu je možné realizovať iba po naplnení základnej hmoty (dĺžka min. 17 m)

limitné rozmery doplnkovej hmoty rodinného domu so sedlovou strechou:

sklon strechy, výška odkvapu a výška hrebeňa je totožný so základnou hmotou RD

limitné rozmery doplnkovej hmoty rodinného domu s plochou strechou:

plochá strecha je prípustná na doplnkových hmotách, pričom výška atiky nesmie presiahnuť výšku odkvapú základnej hmoty RD

FIXNÉ UMIESTNENIE HMOTY GARÁŽE A ODSTAVNEJ PLOCHY

limitné rozmery hmoty garáže:

maximálna výška garáže 3,4 m (maximálna výška atiky je zhodná s výškou odkvapú základnej hmoty RD),

šírka garáže môže byť na celú zvyšnú šírku zastaviteľnej plochy pri dodržaní ostatných regulatívov,

zapustenie garáže o 1,5 m od stavebnej čiary,

prípustná len plochá strecha

Regulácia oplotenia:

Vyššie oplotenie (maximálna výška 1,7 m)

- o prípustné v záhradnej časti medzi jednotlivými pozemkami
- o prípustné výlučne pletivové oplotenie (viď. obr. príloha)
- ťažké kamenné, betónové a pod. oplotenie nie je povolené, na zvýšenie súkromia medzi parcelami sa odporúča vysadenie zelene

Nižšie oplotenie (maximálna výška 1,5 m)

- o požadované v kontakte s ulicou rovnobežne so stavebnou čiarou, 1,5 m zapustené od stavebnej čiary, ak nie je inak vyjadrené vo výkresovej prílohe - Výkres regulačných prvkov (príklad prevedenia viď. obr. príloha)
- o prípustné aj plné oplotenie okrem skladaných betónových plotov a gabiónových plotov (viď. obr. príloha)
- o každé oplotenie môže byť doplnené resp. úplne nahradené živým plotom zhodnej výšky

Obrázková príloha:

Nepřípustné oplotenie:



gabiónové oplotenie



skladané betónové ploty

Definované oplotenie v prednej časti RD:



drevené oplotenie



drevené oplotenie

Definované oplotenie v záhradnej časti:



pletivové oplotenie

Dlažba na príjazdovej komunikácii:



zatrávňovacia dlažba

Vikiere:

prípustná len pultová strecha



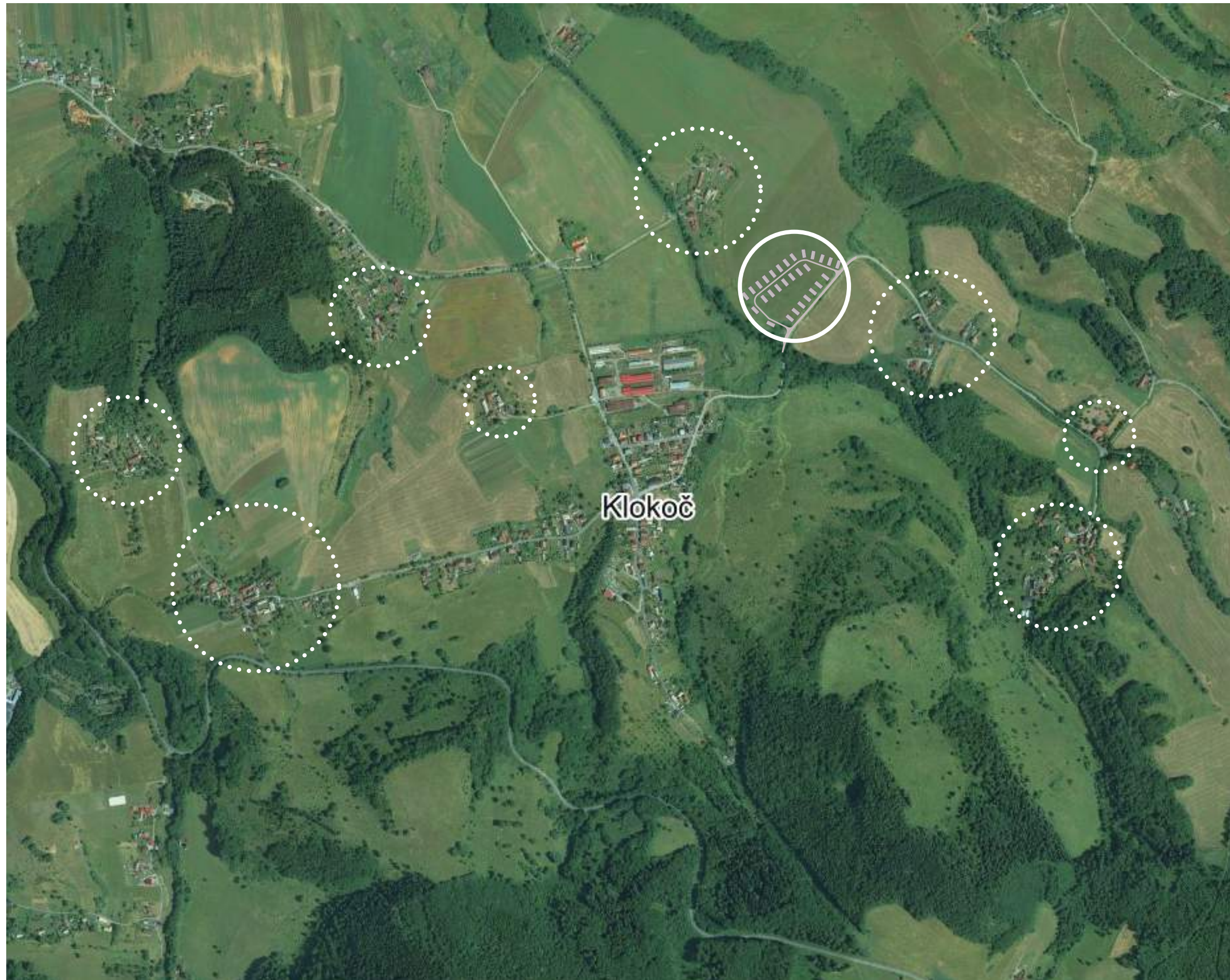
Zdroj obrázkovej prílohy: <https://www.istockphoto.com/>

ŠIRŠIE VZŤAHY KLOKOČ

- NOVONAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA
- hromadný ulicový typ
- EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA
- zhluky domov sústredované v
okolí centra obce

Východisko z pôvodného charakteru zástavby
a historicky utvorenej okolitej krajiny.

Rešpektovanie pôvodného špecifického rázu
vidieckeho priestoru a zachovanie historicky
utváraného typu zástavby obcí.



M_1:1000

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

IBV Klokoč, lokalita Lipov

STUPEŇ PD: urbanistická štúdia

OBSTARÁVATEĽ: Perfect Real Holding, s.r.o.,
Banská Štiavnica

SPRACOVATEĽ: PParch s.r.o.

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:
Ing. arch. Peter Paľko

ADRESA ATELIERU:
Námestie SNP 19,
96001 Zvolen

DÁTUM: január 2024

PPARCH

KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

LEGENDA:

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- PŮVODNÁ PARCELÁCIA
- Č. DOTKNUTÝCH PARCEL
- NAVRHOVANÁ PARCELÁCIA
- ELEKTRICKÉ VEDENIE vysoké napätie
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY RD
- NAVRHOVANÉ OBJEKTY BD
- EXISTUJÚCA KOMUNIKÁCIA
- NAVRHOVANÁ KOMUNIKÁCIA
- PRÍJAZDY A PRÍSTUPY K DOMOM
- PEŠIE TRASY A CHODNÍKY
- UMIESTNENIE GARÁŽE ODSTAVNÉHO MIESTA
- SÚKROMNÁ ZELEŇ
- VEREJNÁ ZELEŇ
- A
- SPOLČNÝ VEREJNÝ PRIESTOR
- IHRISKÁ
- VYSOKÁ ZELEŇ - ÚŽITKOVÁ
- VYSOKÁ KOMPOZIČNÁ ZELEŇ - STROMORADIE

M_1:1000

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

IBV Klokoč, lokalita Lipov

STUPEŇ PD: urbanistická štúdia

OBSTARÁVATEL: Perfect Real Holding, s.r.o.,
Banská Štiavnica

SPRACOVATEL: PParch s.r.o.

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:
Ing. arch. Peter Paľko

ADRESA ATELIERU:
Námestie SNP 19,
96001 Zvolen

DÁTUM: január 2024

PPARCH

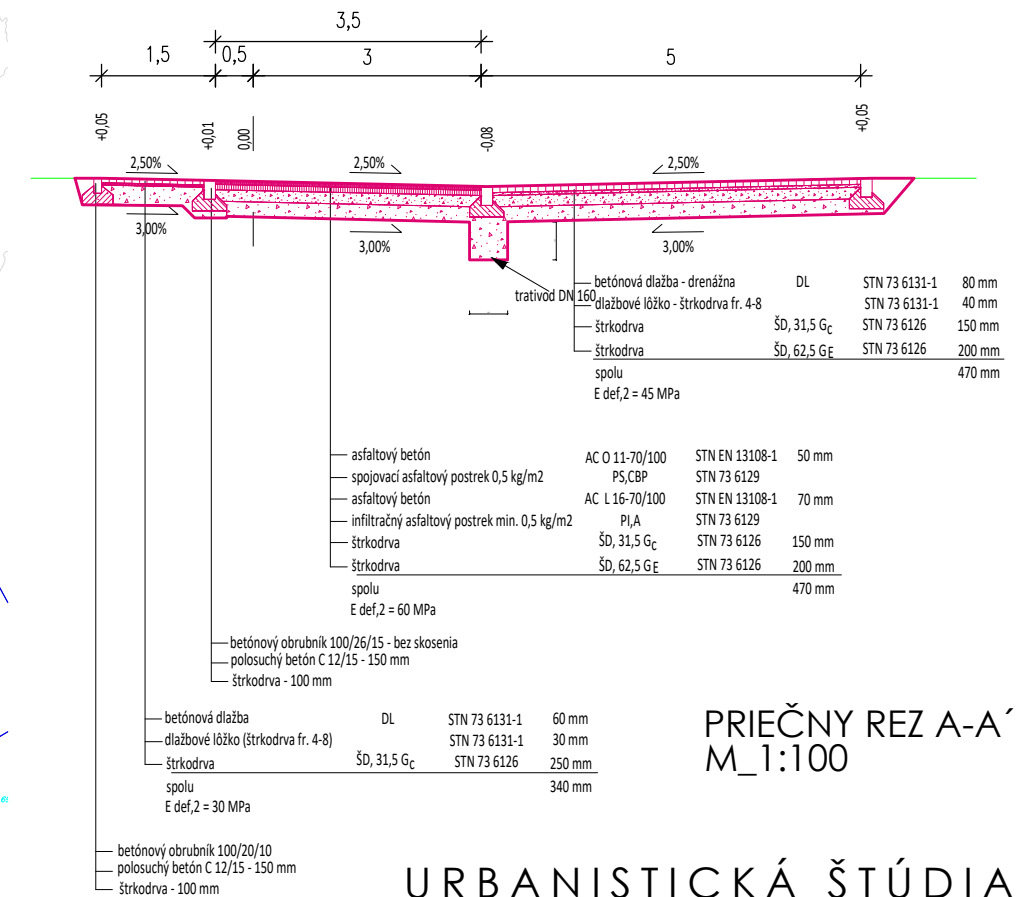
NÁVRH RIEŠENIA DOPRAVY

LEGENDA:

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- PÔVODNÁ PARCELÁCIA
- 1650
1827

Č. DOTKNUTÝCH PARCIEL
- NAVRHOVANÁ PARCELÁCIA
- OCHRANNÉ PÁSMA
(0,25 A 0,5 m)
- UMIESTNENIE GARÁŽE
- EXISTUJÚCA KOMUNIKÁCIA
- NAVRHOVANÁ KOMUNIKÁCIA
- PRÍJAZDY, PRÍSTUPY K DOMOM
- PEŠIE TRASY A CHODNÍKY

CHODNÍK CESTA ODSTAVNÁ PLOCHA



PRIEČNY REZ A-A'
M_1:100

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

IBV Klokoč, lokalita Lipov

STUPEŇ PD: urbanistická štúdia

OBSTARÁVATEĽ: Perfect Real Holding, s.r.o.,
Banská Štiavnica

SPRACOVATEĽ: PParch s.r.o.

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:
Ing. arch. Peter Paľko

ADRESA ATELIERU:
Námestie SNP 19,
96001 Zvolen

DÁTUM: január 2024

PPARCH



M
10 m

50 m

KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

LEGENDA:

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- PŮVODNÁ PARCELÁCIA
- 1650
1827
1649 Č. DOTKNUTÝCH
PŮVODNÝCH PARCEL
- 1649 Č. SUSEDNÝCH PARCEL
- NAVRHOVANÁ PARCELÁCIA
- ELEKTRICKÉ VEDENIE
vysoké napätie
- 1
2071,3 m² OZNAČENIE A VÝMERA
NOVÝCH PARCEL
- VEREJNÉ PARCELY
- PARCELY PRE RODINNÉ DOMY
- ČASŤ PARCELY RD S BREMENOM
PRE VSTUP SUSEDNÉHO VLASTNÍKA
(šírka 2,5m)
(pozn. po celej dĺžke plochy určenej
na výstavbu RD - podrobnejšie vo výkrese
regulačných prvkov)

M_1:1000

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

IBV Klokoč, lokalita Lipov

STUPEŇ PD: urbanistická štúdia

OBSTARÁVATEĽ: Perfect Real Holding, s.r.o.,
Banská Štiavnica

SPRACOVATEĽ: PParch s.r.o.

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:
Ing. arch. Peter Paľko

ADRESA ATELIERU:
Námestie SNP 19,
96001 Zvolen

DÁTUM: január 2024

PPARCH

KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

LEGENDA:

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- Č. DOTKNUTÝCH PARCEL
- HRANICA PARCELY
- HRANICA STAVEBNÉHO ÚZEMIA
- PLOCHY SÚKROMNEJ ZELENÉ
- PLOCHY VEREJNEJ ZELENÉ
- VYSOKÁ ZELEŇ - ÚŽITKOVÁ
- VYSOKÁ KOMPOZIČNÁ ZELEŇ - STROMORADIE
- SPEVNENÉ PLOCHY
- CESTNÉ KOMUNIKÁCIE
- PRÍJAZDY A PRÍSTUPY K DOMOM
- PEŠIE TRASY A CHODNÍKY
- PLOCHA URČENÁ K VÝSTAVBE PRI DANOM KOEFICIENTE ZASTAVANIA
- ČASŤ PARCELY RD S BREMENOM PRE VSTUP SUSEDNÉHO VLASTNÍKA (šírka 2.5 m)
- Kz = 0,6
- KOEFICIENT ZASTAVANIA PLOCHY URČENEJ NA VÝSTAVBU RD

M_1:1000

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

IBV Klokoč, lokalita Lipov

STUPEŇ PD: urbanistická štúdia

OBSTARÁVATEĽ: Perfect Real Holding, s.r.o.,
Banská Štiavnica

SPRACOVATEĽ: PPARCH s.r.o.

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:
Ing. arch. Peter Palko

ADRESA ATELIERU:
Námestie SNP 19,
96001 Zvolen

DÁTUM: január 2024

PPARCH

KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH

LEGENDA:

- HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
- PŮVODNÁ PARCELÁCIA
- Č. DOTKNUTÝCH PARCIEL
- ELEKTRICKÉ VEDENIE
vysoké napätie
- OCHRANNÉ PÁSMO EL. VEDENIA
(10 m)
- HRANICA PARCELY
- VYSOKÉ OPLOTENIE
(výška max. 1 700 mm)
- NÍZKE OPLOTENIE
(výška max. 1 500 mm)
- STAVEBNÁ ČIARA
- HRANICA STAVEBNÉHO ÚZEMIA
- BOD OSADENIA ROHU STAVBY
- PLOCHA URČENÁ K VÝSTAVBE PRI
DANOM KOEFICIENTE ZASTAVANIA
- ČASŤ PARCELY RD S BREMENOM PRE
VSTUP SÚSEDNÉHO VLASTNÍKA
(šírka 2,5 m)
- FIXNÁ PLOCHA UMIESTNENIA
ZÁKLADNEJ HMOTY RD
(š. max. 8 m, dl. min. 17 m)
- ORIENTAČNÁ PLOCHA UMIESTNENIA
HMOTY BD
- Kz = 0,3
- KOEFICIENT ZASTAVANIA POZEMKU
- UMIESTNENIE GARÁŽE
- ZÁKLADNÉ ODOSTUPY V METROCH

M_1:1000

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

IBV Klokoč, lokalita Lipov

STUPEŇ PD: urbanistická štúdiá

OBSTARÁVATEL: Perfect Real Holding, s.r.o.,
Banská Štiavnica

SPRACOVATEL: PParch s.r.o.

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT:
Ing. arch. Peter Paľko

ADRESA ATELIÉRU:
Námestie SNP 19,
96001 Zvolen

DÁTUM: január 2024

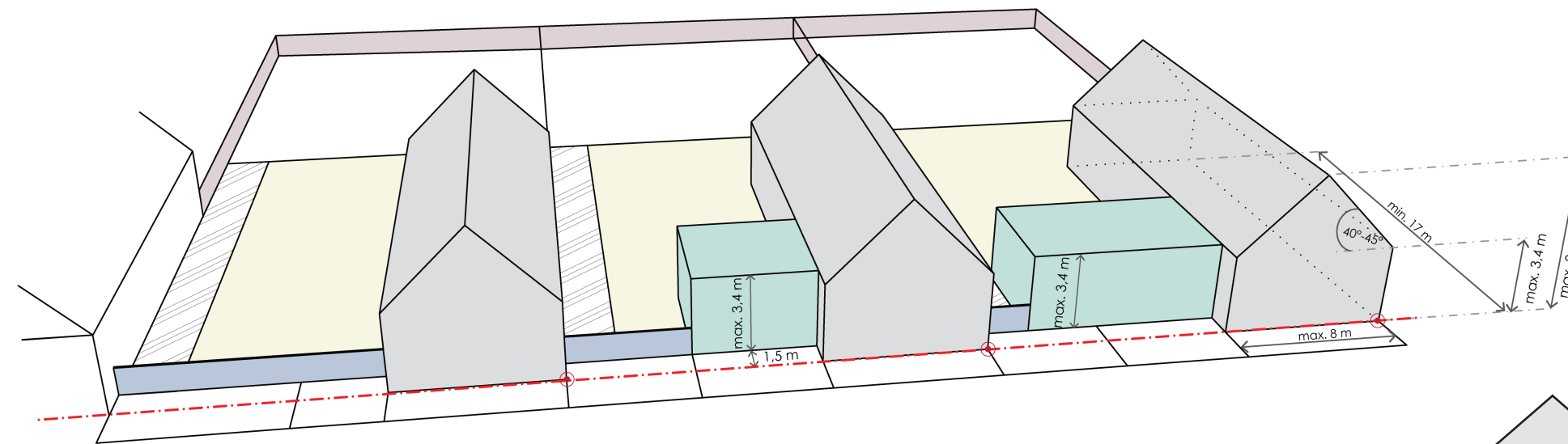
PPARCH

VÝKRES REGULAČNÝCH PRVKOV

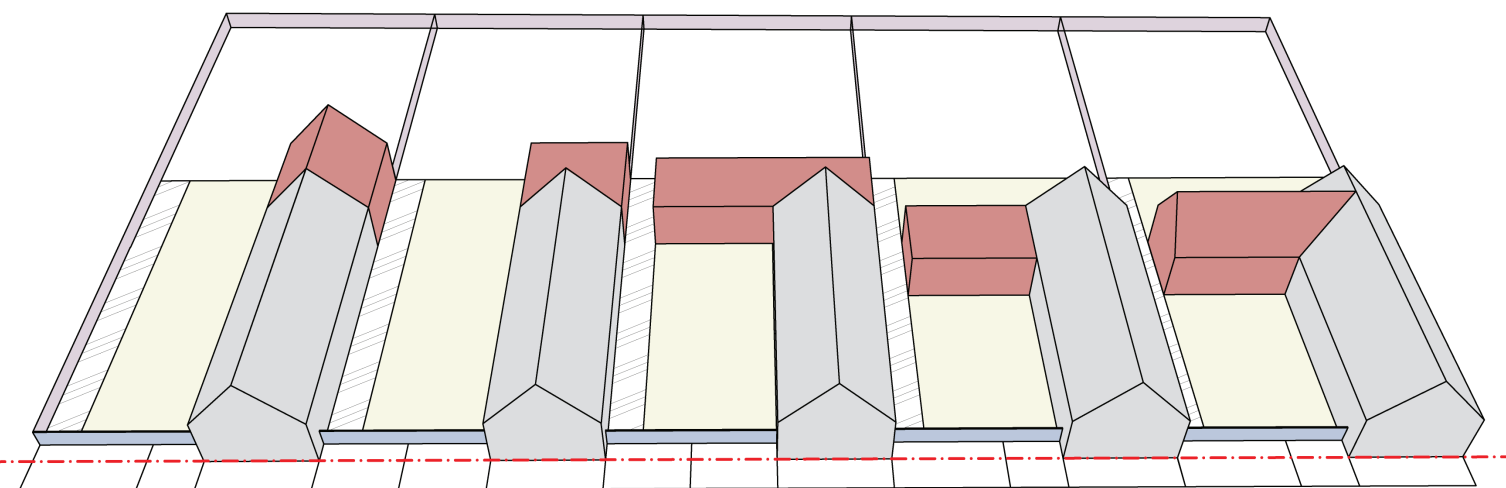
- ZASTAVOVACÍ PRINCÍP

LEGENDA:

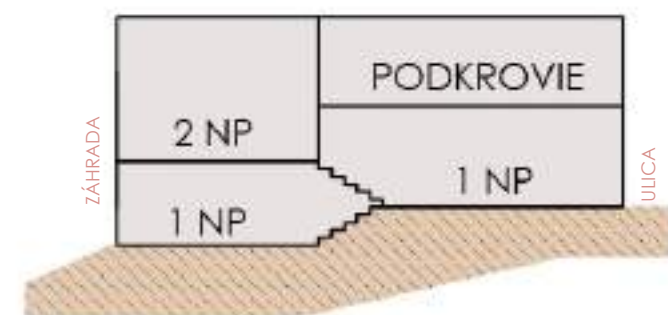
- STAVEBNÁ ČIARA
- BOD OSADENIA ROHU STAVBY
- PLOCHA URČENÁ K VÝSTAVBE PRI DANOM KOEFICIENTE ZASTAVANIA
- ČASŤ PARCELY RD S BREMENOM PRE VSTUP SUSEDNÉHO VLASTNÍKA (šírka 2,5 m)
- FIXNÁ ZÁKLADNÁ HMOTA RD (šírka max. 8 m, dĺžka min. 17m)
- FIXNÉ UMIESTNENIE HMOTY GARÁŽE A ODSTAVNEJ PLOCHY (výška max. 3,4 m)
- DOPLNKOVÁ HMOTA - PRÍPUSTNÉ HMOTOVÉ MOŽNOSTI ROZŠÍRENIA PLOCHY DOMU
- ↔ ZÁKLADNÉ FIXNÉ ROZMERY OBJEKTOV
- VYSOKÉ OPLOTENIE (výška max. 1 700 mm)
- NÍZKE OPLOTENIE (výška max. 1 500 mm)



MOŽNOSTI ZASTAVOVANIA POZEMKU DODRŽANIE ULIČNÉHO POHĽADU

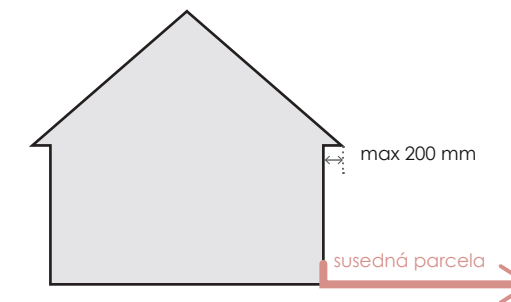


MOŽNOSTI ZASTAVOVANIA POZEMKU ROZŠÍRENIE ZÁKLADNEJ HMOTY V ZADNEJ ČASTI POZEMKU

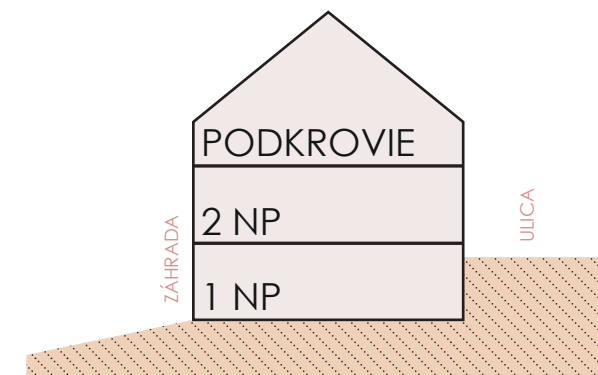


SCHEMATICKE POZDĹŽNE REZY RD - MOŽNOSTI VYUŽITIA PODLAŽNOSTI

prípustné 1 PP alebo 2 NP, ak to dovoľuje prirodzený sklon terénu a sú dodržané ostatné regulatívy (napr. výška okapu, sklon strechy,...)



PRESAH STRECHY RD NAD SUSEDNOU PARCELOU



možnosť podpivničenia pod celým objektom

SCHEMATICKE PŘEČNÝ REZ MALOPODLAŽNÝCH BD - MOŽNOSTI VYUŽITIA PODLAŽNOSTI

prípustný počet podlaží 2 NP + podkrovia, možnosť podpivničenia BD, ak to dovoľuje prirodzený sklon terénu

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

IBV Klokoč, lokalita Lipov

STUPEŇ PD: urbanistická štúdia

OBSTARÁVATEĽ: Perfect Real Holding, s.r.o., Banská Štiavnica

SPRACOVATEĽ: PParch s.r.o.

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT: Ing. arch. Peter Paľko

ADRESA ATELIERU: Námestie SNP 19, 96001 Zvolen

DÁTUM: január 2024

PPARCH









