**RASTISLAVICE**

**OZDRAVOVACIE A KULTÚRNO-REKREAČNÉ CENTRUM**

**URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA**

PARC. Č. 4869 K.Ú. RASTISLAVICE

1. SPRIEVODNÁ SPRÁVA K ŠTÚDII



**INVESTOR:**

GREEN ENERGY INT., SPOL. S R.O.

– ING. ZDENKO PÁPAY

**ZODP. PROJEKTANT:**

ING. ARCH. JURAJ KERTI

**AUTORI:**

ING. ARCH. JURAJ KERTI

ING. ARCH. MAREK HALINÁR

ING. ARCH. MICHAL HLUŠÍK

11/2011

**Obsah: 1.** **Identifikačné údaje**

 1.1 Údaje o investorovi

 1.2 Údaje o spracovateľoch projektu

 1.3 Zoznam výkresov grafickej časti

**2.** **Základné údaje**

 2.1 Vymedzenie riešeného územia

2.2 Hlavné ciele riešenia urbanisticko-architektonickej štúdie

 2.3 Prehľad podkladov

 2.4 Súčasný stav, charakteristika a využitie riešeného územia

 2.5 Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územného plánu obce

**3.** **Riešenie urbanisticko-architektonickej štúdie**

 3.1 Návrh urbanisticko-architektonického riešenia

 *3.1.1 Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia*

 *3.1.2 Zastavovacie podmienky pre umiestnenie stavieb*

 3.2 Návrh dopravného riešenia

 3.3 Návrh technickej infraštruktúry

 *3.3.1 Zásobovanie pitnou vodou*

 *3.3.2 Splašková a dažďová kanalizácia*

 *3.3.3 Elektroinštalácia nízkeho napätia*

 *3.3.4 Vonkajšie osvetlenie*

 *3.3.5 Telefón, miestny rozhlas, televízia*

 *3.3.6 Zásobovanie teplom*

 3.4 Protipožiarna a civilná ochrana

 3.5 Starostlivosť o životné prostredie

*3.5.1 Ochrana prírody*

*3.5.2 Ochrana ovzdušia*

*3.5.3 Ochrana vôd*

*3.5.4 Ochrana pred hlukom*

 *3.5.5 Nakladanie s odpadmi*

**4.** **Vyhodnotenie súladu architektonicko-urbanistickej štúdie s územným plánom obce**

1. **Identifikačné údaje**

**1.1 Údaje o investorovi**

Názov: Green energy Int., spol. s r.o. – Ing. Zdenko Pápay

Sídlo: Železničiarska 22, 811 04 Bratislava

**1.2 Údaje o spracovateľoch projektu**

Zodp. projektant: Ing. arch. Juraj Kerti, autorizovaný architekt SKA, Zlatohorská 9, 841 03 Bratislava, autorizačné oprávnenie č. 1401 AA

Autori: Ing. arch. Juraj Kerti

Ing. arch. Marek Halinár

Ing. arch. Michal Hlušík

**1.3 Zoznam výkresov grafickej časti**

1. Širšie vzťahy
2. 02 Celková situácia, priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia
3. 03-05 Vizualizácie
4. **Základné údaje**

**2.1 Vymedzenie riešeného územia**

 Predmetné riešené územie je vymedzené pozemkom parc. č. 4869 k.ú. Rastislavice. Riešené územie má rozlohu 123.154 m2.

**2.2 Hlavné ciele riešenia urbanisticko-architektonickej štúdie**

Predmetné územie je definované v zmysle Územného plánu obce Rastislavice, Zmeny a doplnky č. 1/2010 (zhotoviteľ Amina s.r.o., Ing. arch. Dušan Semančík a kol., 04/2011, ďalej len „územný plán obce“) v časti Zmena č. 4 (Z4) ako občianska vybavenosť (ozdravovacie, komunitné a kultúrno-rekreačné centrum), s cieľom zmeny funkčného využitia z výrobného areálu poľnohospodárskej výroby pre funkciu vyššej občianskej vybavenosti regionálneho významu.

Cieľom riešenia urbanisticko-architektonickej štúdie je **návrh nového funkčno-priestorového usporiadania danej lokality so zámerom regulácie budúcej zástavby** v predmetnom území.

Súčasťou riešenia je okrem priestorového usporiadania a funkčného využitia územia aj stanovenie zastavovacích podmienok pre umiestnenie stavieb (regulácia zástavby), ako aj návrh dopravného riešenia a technickej infraštruktúry danej lokality.

Urbanistiská štúdia bude podkladom pre budúci projekt predmetného areálu v stupni pre územné rozhodnutie.

**2.3 Prehľad podkladov**

Na prípravu projektovej dokumentácie boli použité nasledovné podklady:

* kópia z katastrálnej mapy
* list vlastníctva č. 913
* Územný plán obce Rastislavice, Zmeny a doplnky č. 1/2010 (zhotoviteľ Amina s.r.o., Ing. arch. Dušan Semančík a kol., 04/2011)
* vlastná obhliadka a fotodokumentácia danej lokality

**2.4 Súčasný stav, charakteristika a využitie riešeného územia**

 T. č. je predmetná lokalita využívaná pre poľnohospodárske účely – rastlinná výroba. Nachádza sa v blízkosti zastavaného územia (obytnej zóny), v extraviláne obce.

Riešené územie je dopravne prístupné z existujúcej obecnej komunikácie, spájajúcej kmeňovú obec s Novými Rastislavicami. Predmetná obecná komunikácia má vyhovujúce parametre (C1 M8/50), avšak napojenie riešeného územia si vyžaduje nevyhnutné stavebno-organizačné úpravy jestvujúcej komunikácie.

 Územie je rovinaté, s max. výškovým rozdielom 1,5 m (celkový spád cca. 0,5%).

 V riešenom území sa nenachádzajú žiadne vedenia verejných inžinierskych sietí ani ochranné pásma takýchto vedení, s výnimkou vedenia VVN (22,5 kV) vedeným cez predmetné územie v približne severo-južnom smere, ktoré však bude v rámci novej výstavby v predmetnom území vedené pod zemou, v súlade s exist. prísluš. normami.

**2.5 Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územného plánu obce**

Predmetné územie je definované v zmysle územného plánu obce v časti Zmena č. 4 (Z4) ako občianska vybavenosť (ozdravovacie, komunitné a kultúrno-rekreačné centrum), s cieľom zmeny funkčného využitia z výrobného areálu poľnohospodárskej výroby pre funkciu vyššej občianskej vybavenosti regionálneho významu (ozdravovacie komunitné a kultúrno-rekreačné centrum čiastočne uzavretého areálového charakteru so stálou zdravotnou službou, kultúrnym zariadením, športovými plochami a bývaním pre personál i návštevy) s vybudovanou základnou technickou infraštruktúrou a napojením lokality na existujúce verejné siete TI.

 Z územného plánu obce vyplývajú pre danú lokalitu nasledovné postupy:

* rozvojové územie pre funkciu vyššej občianskej vybavenosti regionálneho významu - vybaviť základnou dopravnou (vnútroareálovou) infraštruktúrou
* rozvojové územie pre funkciu vyššej občianskej vybavenosti regionálneho významu - vybaviť základnou technickou infraštruktúrou
* implantovať v časovej postupnosti (etapách) stavebné objekty podľa potrieb investora, a to na základe vypracovanej komplexnej urbanistickej štúdie, v súlade s investičnými predstavami a možnosťami developera
* zabezpečiť výsadbu verejnej zelene a terénných úprav po dobudovaní TI a celkovej zástavby účelového areálu
* v územnom a stavebnom konaní usmerniť zámery stavebného rozvoja tak, aby sa dosahovala vyššia kvalita estetického výrazu stavebných objektov a priestorov
* pri povoľovanie stavieb v rámci územného a stavebného konania preferovať hmotovo-architektonické riešenia korešpondujúce s okolitou zástavbou, s prvkami vidieckej architektúry a tradičnej zástavby obce
* vylúčiť možnosť implantácie iných funkcii, najmä výrobno-skladovacích aktivít, ktoré by znížili komfort kvalitného životného prostredia a pohody v rámci ozdravovacieho komunitného a kultúrno-rekreačného centra
* výškové zónovanie, koeficienty zástavby a zelene budú stanovené na základe spracovanej overovacej urbanistickej štúdie
1. **Riešenie urbanisticko-architektonickej štúdie**

**3.1 Návrh urbanisticko-architektonického riešenia**

***3.1.1 Priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia***

Koncepcia priestorového usporiadania a funkčného využitia územia vyplýva predovšetkým z daností predmetnej lokality a požiadaviek obstarávateľa urbanistickej štúdie, v súlade s požiadavkami vyplývajúcimi z územného plánu obce.

 Funkčné využitie je dané územným plánom obce – daná lokalita je definovaná ako občianska vybavenosť (ozdravovacie, komunitné a kultúrno-rekreačné centrum čiastočne uzavretého areálového charakteru so stálou zdravotnou službou, kultúrnym zariadením, športovými plochami a bývaním pre personál i návštevy).

 Predmetné územie je rozdelené na 8 základných funkčných zón:

* zóna komunitného bývania (centrálny objekt, hospic a domov dôchodcov)
* zóna prechodného ubytovania resp. rekreačného ubytovania (hotely/apartmánové domy, rekreačné objekty pre individuálne prechodné ubytovanie)
* rekreačná zóna (kryté/exteriérové bazény)
* občianska vybavenosť komerčného charakteru
* kultúra (multifunkčná hala, amfiteáter)
* zdravotné stredisko
* vstupné objekty a parkovanie externých návštevníkov
* športoviská

Zóna **komunitného bývania** zahŕňa centrálny objekt (SO01), hospic (SO02A) a domov dôchodcov (SO02B), vzájomne prepojené do jedného celku spojovacími sekciami. Komunitné bývanie je umiestnené v severnej časti areálu, v priamej nadväznosti na občiansku vybavenosť a zónu krytých a exteriérových bazénov. Objekty sú navrhnuté ako max. 3-podlažné s obytným podkrovím, s max. kapacitou 248 (SO01) resp. 300 (SO02A, B) lôžok. Súčasťou objektov sú tiež stravovacie, liečebné, ako aj relaxačné kapacity, súčasťou zóny je vyhradené parkovanie (75 parkovacích miest) a tiež heliport.

Zóna **prechodného/rekreačného ubytovania** zahŕňa 2 objekty hotelového ubytovania (resp. apartmánové domy – SO11A, B), 10 rekreačných objektov v radovej zástavbe (SO 09 A-J) a 5 rekreačných samostatne stojacich objektov (SO 10 A-E) v južnej časti areálu. Hotely sú navrhnuté ako max. 3-podlažné s obytným podkrovím, rekreačné objekty v radovej zástavbe/samostatne stojace ako 1-podlažné s obytným podkrovím. Max. kapacita hotelových objektov bude spolu 256 lôžok. Súčasťou zóny je vyhradené parkovisko pre hotelových hostí (72 parkovacích miest).

**Rekreačná** zóna bude vytvorené na východnej časti areálu. Krytý bazén bude súčasťou objektu (SO03), kde bude mať svoje miesto taktiež sauna, masáže a fitness, s prepojením na vonkajšie bazény (celkovo 5 exteriérových bazénov) s možnosťou vyplávania. Vstup do objektu bude v priamej nadväznosti na zónu komunitného bývania a občiansku vybavenosť, tak, aby slúžil jednak komunite a tiež externým návštevníkom.

**Občianska vybavenosť** bude zahŕňať celkovo 3 samostatné objekty (SO05A, B a SO06), zoskupené tak, aby, vytvorili centrálny priestor areálu, zdôraznený kolonádou kruhového tvaru. Ide o jednopodlažné objekty – celkovo 6 prevádzok verejného stravovania (reštaurácie/kaviarne), 2 predajne (potraviny/nepotravinársky tovar) a 4 menšie prevádzky služieb, s celkovou odbytovou plochou cca. 950 m2.

Multifunkčná hala (SO07) bude slúžiť **kultúrno-spoločenským** účelom, bude mať kapacitu 168 návštevníkov. Bude umiestnená spolu s amfiteátrom v západnej časti areálu, v nadväznosti na komunitné bývanie, ako aj občiansku vybavenosť, oddelená od nich vzratslou zeleňou. V blízkosti haly bude umiestnený aj samostatný objekt kaplnky (SO08).

Súčasťou areálu bude **zdravotné stredisko** (SO14) ako autonómna jednotka v západnej časti areálu, s vlastným vstupom a parkovaním (56 parkovacích miest). Jednopodlažný objekt bude spĺňať funkciu vyššej občianskej vybavenosti regionálneho významu (predpokladaných 10 ambulancií a lekáreň).

**Vstupné objekty** budú celkovo 4, hlavný vstupný objekt (SO04) a 3 vedľajšie (SO12A-C). Hlavný vstupný objekt bude jednopodlažný, tvaru štvrťkruhu, umiestnený v priamej nadväznosti na vonkajšie parkovacie plochy pre návštevníkov (292 parkovacích miest) ako aj centrálnu zónu občianskej vybavenosti.

**Športoviská** sú jednak priamou súčasťou rekreačnej zóny vonkajších bazénov (volejbal), ako aj v priamej nadväznosti na rekreačnú zónu – tenisové kurty, minigolf, so skladom športových potrieb (SO13).

 Všetky jednotlivé zóny sú oddeľované zelenými plochami, ktorých výmera presahuje 50% z celkovej plochy areálu, pričom podstatnú časť plôch tvorí vzrastlá zeleň – parky s prvkami drobnej architektúry (fontány, lavičky). Tieto sú umiestnené predovšetkým v priamej nadväznosti na zónu komunitného bývania ako relaxačné priestory pre ubyvateľov zóny, ako aj oddeľujúci prvok vo vzťahu k ostatným funkciám areálu.

***3.1.2 Zastavovacie podmienky pre umiestnenie stavieb***

 Pre umiestnenie stavieb predmetná urbanisticko-architektonická štúdia stanovuje nasledovné zastavovacie podmienky:

1. Umiestnenie stavby

**Odstupy stavieb** od hranice riešeného územia min. 5,0 m, vzájomné odstupy stavieb min. 7,0 m (s výnimkou technických objektov medzi sebou, ktoré môžu byť umiestnené min. 2,0 m od seba). Pre umiestnenie stavieb platia primerane ustanovenia §6 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z.

**Výška zástavby** max. 15,5 m od úrovne terénu.

**Podlažnosť** max. 3 nadzemné podlažia + obytné podkrovie.

1. Intenzita zastavania

**Index zastavanej plochy** max. 0,25

**Index podlažnej plochy** max. 0,40

**Koeficient zelene** min. 0,40

1. Prípustnosť a neprípustnosť zastavania podľa druhu stavieb

**Prevládajúca funkcia** – vyššia občianska vybavenosť regionálneho výzanmu –komunitné bývanie, prechodné ubytovanie, komerčná, kultúrno-spoločenská občianska vybavenosť, zdravotné stredisko, šport a rekrácia

**Prípustné funkcie**:

- zariadenia technického vybavenia územia

- dopravné plochy (parkoviská)

- zeleň plošná a líniová

**Neprípustné funkcie:**

- výrobno-skladovacie aktivity

V území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí.

1. Prípustnosť architektonického riešenia stavby

**Architektonický výraz** jednotlivých objektov bude využívať prvky vidieckej architektúry a tradičnej zástavby obce. Modernejšie prvky (v súlade s prvkami vidieckej architektúry) je možné využiť pri objekte krytého bazéna, čiastočne pri objektoch občianskej vybavenosti a vstupného objektu.

**Zastrešenie** šikmými strechami (sklon 30-450, valbové resp. pri jednopodlažných objektoch /predovšetkým krytého bazéna, objektov občianskej vybavenosti, vstupného objektu/ prípustný sklon 100, pultové strechy). Vedľajšie jednopodlažné sekcie objektov je možné zastrešiť plochou strechou.

**Oplotenie** areálu výšky max. 2,5 m, oplotenia jednotlivých sekcií povolené len pre objekty individuálneho prechodného ubytovania, výšky max. 1,8 m, pri oplotení zo strany vstupov do jednotlivých objektov je požadovaná čiastočná materiálová transparentnosť oplotenia.

**3.2 Návrh dopravného riešenia**

Nadradený komunikačný systém v širšie vymedzenom území reprezentuje komunikácia č. III/06425. Cesta plní funkciu prevedenia regionálnych dopravných vzťahov (Jatov – Komjatice). Na predmetnú komunikáciu sa napája cesta C1 M8/50 prepájajúca Rastislavice s časťou Nové Rastislavice, ktorá prechádza tangenciálne riešeným územím. Z miestnej komunikácie budú dva priamo orientované vstupy do riešeného územia.

Napojenie riešeného územia pre externých návštevníkov areálu (hlavné parkovisko) si vyžaduje nevyhnutné stavebno-organizačné úpravy na miestnej komunikácii. Tieto spočívajú s rozšírení dopravného priestoru umožňujúceho vybudovanie samostatného pruhu pre odbočenie vľavo. Odbočenie vpravo je uvažované z priameho pruhu. Napojenie novovybudovanej komunikácie (C3 MO8,0/30) v západnom rohu riešeného územia (klienti komunitného bývania, návštevy, zásobovanie areálu, zamestnanci areálu, klienti a zamestnanci zdravotného strediska) je riešené bez stavebno-organizačných úprav na miestnej komunikácii, pre napojenie parkoviska klientov prechodného ubytovania bude nevyhnutné spevniť a rozšíriť v dĺžke cca. 105 m časť nespevnenej miestnej komunikácie na hranici areálu s pozemkom parc. č. 983.

Dopravnourbanistická úroveň miestne nadradeného komunikačného systému sa viaže na novovybudovanú komunikáciu (C3 MO8,0/30), ktorá bude slúžiť jednak pre klientov komunitného bývania a návštevy, ako aj zásobovanie areálu a vstup zamestnancov areálu, pričom je na ňu dopravne napojené aj samostatne stojace zdravotné stredisko s vlastným parkoviskom. Komunikačná vnútroareálová sieť je doplnená účelovými komunikáciami kde na spoločnom dopravnom priestore sa realizuje pešia a občasná automobilová doprava.

 Súčasťou dopravného systému je hromadná doprava. Táto je v riešenom území zastúpená autobusovou dopravou (novovybudovaná autobusová zastávka na miestnej komunikácii).

Prevádzkový režim vnútroareálovej dopravy predpokladá pohyb po verejných a neverejných komunikáciach. Verejná časť dopravných trás sa viaže na prístup na sústredené plochy statickej dopravy. Neverejná časť územia je vymedzená kontrolovanými vstupmi a reprezentuje vnútroareálové trasy plniace funkciu prístupu na neverejné plochy statickej dopravy a funkciu prístupu k objektom a ich bezprostrednú obsluhu.

Nároky statickej dopravy vychádzajú z potrieb všetkých potencionálnych navrhovaných cieľov dopravy v rámci riešeného územia. Uspokojenie nárokov statickej dopravy návrh rieši v zásade na vyhradených sústredených plochách. Najväčšie kapacity statickej dopravy sú koncentrované do priestorov v logických väzbách na spoločenské vstupy do areálu (292 parkovacích miest pre návštevníkov areálu), samostatné parkoviská budú vybudované pre klientov, návštevy a zamestnancov komunitného bývania (75 parkovacích miest) a pre klientov prechodného ubytovania (72 parkovacích miest). Zdravotné stredisko ako samostatná jednotka bude disponovať vlastným parkoviskom s kapacitou 56 parkovacích miest. Celkovo bude v rámci riešeného územia vybudovaných 495 parkovacích miest. Spresňujúci výpočet statickej dopravy bude súčasťou projektu pre územné rozhodnutie.

**3.3 Návrh technickej infraštruktúry**

***3.3.1 Zásobovanie pitnou vodou***

Zásobovanie predmetného územia pitnou vodou bude riešené navrhovaným vodovodným potrubím DN100, ktoré bude napojené na vlastnú studňu alt. bude napojený na jestvujúci verejný vodovod DN 100 vedený pozdĺž miestnej komunikácie spájajúcej Rastislavice s časťou Nové Rastislavice. Na trase vodovodu vedeného v lokalite výstavy budú osadené požiarne podzemné hydranty DN80 vo vzdialenosti max. 120 m medzi sebou, ktoré budú slúžiť pre odkalenie a odvzdušnenie vodovodu ako aj pre požiarne účely. Prípojky k jednotlivým objektom budú DN32, DN40, DN50, DN80 s dĺžkou cca. 10,0 m.

***3.3.2 Splašková a dažďová kanalizácia***

Odkanalizovanie objektov bude riešené delenou kanalizáciou. Splaškové vody budú odvedené gravitačne a prečerpávaním cez šachty pre prečepávacie čerpadlá do čističky odpadových vôd (SO16). Splašková kanalizácia pre výstavbu objektov sa navrhuje gravitačná z rúr PVC korugovaných DN300. Na kanalizácii budú min. každých 50 m z dôvodu čistenia a revízie osadené typové revízne kanalizačné šachty.

Dažďové vody zo striech objektov budú odvedené voľne do vsakovacích šácht, osadených pri objektoch. Dažďové vody z novonavrhovaných chodníkov budú odvedené do štrkového násypu, popri chodníku. Dažďové vody z novonavrhovanej komunikácie budú odvedené cez rigoly do zbernej šachty, následne do šachty s filtrami a odtiaľ do vsakovacích blokov.

***3.3.3 Elektroinštalácia nízkeho napätia***

Pre areál bude vybudovaná vlastná odberateľská trafostanica (SO15). Napojenie na rozvod 22 kV je navrhnutý z jestvujúceho vedenia, ktoré prechádza cez riešené územie v približne severo-južnom smere (bude v rámci novej výstavby v predmetnom území vedené pod zemou, v súlade s exist. prísluš. normami). Trafostanica bude umiestnená v severo-západnej časti areálu a vyzbrojená bude dvomi transformátormi po 630 kVA. Káblový vývod 3x/NA2XS(F)2Y 1x240/ bude zaústený do VN rozvádzača navrhovanej blokovej kioskovej trafostanice 22/0,42/0,242 kV.

V etape prípravy areálu na výstavbu budú vybudované nové vonkajšie 1 kV rozvody. Predpokladá sa , že každý objekt bude mať vlastné podružné meranie spotreby. Areálové rozvody budú urobené zemnými káblami NAYY-J 4x240, slučkované cez plastové skrine typu Hasma.

***3.3.4 Vonkajšie osvetlenie***

Osvetlenie bude riešené svietidlami umiestnenými na stožiaroch a svietidlami zabudo-vanými v dlažbe. Bude zabezpečené z novej skrine osadenej v rámci areálu. Osvetlenie bude ovládané nastaviteľným časovým spínačom, s vlastným meraním spotreby v skrini.

***3.3.5 Telefón, miestny rozhlas, televízia***

Riešené územie bude napojené na existujúcu telekomunikačnú sieť obce. Káblové vedenie telefónnej siete bude uložené v chodníkoch v chráničkách. Z káblových skríň bude káblami TCEKPFLE 3XN 0.6 urobené individuálne telefónne prípojky do jednotlivých objektov.

V riešenom území bude realizovaný autonómny rozvod miestneho (areálového) rozhlasu. Reproduktory miestneho rozhlasu budú umiestnené na stĺpoch verejného osvetlenia. Rozvody miestneho rozhlasu budú riešené zemnými káblami.

Individuálne pre každý objekt v riešenom území bude umiestnená TV anténa pre príjem pozemných a satelitných TV staníc.

***3.3.6 Zásobovanie teplom***

Zásobovanie teplom je predpokladané podmienenou investíciou - Výrobným areálom na spracovanie biomasy pre energetické využitie (viď. územný plán obce - Zmena č. 5, 6). Ide o výrobu elektrickej a tepelnej energie na báze spracovanej biomasy.

Teplá voda z výrobného areálu bude privedená do riešeného územia teplovodným potrubím a následne priamo distribuovaná do jednotlivých objektov. Príp. môžu byť jednotlivé objekty vykurované alternatívnymi spôsobmi napr. tepelnými čerpadlami s elektrickým dohrevom a možným využitím solárnej energie.

**3.4 Protipožiarna a civilná obrana**

Jednotlivé objekty riešeného územia budú v príslušnom stupni projektovej dokumentácie z hľadiska požiarnej bezpečnosti posúdené s uplatnením plných požiadaviek požiarnej bezpečnosti vyplývajúcich z príslušných noriem.

Za prístupovú komunikáciu k jednotlivým objektom možno považovať jestvujúcu obecnú prístupovú komunikáciu, na ktorú sa napája sieť novovybudovaných vnútroareálových komunikácií. Navrhované parametre komunikácií v plnej miere spĺňajú požiadavky § 82 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z.z.

Potrebu požiarnej vody zabezpečí 1 novovybudované vonkajšie podzemné požiarne hydranty, ktoré bude umiestnené v telese novovybudovaných komunikácií. Ich presná lokalizácia bude podrobnejšie riešená v projekte výstavby komunikácií a inžinierskych sietí predmetného územia v stupni pre územné rozhodnutie.

Pre riešenie opatrení záujmov civilnej ochrany obyvateľov nie sú na území riešenej obytnej zóny navrhované samostatné zariadenia, požiadavky budú riešené v rámci jednotlivých objektov areálu.

**3.5 Starostlivosť o životné prostredie**

* + 1. ***Ochrana prírody a krajiny***

Predmetná urbanistická štúdia určuje záväznú min. výmeru zelene z celkovej plochy parciel (40%). Nakoľko ide t.č. o poľnohospodársky využívanú pôdu, kde sa nenachádza vzrastlá zeleň, nebude potrebné v rámci výstavby požiadať v rámci schvaľovacieho procesu o jej výrub. Navrhované riešenie vytvára optimálne predpoklady pre výsadbu novej vzrastlej zelene.

V rámci novej výstavby bude s časti riešeného územia odstránená ornica v hrúbke cca. 0,2 m - 0,3 m, uložená bude na medzidepóniu a bude spätne použitá pri sadových úpravách resp. bude rozprestretá priamo na pozemku investora.

***3.5.2 Ochrana ovzdušia***

Je predpoklad, že novovybudované objekty budú vykurované teplovodným potrubím (viď. bod 3.3.6 Zásobovanie teplom), bez potreby znečistenia ovzdušia malým resp. stredným zdrojom znečistenia.

Počas výstavby je potrebné v maximálnej miere chrániť ozvdušie pred prašnosťou a exhalátmi pri stavebných prácach (predovšetkým kropením ciest), vzhľadom na charakter stavby nie je predpoklad, že by iným spôsobom došlo k znečisteniu ovzdušia.

***3.5.3 Ochrana vôd***

Odkanalizovanie objektov bude riešené delenou kanalizáciou. Splaškové vody budú odvedené gravitačne a prečerpávaním cez šachty pre prečepávacie čerpadlá do čističky odpadových vôd (SO16).

Dažďové vody zo striech objektov budú odvedené voľne do vsakovacích šácht, osadených pri objektoch. Dažďové vody z novonavrhovaných chodníkov budú odvedené do štrkového násypu, popri chodníku. Dažďové vody z novonavrhovanej komunikácie budú odvedené cez rigoly do zbernej šachty, následne do šachty s filtrami a odtiaľ do vsakovacích blokov.

***3.5.4 Ochrana pred hlukom***

Navrhované objekty nevytvárajú žiadne zdroje hluku, všeobecne platí, že v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí.

 Automobilová doprava v rámci zóny má výlučne obslužný a prístupový charakter.

***3.5.5 Nakladanie s odpadmi***

Odpady produkované počas výstavby, budú kladené do pristavených kontajnerov stavby a po naplnení budú odvážané na zneškodnenie.

Pri využívaní novonavrhovaných objektov bude produkovaný bežný komunálny odpad. Tuhý komunálny odpad bude zhromažďovaný v odpadovej nádobe umiestnenej vo vyhradenom priestore, ktorý je prestrešený a zabezpečený proti vniknutiu neoprávnených osôb a je pravidelne odvážaný, Suché galvanické články, ortuťové výbojky a žiarivky budú recyklované cez distribučnú sieť.

1. **Vyhodnotenie súladu urbanisticko-architektonickej štúdie s územným plánom obce**

Predmetné územie je definované v zmysle územného plánu obce v časti Zmena č. 4 (Z4) ako občianska vybavenosť (ozdravovacie, komunitné a kultúrno-rekreačné centrum), s cieľom zmeny funkčného využitia z výrobného areálu poľnohospodárskej výroby pre funkciu vyššej občianskej vybavenosti regionálneho významu (ozdravovacie komunitné a kultúrno-rekreačné centrum čiastočne uzavretého areálového charakteru so stálou zdravotnou službou, kultúrnym zariadením, športovými plochami a bývaním pre personál i návštevy) s vybudovanou základnou technickou infraštruktúrou a napojením lokality na existujúce verejné siete TI.

Predmetná urbanisticko-architektonická štúdia je z funkčného hľadiska **v plnom súlade s územným plánom obce**.

 Postupy definované v územnom pláne obce sú v predmetnej urbanisticko-architekto-nickej štúdii plne rešpektované, tak z hľadiska funkčného využitia a priestorového usporiadania územia, ako aj z hľadiska zastavovacích podmienok v území (regulácie územia).