Sprievodná správa

Identifikačné údaje

Názov akcie:	Urbanistická štúdia lokality Lúčky v Skalici
Parcelné čísla:	14290/118, 14290/57, 14290/113, 14290/190, 14290/191, 14290/119, 14290/99, 14290/59, 14290/62, 14290/63, 14290/68, 14290/97, 14290/69, 14290/219, 14290/70, 14290/71, 14290/72, 14290/100, 14290/74, 14290/359, 14290/303, 14290/224, 14290/91, 14290/92, 14290/93, 14290/94, 14290/95, 14290/96, 14290/65, 14290/67, 14290/122, 14290/112, 14290/282, 14290/75, 14290/268, 14290/76 – register „C“ KN, k.ú. Skalica a na pozemkoch parcelné čísla: 4522/2, 4562/2, 4534/2, 4535, 4591, 4540/1, 4544, 4547, 4552, 4553, 4571/1, 4571/2, 4554, 4556/1, 4556/2, 4576/2, 4578/1, 4579/1, 4580/2, 4584/2, 4589, 4590, 4599, 4602, 4603/1, 4607/2, 4608/2, 4610/2 – register „E“ KN, k.ú. Skalica
Lokalita:	Lúčky (ulice: Lúčky, Pod Hájkom)
Mesto:	Skalica
Katastrálne územie:	Skalica
Okres:	Skalica
Kraj:	Trnavský
Plocha riešeného územia:	cca 46 900 m2
Mierka hlavných výkresov:	1:1000
Objednávateľ:	Mesto Skalica, Námestie slobody 10, 909 01 Skalica
Spracovateľ:	S-projekt sk, s.r.o., konateľ Ing. Marián Suchovský, Duklianska 46A/2450, 909 01 Skalica kanc. Potočná 15, 909 01 Skalica
Dátum:	11/2019

Podklady:

- Územný plán mesta Skalica
- Skalica – lokalita Lúčky (urbanistická štúdia) z 07/2004
- katastrálna mapa mesta Skalica
- prerokovanie konceptu návrhu riešenia s objednávateľom, s komisiou pre životné prostredie, výstavbu a územné plánovanie

Predmet štúdie

Urbanistická štúdia lokality Lúčky v Skalici bola vypracovaná na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Skalici č. 96/2018, ktoré ukladá Mestskému úradu zabezpečiť spracovanie aktualizácie Urbanistickej štúdie lokality Lúčky.

Urbanistická štúdia spracováva vymedzené územie ako komplexný návrh urbanistického a priestorového riešenia s väzbou na priľahlé ulice, ich infraštruktúru a s väzbou na blízke lokality IBV a HBV, blízke vinohrady a areál Zariadenia pre seniorov.

Navrhované riešenie zadáva podmienky ohľadom podlažnosti stavieb, typu striech, podielov zástavby a zelene. V návrhu optimalizuje členenie a funkčné využitie územia s prihliadnutím na potreby dynamickej i statickej dopravy (návrh predĺženia ulíc, návrh cyklochodníkov, chodníkov, parkovísk a pod.), tvorby a ochrany krajiny a životného prostredia (doplnenie parku bez vplyvu dopravy, doplnenie výsadieb líniovej a verejnej zelene), tvorby kvalitného medziblokového priestoru pre HBV výstavbu (doplnenie odpočinkových plôch, ihrísk).

Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je v súlade so zámermi ÚP a schválenej urbanistickej štúdie z 07/2004 zachovať charakter lokality Lúčky s ohľadom na okolie a to najmä:

- dodržať výšku podľa existujúcej zástavby bytovými domami (tj. max 3NP),
- zastrešenie bytových domov riešiť s prihliadnutím na tvary striech v okolitej zástavbe,
- zabezpečiť dostatočný a presne špecifikovaný priestor pre dopravné napojenie do výhľadových lokalít v južnom smere (s plánovaným napojením lokality Štvrte v jazernom poli a odľahčením križovatky Mallého x Lúčky)
- vytvoriť priestor pre statickú dopravu,
- zachovať dostatočný odstup budúcej zástavby bytových domov od zástavby jestvujúcich rodinných domov na ulici Psíky a od areálu Zariadenia pre seniorov vytvorením pásma zelene.

Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie je vymedzené vyššie uvedenými parcelami v extraviláne mesta Skalica v zastavanej časti územia, priemerná dĺžka územia je cca 87,5 m, priemerná šírka územia je cca 424,5 m. Celková rozloha riešeného územia je cca 46 900 m2.

Riešené územie je prístupné z miestnej komunikácie (MOK) ulica Lúčky a vyššie – ulica Pod Hájkom. Popri ulici po pravej strane (v smere k vinohradom) sú riešené niektoré inžinierske siete, pokračujúce k ulici Psíky: vodovodné potrubie DN 300, kanalizačný zberač DN 300/800. Po ľavej strane riešeného územia (ulica Lúčky a ulica Pod Hájkom) je dostupný aj: rozvod plynu, podzemná el. káblová sieť a telekomunikačné káble. Časť týchto inžinierskych sietí prechádza vedľa areálu Zariadenia pre seniorov.

Väzby na platnú vyššiu ÚPD

Regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia (podľa ÚP):

V zmysle platného Územného plánu je **lokalita určená ako regulačný blok B s hlavným využitím – bývanie v bytových domoch**.

Doplnkové funkčné využitie je: občianska vybavenosť – základná (služby, maloobchodné prevádzky), nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselno-výrobné prevádzky, šport a rekreácia – ihriská a oddychové plochy, verejná a vyhradená zeleň, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia.

Neprípustné funkčné využitie je: bývanie v rodinných domoch, nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane neprípustných remeselno –výrobných prevádzok – zámočnícke, lakírnícke a kovoobrábacie prevádzky, poľnohospodárska výroba, technická vybavenosť nadlokálneho charakteru, dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5t, prevádzky reštauračných a stravovacích zariadení, pohostinstiev, vinární a herní.

Maximálna výška objektov (počet NP /výška v m): 6NP (neplatí pre jestvujúce objekty s vyšším počtom NP)

Maximálna miera zastavania objektmi (%): 30%

Min. podiel zelene (%): 35%

Špecifické regulatívy: v existujúcich objektoch bytových domoch neumožňovať zmenu účelu využitia častí objektov na občiansku vybavenosť, remeselné prevádzky, v existujúcich sídliskách nepovoľovať novú výstavbu objektov bytových domov, výstavbu bytových objektov v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (napr. výroba, doprava – cesty II. a III. triedy, železnica) povoliť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene v minimálnej šírke 10,0m, parkovanie riešiť v zmysle STN 736110 / Z1, Z2.

Širšie vzťahy riešeného územia (vo väzbe na ÚP):

V zmysle platného Územného plánu (výkres 4.1 a 4.2) lokalitou prechádzajú dve základné dopravné tepny a to:

– napojenie obslužnou komunikáciou C2 – MO8/40 v križovatke na ul. Vajanského do výhľadovej križovatky s výhľadovou ulicou (prepojením ul. Mallého – Štvrte v jazernom poli a ulice Psíky)

- napojenie obslužnou komunikáciou C3 – MO6,5/30 v križovatke na ul. Pod Hájkom pri objekte bytového družstva do výhľadovej križovatky s výhľadovou ulicou (prepojením ul. Mallého – Štvrte v jazernom poli a ulice Psíky).

Regulačný blok B, ktorého riešené územie je súčasťou, je v priamom susedstve regulačných blokov R4 (bývanie v rodinných domoch), D (dopravná vybavenosť) a na malom úseku aj s PP (poľnohospodárska pôda, orná pôda, trvalé trávne porasty).

Väzby na urbanistickú štúdiu „Skalica – lokalita Lúčky“ z 07/2004

Pôvodná urbanistická štúdia „Skalica – lokalita Lúčky“, vypracovaná Ing. arch. Vladimírom Šagátom a ktorá bola schválená uznesením č. 299/2004 dňa 09.12.2004, bola podkladom pre vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie a následne územných rozhodnutí pre osadzovanie stavieb v danej lokalite, avšak bola dodržaná len v časti od ul. Mallého (výstavba parkoviska a obchodného centra) po výstavbu bytových domov (v úrovni cca po bytový dom L. Svobodu č.10).

V ďalšej časti lokality (od siedmeho bytového domu vyššie) prichádza k výraznému odklonu od pôvodnej urbanistickej štúdie z 07/2004.

Následná výstavba bola riešená zmenou v osadení objektov – a síce rovnobežne s natočením parciel v území. Pootočením prišlo k porušeniu kolmého rastra osadzovania stavieb v území, ktorý bol

použitý nielen pre lokalitu Lúčky, ale aj pre blízke lokality – sídlisko L. Svobodu a sídlisko Dr. Clementisa.

Okrem toho výstavba pootočených bytových domov je riešená s dvojnásobne hustou zástavbou objektmi voči pôvodnej urbanistickej štúdii z 07/2004, pričom vo vnútroblokoch je prioritne riešená statická doprava a zeleň je riešená len v zastúpení minimálnych požiadaviek, úplne absentuje doplnenie oddychových plôch a ihrísk.

Podobne je riešený návrh objektov v rámci plochy „B“ v urbanistickej štúdii z 11/2019, kde bolo prihliadnuté na prebiehajúce konania o územnom rozhodnutí a do urbanistickej štúdie boli preklopené situácie z projektov pre UR. Dané návrhy taktiež nie sú riešené v zmysle pôvodnej urbanistickej štúdie z 07/2004, ale osadenie stavieb je natočené, zástavba je hustá, prioritou je riešenie statickej dopravy – plošne (bez podzemných garáží, alebo garáží pod bytovými domami), zeleň je na úrovni minima a opätovne úplne absentujú oddychové plochy, ihriská.

Komplexné urbanistické riešenie, návrh organizácie územia

Podľa výkresu č. 2 je riešené územie priestorovo rozdelené do ôsmych menších plôch, pre ktoré je určené bližšie funkčné využitie a regulácia (označovanie plôch vychádza z označenia v územnom pláne: B – regulačný bok „B“ hlavná funkcia: bývanie v bytových domoch, Bx – regulačný bok „Bx“ hlavná funkcia: bývanie v bytových domoch so zapracovaním úpravy regulatívov, Dx - regulačný bok „Dx“ hlavná funkcia: dopravná vybavenosť so zapracovaním úpravy regulatívov, VZx - regulačný bok „VZx“ hlavná funkcia: verejná a vyhradená zeleň):

- ***B – Regulačný blok „B“ / hlavné funkčné využitie: bývanie v bytových domoch***,
  Navrhovaná výstavba bytových domov (aktuálne prebiehajúce územné konania)- regulatívy zostávajú rovnaké, ako pri aktuálne platnom ÚP – tj. regulačný blok „B“
- ***D1 – Regulačný blok „D1“ / hlavné funkčné využitie: dopravná vybavenosť***,
  Navrhovaná plocha pre dopravnú infraštruktúru (parkoviská, parkovací dom, komunikácia, cyklochodníky, chodníky, zeleň, ihrisko) so zapracovaním úpravy regulatívov pôvodného regulačného bloku „D“
- ***B1 – Regulačný blok „B1“ / hlavné funkčné využitie: bývanie v bytových domoch***,
  Navrhovaná plocha pre výstavbu BD so zapracovaním úpravy regulatívov pôvodného regulačného bloku „B“
- ***D2 – Regulačný blok „D2“ / hlavné funkčné využitie: dopravná vybavenosť***,
  Navrhovaná plocha pre dopravnú infraštruktúru (parkovisko, cyklochodníky, chodníky, zeleň) so zapracovaním úpravy regulatívov pôvodného regulačného bloku „D“
- ***B2 – Regulačný blok „B2“ / hlavné funkčné využitie: bývanie v bytových domoch***,
  Navrhovaná výstavba (bytový dom terasový s komunitnými záhradami), so zapracovaním úpravy regulatívov pôvodného regulačného bloku „B“
- ***D3 – Regulačný blok „D3“ / hlavné funkčné využitie: dopravná vybavenosť***,
  Navrhovaná plocha pre dopravnú infraštruktúru (komunikácia, cyklochodníky, chodníky, zeleň) so zapracovaním úpravy regulatívov pôvodného regulačného bloku „D“
- ***VZ1 – Regulačný blok „VZ1“ / hlavné funkčné využitie: verejná a vyhradená zeleň***,
  Navrhovaná zeleň – park s výsadbou veľkokorunných stromov, záhradné prvky (mobiliár, drobná architektúra) so zapracovaním úpravy regulatívov pôvodného regulačného bloku „VZ“
- ***VZ2 – Regulačný blok „VZ2“ / hlavné funkčné využitie: verejná a vyhradená zeleň***,
  Navrhovaná IBV (s prístupom cez preluky z ul. Psíky a budúcim napojením na výhľadové komunikácie v lokalite podľa ÚP) so zapracovaním úpravy regulatívov pôvodného regulačného bloku „VZ“

Delenie týchto plôch bolo navrhnuté s prihliadnutím na pôvodnú urbanistickú štúdiu Lúčky z 07/2004, zároveň bolo aj prihliadnuté na jestvujúce pomery v území a ich zmeny od 2004 do 2019.

Plocha „B“ – Navrhovaná výstavba bytových domov

Plocha „B“ bola vymedzená samostatne v rámci urbanistickej štúdie 11/2019, nakoľko navrhovaná výstavba štyroch bytových domov je už v štádiu konania o územnom rozhodnutí. Ide o plochu medzi poslednou zrealizovaným bytovým domom na ul. Lúčky a plochou „D1“ určenou pre dopravnú infraštruktúru (tj. parcely č. 14290/118, 14290/57, 14290/113, 14290/190, 14290/191, 14290/119 – registra C).

Spracovatelia projektu pre územné konania štyroch bytových domov v ploche „B“ vychádzali z aktuálnej (pootočenej) zástavby v lokalite Lúčky, ako aj z regulatívov daných platným ÚP. Osadenie navrhovaných stavieb bytových domov a k nim prislúchajúcim komunikáciám a parkoviskám sa projektovalo podľa už zrealizovanej pootočenej výstavby, pričom tým opäť prichádza k odklonu od pôvodnej urbanistickej štúdie z 07/2004. Taktiež je výstavba riešená ako hustejšia, s minimálnym podielom zelene a bez oddychových zón (viď. Väzby na urbanistickú štúdiu z 07/2004).

Navrhované regulatívy pre plochu „B“ – ako v ÚP - regulačný blok „B“:

Označenie plochy	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zeleně (%)	Špecifické regulatívy
B	bývanie v bytových domoch	občianska vybavenosť – základná (služby, maloobchodné prevádzky), šport a rekreácia – ihriská a oddychové plochy, verejná a vyhradená zeleň, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia	bývanie v rodinných domoch, nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane neprípustných remeselno – výrobných prevádzok – zámočnícke, lakírnícke a kovoobrábacie prevádzky, poľnohospodárska výroba, technická vybavenosť nadlokálneho charakteru, dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5t, prevádzky reštauračných a stravovacích zariadení, pohostinstiev, vinární a herní	**3 NP** *) (neplatí pre existujúce objekty s vyšším počtom NP)	30%	30%	- v objektoch bytových domoch neumožňovať zmenu účelu využitia častí objektov na občiansku vybavenosť, remeselné prevádzky, parkovanie riešiť v zmysle STN 736110 / Z1, Z2

*) Podkrovie sa do NP nezapočítava.

Plocha „D1“ – Navrhovaná plocha pre dopravnú infraštruktúru

Plocha „D1“ bola vymedzená samostatne v rámci urbanistickej štúdie 11/2019, nakoľko navrhovaná plocha predstavuje potrebný priestor pre dopravné napojenie križovatky Lúčky x Vajanského x Pod Hájkom na budúcu výhľadovú komunikáciu triedy C2 – MO 8/40 (podľa ÚP), ktorá bude prepájať ul. Mallého cez lokalitu Štvrte v jazernom poli s ulicou Psíky, pod vinohradmi. Ide o plochu medzi plochou „B“ (hranica parcely č. 14290/191 – registra C) a plochou „B1“ určenou pre výstavbu bytových domov (tj. plochu „D1“ tvoria parcely č. 14290/58, 14290/120, 14290/99, 14290/59, 14290/60, 14290/91, 14290/92, 14290/61 – registra C a parcely č. 4534/2, 4535, 4540/1, 4544 a 4547 – registra E).

V návrhu plochy „D1“ sa skĺbilo riešenie pre dopravné prepojenie do výhľadovej zóny, ako aj riešenie statickej dopravy, potreby doplnenia oddychovej zóny s ihriskom a doplnenia zelene.

Návrh danej plochy vychádza z potreby zapracovania výhľadového napojenia novej komunikácie – predĺženia ulice Vajanského južným smerom, pričom je potrebné stanoviť minimálny uličný koridor tvorený cyklochodníkom, zeleným pásom, cestou, zeleným pásom a chodníkom pre peších. Navrhované predĺženie ulice Vajanského je riešené napojením v križovatke Lúčky x Vajanského a napojením na výhľadovú ulicu – spojnicu Mallého a Psíky. Napojenie predĺženia ulice Vajanského v križovatke Lúčky x Vajanského je riešené pod uhlom 83° tak, aby predĺženie ulice Vajanského bolo po najbližšiu výhľadovú križovatku bez ďalších zalomení.

Na ploche „D1“ je zároveň priestor pre riešenie statickej dopravy formou parkovísk, viacpodlažných parkovísk, resp. výstavby viacpodlažného bytového domu. Osadenie parkovacieho domu, resp. viacpodlažného parkoviska je potrebné riešiť v kolmom rastri tak, ako je okolitá jestvujúca staršia zástavba na sídlisku Pod Hájkom. Od navrhovaného predĺženia ulice Vajanského bude každá ďalšia výstavba riešená v tomto kolmom rastri, ako bol riešený aj návrh zástavby v pôvodnej urbanistickej štúdii z 07/2004.

Na ploche „D1“ je taktiež priestor pre doplnenie oddychovej plochy pre blízku navrhovanú výstavbu štyroch bytových domov na ploche „B“ a pre doplnenie zelene.

V súbehu s ulicou Lúčky je navrhnuté prepojenie cyklochodníkom s ulicou Psíky, pričom v urbanistickej štúdii je zakreslený aj návrh na možné prepojenie na cyklotrasu u Tesca – formou rozšírenia jestvujúcich chodníkov pre peších, idúcich popri ulici Lúčky a sčasti vnútroblokom Dr. Clementisa. Pre dostatočnú bezpečnosť chodcov i cyklistov je potrebné v ďalšom stupni PD pre stavbu cyklochodníka aj doriešenie intenzívne osvetlených priechodov pre chodcov a cyklistov v križovatke Lúčky x Vajanského. Návrh cyklochodníka rešpektuje jestvujúcu líniovú zeleň – stromoradie topoľov pri ulici Lúčky. Vzhľadom na vek jestvujúcich drevín, ich zdravotný stav a predpokladaný vek dožitia sa uvažuje s ich ponechaním do doby nutného výrubu z dôvodu dožitia, resp. zhoršenia zdravotného stavu a následne s postupným dosadením líniovej zelene nižšieho vzrastu.

Navrhovaná plocha „D1“ (najmä časť uličného koridoru - predĺženie ulice Vajanského) by mala byť zaradená medzi verejnoprospešné stavby.

Navrhované regulatívy pre plochu „D1“:

Označenie plochy	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zeleň (%)	Špecifické regulatívy
D1	Dopravná infraštruktúra	technická vybavenosť, občianska vybavenosť – súvisiaca s hlavným funkčným využitím, služby max. 25%	bývanie, výroba nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím, občianska vybavenosť nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím	**3 NP**	---	25%	- min.70% parkovacích plôch riešiť ako viacpodlažné, resp. ako súčasť parkovacieho domu, - parkovacie plochy na teréne riešiť so systémom vsakovania a s podielom stromov min. 1 strom/ 3 parkovacie miesta, - zachovať oddeľovacie zelené pásy medzi chodníkmi, cyklochodníkmi a predĺžením ulice Vajanského, - parkovanie riešiť v zmysle STN 736110 / Z1, Z2

Plocha „B1“ – Navrhovaná výstavba bytových domov

Plocha „B1“ bola vymedzená samostatne v rámci urbanistickej štúdie 11/2019, nakoľko navrhovaná plocha predstavuje priestor pre výstavbu bytových domov. Ide o plochu medzi plochou „D1“ (dopravná infraštruktúra) a plochami „D2“ určenou pre dopravnú infraštruktúru a „D3“ určenou pre pre dopravnú infraštruktúru (tj. plochu „B1“ tvoria parcely č. 14290/61, 14290/62, 14290/63, 14290/121, 14290/64, južná polovica parciel č. 14290/65, 14290/122, 14290/66, 14290/93 až 96, 14290/67 – registra C a parcely č. 4547, 4552, 4553, 4554, 4556/1, 4556/2 a južná polovica parciel č. 4562/2, 4571/1 – registra E).

V návrhu plochy „B1“ sa uvažuje s výstavbou bytových domov, pričom bytové domy budú osadené v pravouhlom rastri – podľa existujúcich bytových domov na sídlisku Pod Hájkom. Ich výška bude maximálne do 3NP, pričom podkrovie sa nezapočítava. V návrhu plochy „B1“ je zakreslená aj alternatíva natočenia zástavby bytových domov tak, aby bola dodržaná osadzovacia vzdialenosť max. 84,40m od hlavnej vzťažnej osi.

Bytové domy by mali mať formu vnútrobloku s oddychovými a zelenými plochami, pričom je možné riešiť statickú dopravu v rámci priľahlých blokov „D1“ a „D2“. Parkovanie automobilov je prípustné riešiť aj v rámci podzemného podlažia alebo 1NP bytového domu. Takýto návrh však musí rešpektovať potrebu dodržania dostatočného podielu zelene a oddychových plôch.

Z juhozápadnej strany je možné doplniť líniovú výsadbu ako súčasť verejnej zelene popri navrhovaným chodníkom. Zo severovýchodnej strany je existujúca topoľová aleja navrhnutá na doplnenie výsadby predĺženia línie dlhovekých stromov popri navrhovanom cyklochodníku. Vnútroblok samotný bude doplnený výsadbu veľkokorunných stromov. Zeleň by nemala byť vyššia ako 15m.
Každá ďalšia výstavba bude riešená v tomto „kolmom rastri“ tak, ako bol riešený aj návrh zástavby v pôvodnej urbanistickej štúdii z 07/2004.

Navrhované regulatívy pre plochu „B1“:

Označenie plochy	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
B1	bývanie v bytových domoch	občianska vybavenosť – základná (služby, maloobchodné prevádzky), šport a rekreácia – ihriská a oddychové plochy, verejná a vyhradená zeleň, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia	bývanie v rodinných domoch, nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane neprípustných remeselno – výrobných prevádzok – zámočnícke, lakírnícke a kovoobrábacie prevádzky, poľnohospodárska výroba, technická vybavenosť nadlokálneho charakteru, dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5t, prevádzky reštauračných a stravovacích zariadení, pohostinstiev, vinární a herní	**3 NP**	30%	50%	- v objektoch bytových domoch neumožňovať zmenu účelu využitia častí objektov na občiansku vybavenosť, remeselné prevádzky, - parkovanie riešiť v zmysle STN 736110 / Z1, Z2, - uprednostňovať návrh parkovísk na 1NP, resp. v PP bytových domov, časť parkovacích plôch je možné riešiť v blokoch „D1“ a „D2“ - všetky BD v bloku B1 riešiť v rovnakom objeme, architektonickom výraze, type zastrešenia

Plocha „D2“ – Navrhovaná plocha pre dopravnú infraštruktúru

Plocha „D2“ bola vymedzená samostatne v rámci urbanistickej štúdie 11/2019, nakoľko navrhovaná plocha predstavuje potrebný doplnkový priestor pre statickú dopravu. Ide o plochu medzi plochou „B1“ (výstavba bytových domov do 3NP) a plochou „D2“ určenou pre dopravnú infraštruktúru – prepojenie komunikácie C3 s výhľadovou komunikáciou C2. (tj. plochu „D2“ tvoria severné polovice parciel č. 14290/65, 14290/112, 14290/66, 14290/93 až 96, 14290/67 – registra C a severná polovica parcely č. 4562/2 – registra E).
V návrhu plochy „D2“ sa skĺbilo riešenie pre doplnenie statickej dopravy (s možnosťou dvojpodlažného parkovania: 1NP+1PP) a vytvorenie priestoru pre spojovací cyklochodník s líniovou zeleňou smerom k ulici Psíky.
Návrh danej plochy vychádza z potreby riešenia nedostatku parkovacích plôch v zahustenej zástavbe bytových domov. Navrhované parkoviská je potrebné riešiť s ohľadom na zadržiavanie vody v krajine ako polopriepustné a doplniť výsadbou drevín. Na parcele č. 347/34, ktorá je mimo riešenej štúdie, je v súčasnosti štrková parkovacia plocha, ktorú je možné vhodne zapracovať do budúceho návrhu parkovacích plôch v lokalite.

Navrhované regulatívy pre plochu „D2“:

Označenie plochy	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
D2	Dopravná infraštruktúra	technická vybavenosť, občianska vybavenosť – súvisiaca s hlavným funkčným využitím	bývanie, výroba nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím, občianska vybavenosť nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím	1 NP	---	15%	- uprednostňovať riešenie parkovacích plôch ako viacpodlažné (napr.1NP+1PP) - parkovacie plochy na teréne riešiť so systémom vsakovania a s podielom stromov min. 1 strom/ 3 parkovacie miesta, - zachovať oddeľovacie zelené pásy medzi chodníkmi, cyklochodníkmi, - parkovanie riešiť v zmysle STN 736110 / Z1, Z2

Plocha „B2“ – Navrhovaná výstavba bytových domov

Plocha „B2“ bola vymedzená samostatne v rámci urbanistickej štúdie 11/2019, nakoľko navrhovaná plocha predstavuje priestor pre výstavbu nižších bytových domov. Ide o plochu medzi plochou „D3“ (plocha určená pre výstavbu bytových domov do 2NP), plochou „VZ1“ určenou pre zeleň - park (tj. plochu „B2“ tvoria parcely č. 14290/23, 14290/68, časť 14290/69, 14290/124, 14290/112 – registra C a parcely č. 4571/1, 4571/2, 4576/2, 4578/1, 4579/1, 4580/2, 4584/2 – registra E).
V návrhu plochy „B2“ sa uvažuje s výstavbou nízkych bytových domov, pričom bytové domy budú osadené v pravouhlom rastri – podľa existujúcich bytových domov na sídlisku Pod Hájkom. Bytové domy budú rešpektovať uličnú líniu s min. odstupom 6,0m od novovytvorenej ulice (blok „D3“). Ich výška bude maximálne 2NP. U týchto bytových domov by mala byť garáž ako súčasť stavby, napr. formou zapusteného podlažia (suterénu).
Bytové domy by mali mať formu ulice so zástavbou s oddychovými a zelenými plochami tvorenými komunitnými záhradami s vyhradenou zeleňou, pričom je možné riešiť statickú dopravu aj v rámci predpolí jednotlivých vstupov do bytových domov. Vzhľadom na návrh takéhoto nízkeho (malobytového) typu bytových domov, je možné parkovacie státia v predpolí riešiť ako vyhradené pre majiteľov jednotlivých bytov. U týchto bytových domov bude zároveň možné zapracovať strechy ako pochôdzne zelené strechy/terasy.
Takýto návrh bytových domov však musí zároveň rešpektovať potrebu dodržania dostatočného podielu zelene a oddychových plôch.
Z juhozápadnej strany je možné doplniť líniovú výsadbu ako súčasť verejnej zelene popri navrhovaných chodníkoch. Zo severovýchodnej strany bude výsadba predĺženia línie dlhovekých stromov popri navrhovanom cyklochodníku. Komunitné záhrady budú riešené ako vyhradená zeleň s výsadbou drevín, ovocných drevín a možnosťou iných sadbových úprav.

Navrhované regulatívy pre plochu „B2“:

Označenie plochy	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zeleně (%)	Špecifické regulatívy
B2	bývanie v bytových domoch	občianska vybavenosť – základná (služby, maloobchodné prevádzky), šport a rekreácia – ihriská a oddychové plochy, verejná a vyhradená zeleň, príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia	bývanie v rodinných domoch, nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane neprípustných remeselno – výrobných prevádzok – zámočnícke, lakírnícke a kovoobrábacie prevádzky, poľnohospodárska výroba, technická vybavenosť nadlokálneho charakteru, dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5t, prevádzky reštauračných a stravovacích zariadení, pohostinstiev, vinární a herní	**2 NP**	25%	50%	- v objektoch bytových domoch neumožňovať zmenu účelu využitia častí objektov na občiansku vybavenosť, remeselné prevádzky, - parkovanie riešiť v zmysle STN 736110 / Z1, Z2, - uprednostňovať garáž ako súčasť bytových domov, časť parkovacích plôch je možné riešiť v predpolí BD ako vyhradené, - všetky BD v bloku B2 riešiť v rovnakom objeme, architektonickom výraze, type zastrešenia

Plocha „D3“ – Navrhovaná plocha pre dopravnú infraštruktúru

Plocha „D3“ bola vymedzená samostatne v rámci urbanistickej štúdie 11/2019, nakoľko navrhovaná plocha predstavuje potrebný líniový priestor (koridor) pre dopravné napojenie účelovej komunikácie na ul. Pod Hájkom na budúcu výhľadovú komunikáciu triedy C3 – MO 6,5/30 (podľa ÚP) a následne do výhľadovej križovatky s komunikáciou C2 – MO 8/40, ktorá bude prepájať ul. Mallého cez lokalitu Štvrte v jazernom poli s ulicou Psíky, pod vinohradmi.
Ide o líniovú plochu – koridor tvorený dvoma základnými vetvami a síce vetvou pre výhľadovú komunikáciu C2 a vetvou určenou pre vybudovanie cyklochodníka (tj. plochu „D3“ tvoria parcely č. 14290/68 - časť, 14290/97, 14290/69 – registra C a všetky časti parciel v šírke cca 6,0m od tejto navrhovanej komunikácie - cez preluku medzi areálom Zariadenia pre seniorov a novostavbou rodinného domu – až po ulicu Psíky). Do plochy „D3“ bola pričlenená aj parcely č. 1490/230 a 14290/274 – registra C, ktoré predstavujú strategické prepojenie k budúcej ploche „VZ1“ z dôvodu zriadených inžinierskych sietí, ale aj pešieho prepojenia a taktiež využitie pre odvodnenie ulice Psíky.
V návrhu plôch „D3“ sa skĺbilo riešenie pre dopravné prepojenie do výhľadovej zóny, ako aj riešenie potreby prepojenia dvoch lokalít navrhovaným cyklochodníkom, riešenie pre prepojenie ulice Psíky a Pod Hájkom inžinierskymi sieťami, doplnenie odvodnenia ulice Psíky s odvodom zachytených vôd do navrhovaného parku. Plocha „D3“ je zároveň doplnená líniovou výsadbou aleje popri cyklochodníku.
Návrh danej plochy vychádza z potreby zapracovania výhľadového napojenia novej komunikácie – predĺženia účelovej komunikácie Pod Hájkom južným smerom, pričom je potrebné stanoviť minimálny uličný koridor tvorený chodníkmi, zelenými pásmi, cestou. Navrhované napojenie výhľadovej ulice C3 – MO6,5/30 je riešené napojením v križovatke s účelovou komunikáciou Pod Hájkom (ktorú bude potrebné rozšíriť na celkovú šírku min. 5,5m) a napojením na výhľadovú križovatku s výhľadovou komunikáciou C3 –MO 8/40. Napojenie je riešené tak, aby predĺženie ulice C3 – MO 6,5/30 bolo po najbližšiu výhľadovú križovatku bez ďalších zalomení.

Navrhnutý cyklochodník je strategickým prepojením ulice Lúčky / Pod Hájkom s ulicou Psíky nielen pre chodcov cyklistov, ale aj z dôvodu umiestnenia viacerých líniových rozvodov sietí a potreby odvodnenia ulice Psíky prostredníctvom zadržiavania vody a vsakovania v navrhovanom parku – blok „VZ1“. Navrhovaná plocha „D3“ (komunikácia + cyklochodník) by mala byť zaradená medzi verejnoprospešné stavby.

Navrhované regulatívy pre plochu „D3“:

Označenie plochy	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zeleň (%)	Špecifické regulatívy
D3	Dopravná infraštruktúra	technická vybavenosť, občianska vybavenosť – súvisiaca s hlavným funkčným využitím	bývanie, výroba nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím, občianska vybavenosť nesúvisiaca s hlavným funkčným využitím	---	---	20%	- zachovať oddeľovacie zelené pásy medzi chodníkmi, cyklochodníkmi a cestou, - parkovanie riešiť v zmysle STN 736110 / Z1, Z2

Plocha „VZ1“ – Navrhovaná plocha pre zeleň

Plocha „VZ1“ bola vymedzená samostatne v rámci urbanistickej štúdie 11/2019, nakoľko navrhovaná plocha predstavuje potrebnú plochu pre izolačnú zeleň medzi výstavbou bytových domov a výstavbou rodinných domov a vinohradníckych stavieb.
Ide o plochu tvorenú parkom, pričom prioritná funkcia parku (okrem izolačnej zelene) je oddychová a podružne aj krajinne významná ako vodozádržný prvok v krajine – zvedením dažďových vôd z ulice Psíky do vodozádržných a vsakovacích objektov vo vyššej časti parku (tj. plochu „VZ1“ tvoria parcely č. 14290/70, 14290/125, 14290/282, 14290/71 až 75, 14290/100, 14290/126, 14290/75 a 14290/1 – registra C a parcely č. 4589, 4590, 4591, 4599, 4602, 4603/1, 4607/2, 4608/2, 4610/2 – registra E). Plocha „VZ1“ priamo naväzuje na líniové plochy „D3“, nakoľko sa predpokladá prepojenie parku s ulicou Psíky minimálne na úrovni chodníka, cyklochodníka a inžinierskych sietí, ako aj odvodnenia ulice Psíky do plochy „VZ1“. Plocha „VZ1“ by mala byť priamo prepojená s izolačnou zeleňou plochy „VZ2“ chodníkom pre peších s napojením na výhľadovú komunikáciu C2 – MO 8/40 (p.č. 13686 – registra C).
V návrhu parku sa uvažuje a najmä oddychovou funkciou, pričom z danej plochy by mala úplne byť vylúčená zástavba (s výnimkou doplnkových malých parkových stavieb ako napr. spevnené plochy - chodníky, spevnená plocha pre kontajnerové státie, malé pódium a pod.). V parku sa predpokladá doplnenie verejného osvetlenia, najmä v hlavných peších trasách, či cyklotrasách a výstavba podzemných retenčných a vsakovacích objektov najmä v hornej časti parku.
V parku nebudú riešené obslužné komunikácie pre automobily.

Navrhované regulatívy pre plochu „VZ1“:

Označenie plochy	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
VZ1	Verejná a vyhradená zeleň	Dopravná a technická vybavenosť – chodníky, cyklochodníky Občianska vybavenosť – priestor pre verejné vystúpenia, mobiliár	Všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	1NP	5%	90%	- nové stavebné objekty je možné umiestňovať len na základe spracovania podrobnejšej dokumentácie s dôrazom na krajinné riešenie - odporúčaná výška zelene do 15m

Plocha „VZ2“ – Navrhovaná plocha pre zeleň

Plocha „VZ2“ bola vymedzená samostatne v rámci urbanistickej štúdie 11/2019, nakoľko navrhovaná plocha predstavuje potrebnú plochu pre izolačnú zeleň medzi výstavbou budúcich bytových domov (regulačný blok B v UP) a výstavbou rodinných domov a vinohradníckych stavieb.
Ide o plochu tvorenú pásom izolačnej zelene s prevládaním najmä veľkokorunných stromov odporúčanej max. výšky 15m. Prioritná funkcia je oddelenie dvoch druhov výstavby, izolácia a ukľudnenie výstavby (tj. plochu „VZ2“ tvoria južnejšie časti parciel č. 14290/126, 14290/75 a 14290/1 – registra C a parciel č. 4602, 4603/1, 4607/2, 4608/2, 4610/2 – registra E). Plocha „VZ2“ priamo nadväzuje na park na ploche „VZ1“, plocha „VZ2“ by mala byť priamo prepojená s týmto parkom na ploche „VZ1“ chodníkom pre peších s napojením na výhľadovú komunikáciu C2 – MO 8/40 (p.č. 13686 – registra C).
V danej ploche sa uvažuje s najmä oddeľovacou funkciou, podružne s oddychovou funkciou, pričom z danej plochy by mala úplne byť vylúčená zástavba (s výnimkou chodníka, možného odvodnenia, a pod.).
V danej ploche nebudú riešené obslužné komunikácie pre automobily.

Navrhované regulatívy pre plochu „VZ2“:

Označenie plochy	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
VZ2	Verejná a vyhradená zeleň	Dopravná a technická vybavenosť – len chodník	Všetky ostatné funkcie neuvedené ako hlavné a doplnkové funkčné využitie	---	5%	95%	- je možné umiestňovať len objekty pre odvodnenie a na základe spracovania podrobnejšej dokumentácie s dôrazom na krajinné riešenie - odporúčaná výška zelene do 15m

Návrh na zaradenie do zoznamu verejnoprospešných stavieb

Do aktuálne platného ÚP navrhujeme doplniť do Zoznamu verejnoprospešných stavieb:

a) do bodu 4. „Verejná a vyhradená zeleň“ nasledujúce stavby:
- vytvorenie plôch s vyhradenou a verejnou zeleňou / parkom – navrhovaný regulačný blok „VZ1“
- vytvorenie plôch s vyhradenou a verejnou zeleňou / izolačnou zeleňou – navrhovaný regulačný blok „VZ2“

b) do bodu 7. „Spoločné koridory miestnych komunikácií a sietí technickej infraštruktúry, vrátane súvisiacich zariadení (aj parkovísk) a možnosti rozšírenia“ nasledujúce stavby:
- rozšírenie / napojenie ulice Vajanského (uličný koridor s nadväzujúcim chodníkom a cyklochodníkom) – navrhovaný regulačný blok „D1“
- plochy pre parkovanie pri ul. Lúčky – navrhovaný regulačný blok „D1“
- plochy pre parkovanie pri ul. Pod Hájkom – navrhovaný regulačný blok „D2“
- napojenie novej komunikácie pri objekte bytového družstva ul. Pod Hájkom (uličný koridor s nadväzujúcim obojstranným chodníkom) – navrhovaný regulačný blok „D3“

c) do bodu 11. „Cyklotrasy vrátane súvisiacich zariadení“ nasledujúce stavby:
- líniová stavba cyklochodníka (líniová stavba s koridorom pre výsadbu alejovej zelene) a prepojenie s ulicou Psíky - navrhovaný regulačný blok „D3“

V Skalici, 29.11.2019