

Zásady pre tvorbu zadani a návrhov urbanistických štúdií v meste Trnava

Obsah úlohy:

1. Základné údaje
2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie
3. Určenie hlavných cieľov riešenia a záväzných regulatívov
4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z ÚPD
5. Vymedzenie riešeného územia
6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia
7. Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy (PP)
8. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti UŠ

Grafické prílohy:

1. Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie
2. Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie ÚPN mesta Trnava (Komplexnom výkrese priestorového usporiadania a funkčného využitia územia)
3. Vymedzenie riešeného územia urbanistickej štúdie ÚPN mesta Trnava (Regulatívoch územného rozvoja)

1. Základné údaje

Názov úlohy:

Urbanistická štúdia XY
Zadanie

Miesto:

Katastrálne územie, lokalita

Okres:

Trnava

Kraj:

Trnavský

Objednávateľ:

XY

Spracovateľ:

XY

Obstarávateľ:

Mesto Trnava
Mestský úrad, Trhová 3, 917 71 Trnava

Ing. arch. Eva Hulmanová
Spôsobilosť pre obstarávanie ÚPP a ÚPD – reg. č. 302

Zásady pre tvorbu zadani a návrhov UŠ pre IBV v meste Trnava

2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia XY bude spracovaná podľa Zadania v zmysle §4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 237/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Po jej schválení príslušným samosprávnym orgánom (Mestským zastupiteľstvom v Trnave) v zmysle platnej legislatívy (§4 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb., v znení zákona č. 237/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov) bude podkladom pre územné rozhodovanie, nové členenie a funkčno-priestorové usporiadanie riešeného územia a pre spracovanie následných stupňov dokumentácie pre stavebné konanie jednotlivých stavebných súborov a celkov sietí technickej infraštruktúry a komunikácií zóny XY.

Verejnoprávne prerokovanie urbanistickej štúdie bude zabezpečené v rovnakých lehotách aké platia pri prerokovaní územného plánu zóny.

3. Určenie hlavných cieľov riešenia

V zmysle zadania, návrh Urbanistickej štúdie XY bude riešiť najmä nasledovné problémy a zásady:

3.1. Návrh základného funkčno-priestorového usporiadania:

- vymedziť zónu a jej priestorové prepojenie na okolité urbanizované územie
- vymedziť nové verejné priestory v zóne pre vybudovanie prístupových komunikácií k jednotlivým parcelám, ako aj jednotlivých sietí technickej infraštruktúry vrátane prípojok na jednotlivé parcely

3.2. Dopravné riešenie:

- stanoviť dopravnú koncepciu zóny (vrátane dopravnej obsluhy všetkých vzniknutých pozemkov) a pripojenie riešeného územia na jestvujúcu i navrhovanú mestskú cestnú sieť
- 2.2.1** Dynamická doprava
- 2.2.2** Statická doprava

3.3. Stanovenie koncepcie pre napojenie zóny a jednotlivých objektov v nej na siete TI v rozsahu:

- verejný vodovod
- verejná kanalizácia (splašková)
- odvádzanie dažďových vôd
- VN el. sieť
- NN el. sieť
- verejné osvetlenie
- STL plynovod
- telekomunikačné siete

3.4. Zeleň:

- riešiť zeleň verejných priestorov

3.5. Regulatívy:

- stanoviť členenie obytného územia na jednotlivé parcely, vrátane základných regulatívov, ako napr.:
 - výmera parcely
 - max. prípustný koeficient zastavanosti jednotlivých parciel
- stanoviť regulatívy a limity pre objekty a zástavbu na konkrétnych novovymedzených parcelách, ako napr.:
 - výška novej zástavby (max. podlažnosť, výška rímsy/ alt. hrebeňa šikmej strechy/odkvapu)
 - tvar striech (min./max. uhol sklonu strechy, orientácia hlavného hrebeňa)
 - uličné čiary
 - min. odstupy objektov od hraníc parcely, resp. susedných objektov
 - odstupy stavieb od prednej hranice pozemkov (uličnú čiaru)

- oplotenie parcel – v dotyku s uličným priestorom a susednými parcelami (výška, tvaroslovie, príp. materiál)
- stanovenie vhodného, prípustného a neprípustného funkčného využitia parcel

V tejto kapitole je potrebné hlavne pre zóny IBV:

- špecifikovať navrhované riešenie funkčno-prevádzkového usporiadania zóny. Pre aký účel využitia bude predmetná zóna navrhovaná, aké formy zástavby sú prípustné a v akej miere – pre zástavby IBV určiť, intenzitu zástavby (či sú prípustné dvojdomy, radovky).
- zadanie musí špecifikovať, či je počet navrhnutých pozemkov záväzný, alebo je ho možné meniť počas realizácie výstavby, riešiť možné zlučovanie alebo delenie pozemkov. Pri rodinných domoch stanoviť počet BJ v rámci jedného domu.
- je potrebné zaregulovať do záväznej odstupky stavieb od spoločných hraníc pozemkov
- návrh UŠ bude riešiť plochy pre statickú dopravu v riešenom území
- stanoviť osadenie objektov RD od predných hraníc pozemkov tak, aby na pozemkoch umožňovali v prípade nutnosti odstavovanie ďalších vozidiel

Celkové riešenie zóny XY musí byť plne v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien, ktorý stanovuje pre rozvoj nového územia zásady na základe záväzných regulatívov.

4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z ÚPD

Je potrebné zhodnotiť, či pre riešené územie nebola dosiaľ spracovaná žiadna územno-plánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni.

Základnou príslušnou územno-plánovacou dokumentáciou vyššieho stupňa pre vymedzené územie je Územný plán mesta Trnava (Aktualizované znenie 2009) v znení neskorších zmien (Ing.arch. Peter Zibrin, PhD.).

5. Vymedzenie riešeného územia

Je potrebné charakterizovať riešené územie danej zóny, čím je v priestore ohraničené z hľadiska svetových strán.

Riešené územie zóny je vymedzené:

- zadefinovať konkrétne parcely, na ktorých sa územie rozprestiera

Záujmové územie riešenej zóny je vymedzené v rozsahu:

- potrebnom pre napojenie územia obytnej zóny na jestvujúcu i navrhovanú cestnú sieť v návrhovom období ÚPN mesta Trnava, najmä parc.č.:... katastrálne územie ...
- potrebnom pre napojenie územia obytnej zóny na jestvujúce i navrhované siete technického vybavenia v návrhovom období v komplexnom rozsahu podľa Zmeny 03/2011 ÚPN mesta Trnava ako aj podľa požiadaviek príslušných správcov jednotlivých sietí technického vybavenia, najmä parc.č.:...

6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

Definovať, či bude urbanistická štúdia zóna XY v čistopise vypracovaná variantne.

V prípade potreby, na základe:

- rôznorodosti požiadaviek a predstáv investorov – majiteľov jestvujúcich parcel o výstavbe v riešenom území,
- rôznych možností riešenia technického vybavenia územia a jeho napojenia na jestvujúce siete TI,

je možné v rozpracovanosti riešiť funkčno-priestorové usporiadanie územia obytnej zóny a koncepciu technického vybavenia variantne.
Čistopis Urbanistickej štúdie bude vypracovaný v jedinej výslednej variante na základe výsledkov verejného prerokovania návrhu UŠ.

7. Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy (PP)

Vypracovanie elaborátu vyhodnotenia PP bude obsahovať základné údaje zhodnotenia plochy – jednotlivých parciel, ktoré budú využité ako zastavané územie v zmysle štúdie.

8. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti UŠ

Urbanistická štúdia bude spracovaná v komplexnom rozsahu a štruktúre pre ÚPN zóny:

- A. Textová a tabuľková časť
 - A.1. Základné údaje
 - A.2. Návrh riešenia – v štruktúre primeranej pre ÚPN zóny
- B. Grafická časť
 - B.01. Širšie vzťahy
M 1: 5 000 (príp. 1:2 000)
 - B.02. Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia
M 1:500 (príp. M 1:1 000)
 - B.03. Výkres verejnej dopravnej vybavenosti
M 1:500 (príp. M 1:1 000)
 - B.04. Výkres verejnej technickej vybavenosti
M 1:500 (príp. M 1:1 000)
 - B.05. Výkres priestorovej a funkčnej regulácie riešeného územia
 - B.06. Vymedzenie regulovaných priestorov a určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov
M 1:500 (príp. M 1:1 000).