

# Zastavovacia štúdia

## IBV Medvedzie-VARTA-ÚPRAVA

### Sprievodná správa



Investor: Gabriela Močarníková, 162/44 Tvrdošín 027 44  
Ing. Rudolf Krššák, Pekná 28/40 Žilina 010 04

Miesto: Tvrdošín KN-E 402/1;24;26;97;105;106;107;

Vypracovala: Mgr.art. Andrea Paleníková, Vavrečka 421, 029 01 Námestovo t.č.0948 299932

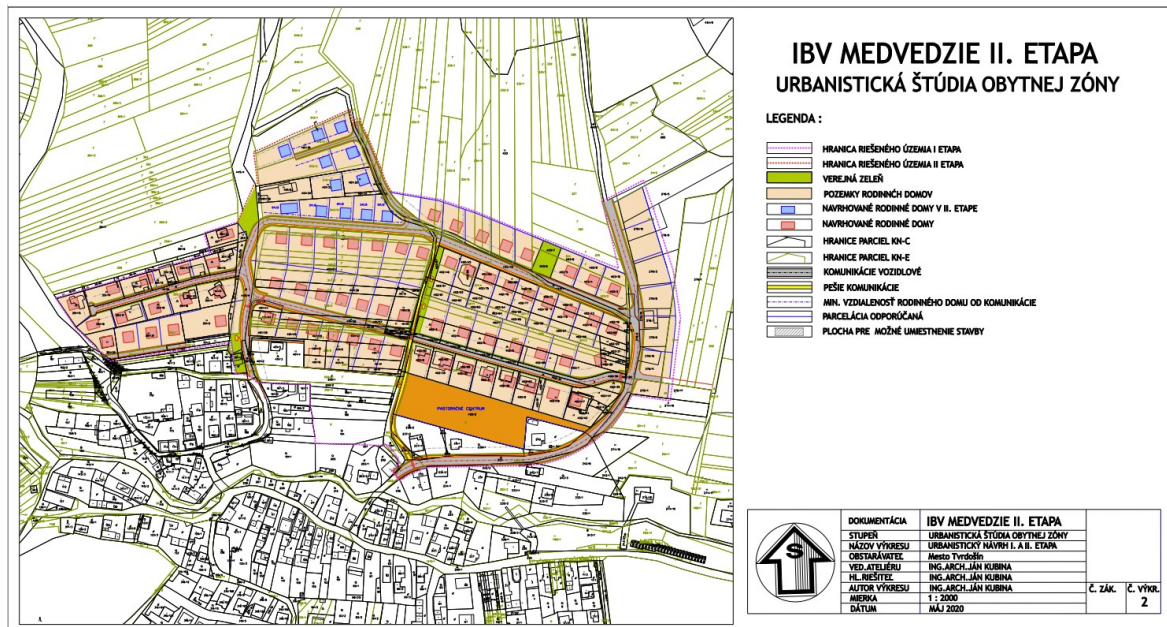
Dátum: 27.03.2024

## 1. Úvod

Zástavovacia štúdia IBV MEDVEDZIE –VARTA-úprava, rieši parcely v k.ú. Tvrdošín, okres Tvrdošín, v lokalite, kde bola vypracovaná urbanistická štúdia obytnej zóny –IBV MEDVEDZIE 2.ETAPA. V rámci tejto štúdie bola daná lokalita navrhnutá ako zóna s pozemkami určenými na výstavbu rodinných domov, s návrhom umiestnenia rodinných domov.

Parcely k.ú. Tvrdošín KN-E 402/1;24;26;97;105;106;107; boli súčasťou tejto štúdie a sú určené podľa grafického znázornenia na výstavbu rodinných domov, sú v súlade s územným plánom.

Investori vzhľadom na tvar jednotlivých pozemkov v ich osobnom vlastníctve pristúpili k drobnej pozemkovej úprave, predmetné parcely zamerali geometrickým plánom a vytvorili nové parcely s prislúchajúcou výmerou pre každého investora tak, aby bolo možné na každom pozemku postaviť samostatne stojaci dom, prípadne rodinné dvojdomy.



## 2. Parcely

Parcely k.ú. Tvrdošín KN-E 402/1;24;26;97;105;106;107 boli geometrickým plánom vytvoreným Ing. Jurajom Lukačíkom zamerané a vznikli nasledovné novovytvorené parcely: KN-C 402/113;114;115;116;117;118;119;120;106;121;122;123;124;105.

Prístupová – účelová komunikácia vedie po parcele KN-C 402/118, k RD 4 je možné vybudovať ďalšiu prístupovú cestu po parcelách KN- 402/124;24.

## 3. Prístupová cesta

Prístup k rodinným domom 1;2;3;4 vedie po miestnej komunikácii vo vlastníctve mesta a to na parcele KN-C 402/1;27 a KN-C 444/3. Rodinné domy č.1,2,3,4 majú prístup po vlastnej- účelovej komunikácii na parcele KN-C 402/118 , pričom rodinný dom č.4, má možnosť samostatnej prístupovej cesty aj po parcele KN-C 402/124;24. Geometrickým plánom vznikla parcela pod cestu- KN-C 402/118 o šírke 3.00m, pričom ju bude možné podľa požiadaviek Stavebného úradu a Okresného hasičského riaditeľstva rozšíriť na 3.6m a to tak, že stále bude možné zachovať odstupové vzdialenosti a to 6m- uličná čiara, 2m odstupy od susedných parcel a zároveň umiestniť domy so 7m vzdialenosťou.

Prístupová cesta začína na vytýčenom kolíku v ľavom hornom rohu parcely 402/3 a to 626 Bpv(m n.m.)- vid' výkres Zástavbová štúdia. Dĺžka účelovej komunikácie na parcele KN-C 402/118 je približne 135m, pričom prevýšenie dĺžke 50m predstavuje po meraní hranicu rodinného domu na parcele 402/4 -prevýšenie 1,1m.

#### **4. Návrh rodinných domov**

Výkresová dokumentácia – výkres Zástavbová štúdia navrhuje priestorové, maximálne možné rozmery jednotlivých domov.

Rodinný dom č.1, výmera parcely 586m<sup>2</sup>, po dodržaní odstupových vzdialeností ako uličná čiara 6m, odstupy od susedných pozemkov 2m, môže mať maximálnu zastavanú plochu pri povolenej 32% zastavanosti 187.52m<sup>2</sup>.

Rodinný dom č.2, výmera parcely 586m<sup>2</sup>,po dodržaní odstupových vzdialeností ako uličná čiara 6m, odstupy od susedných pozemkov 2m, môže mať maximálnu zastavanú plochu pri povolenej 32% zastavanosti 187.52m<sup>2</sup>.

Rodinný dom č.3, po dodržaní odstupových vzdialeností ako uličná čiara 6m, odstupy od susedných pozemkov 2m, môže mať maximálnu zastavanú plochu 160m<sup>2</sup> pri výmere pozemku 500m<sup>2</sup>.

Rodinný dom č.4, po dodržaní odstupových vzdialeností ako uličná čiara 6m, odstupy od susedných pozemkov 2m a 7m, môže mať maximálnu zastavanú plochu 151.7m<sup>2</sup>.

Priestorovo sú všetky domy umiestnené tak, aby bola dodržaná vzdialenosť medzi všetkými stavbami viac ako 7m, pričom od existujúcich domov na p.č. KN-C 402/108 , KN-C 402/109 a 402/4 sú novonavrhované domy vo vzdialenosti 11.994mm a 12683mm.

Vzhľadom na povahu pozemkov a charakter existujúcich stavieb na parcelách KN-C 402/3;108;109;402/4, bude možné vybudovať rodinné domy s podpivničením, s 1.NP, s podkrovím alebo s 2.NP, Nebude možné vybudovať rodinné domy inak ako s dvomi –tromi poschodiami, pričom zadná stena bude zapustená min. jeden-alebo jeden a pol podlažia do terénu. Navrhované rodinné domy majú možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete ako elektrina, verejný vodovod a kanalizáciu v správe OVS. Priebeh inžinierskych sietí je zrejmý z priloženej dokumentácie SSD a OVS.

Orientácia pozemkov je južná, vzhľadom na navrhované odstupové vzdialenosti nebude dochádzať k tieneniu existujúcich rodinných domov novou výstavbou. Presnejšie schématické znázornenie a výškové vzťahy medzi navrhovanou výstavbou a existujúcimi domami sú zrejmé z výkresu Rez svahom.

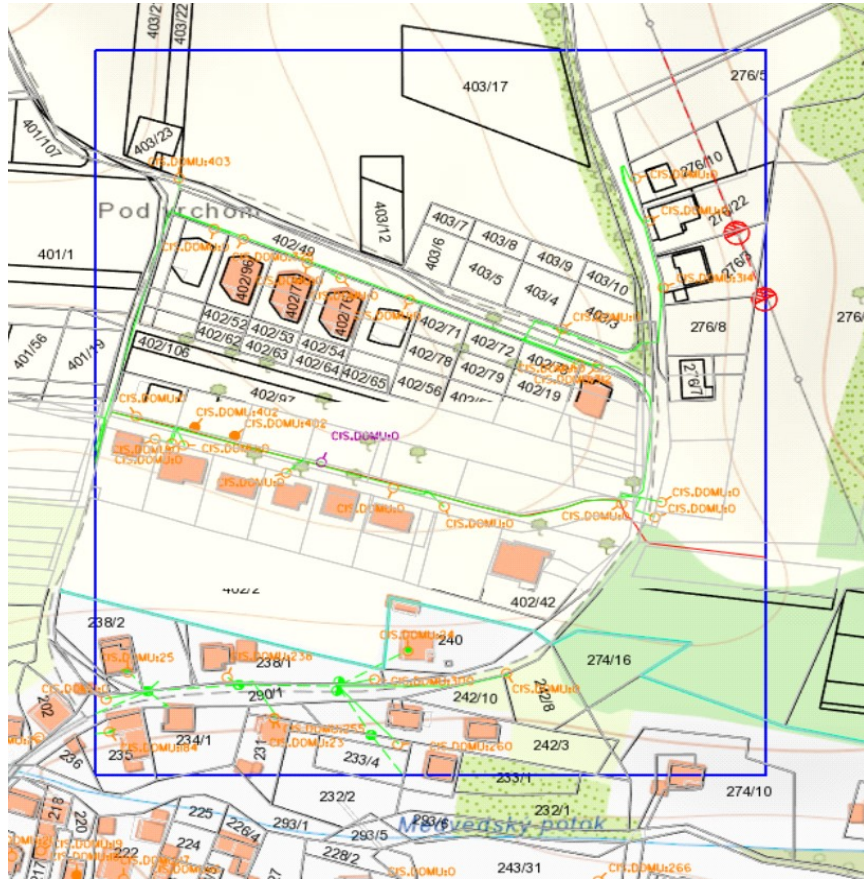


Schéma trasovania vedenia NN- hore, trasovanie verejného vodovodu- dole



## 5. Okolité zástavba

V blízkom okolí sa nachádza existujúca výstavba rodinných domov. Rodinné domy na parcelách KN-C 402/3;108, 109; 4 sú umiestnené 2.3-3m od hornej hranice pozemkov a od novonavrhovanej účelovej komunikácie. Rodinný dvojdom na parcele KN-C 402/109 a 4, je výškovo osadený +0.4 m od ľavého rodinného domu s obytným podkrovím na parcele KN-C 402/10.

Výškový profil terénu je nasledovný: Rodinný dom KN-C 402/108 je v rámci merania terénu v 1.NP navrhnutý ako +0.000 v úrovni terasy tohto rodinného domu, pričom hrebene striech oboch domov sú nad úrovňou /b.1 +0.000/ cca 7m.

Terén od b.1 po b.2 podľa merania ZGBIS zaznamenáva výškové prevýšenie 4m, ale návozom v záhadách rodinných domov je skutočné prevýšenie 7m od +0.000 na terase rodinného domu na parcele 402/108.

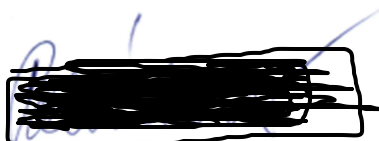
Oba existujúce rodinné domy vykonali terénne práce a to výkopy v zadnej časti pozemkov od +-0.000 1,2 m po dĺžke oboch pozemkov cca 50m, bude potrebné vybudovanie oporných múrov pred spevňovaním účelovej komunikácie na parcele KN-C 402/118.

## 6. Záver

Všetky novovytvorené parcely svojou výmerou vyhovujú na výstavbu nových rodinných domov, max. možná výmera jednotlivých domov je plne vyhovujúca 32%max., všetky navrhované odstupové vzdialenosti sú vyhovujúce ako z pohľadu svetelnotechniky tak z pohľadu požiarnej bezpečnosti všetkých stavieb. Prípadné rozšírenie účelovej komunikácie z 3.00m na 3.6m je možné podľa požiadaviek dotknutých orgánov, pozemky majú dostatočnú výmeru na ďalšie odčlenenie parciel pod prípadné rozšírenie cesty.

Vzhľadom na povahu terénu je vhodné navrhnuť rodinné domy RD1 a RD2 ako domy s tromi podlažiami, jedným podzemným a dvomi nadzemnými.

Povaha terénu vyžaduje terénne úpravy ako výkopy a návozy, je nevyhnutné upozorniť stavebníkov, že tieto úpravy vyžadujú samostatné stavebné konanie, ak tieto práce neboli súčasťou stavebného povolenia a ak takéto práce boli vykonané bez náležitých povolení jedná sa o neoprávnené stavby, čím sa stavebník dopúšťa priestupku.



.....  
Vypracovala: Mgr.art. Andrea Paleníková

dňa 27.03.2024

Prílohy: GP, Výkres Zástavbová štúdia IBV Medvedzie-Varta úrava M 1:650, Výkres Rez svahom M 1:120

