

STAVEBNÉ POZEMKY RUSOVCE

Názov stavby : Obytná štvrť Rusovce RUSOVSKÝ SAD
Miesto stavby : Rusovce, okres Bratislava V.
Kraj : Bratislavský
Investor : ITB Development a.s., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava

Obytná štvrť Rusovce RUSOVSKÝ SAD sa nachádza na severozápadnom okraji Bratislavskej mestskej časti Rusovce, z východnej strany nadväzujúc na zónu individuálnej bytovej zástavby. Územie zo Severozápadnej strany Lokality je podľa novo schváleného územného plánu považované za „Prírodné prostredie“ – t.j. po vybudovaní štvrť Rusovce RUSOVSKÝ SAD sa už smerom od obce nebudú realizovať žiadne ďalšie stavebné aktivity. Pozemky sú v rovinnom teréne s nenáročným prístupom. V aktuálnej územnoplánovacej dokumentácii je predmetné územie s okolím definované pre využitie a výstavbu individuálnej bytovej výstavby.

Dopravné napojenie obytnej zóny sa zrealizuje do Balkánskej ulice, ktorá je spojovacou cestou medzi obcami Rusovce a Jarovce. Za obcou Jarovce, vo vzdialenosti cca 4 km od lokality je vybudované napojenie na diaľnicu „Bratislava – Viedeň“.

Funkčné využitie územia a Technická infraštruktúra

Základným princípom urbanisticko-architektonickej koncepcie využitia predmetného územia je jeho urbanizácia vo forme zástavby samostatne stojacich rodinných domov na stavebných parcelách, ktorých výmera sa pohybuje v rozmedzí od 510 do 1183 m². Vysokú kvalitu obytného prostredia zabezpečuje doplnenie o izolačné línie zelene na jednotlivých parcelách rodinných domov. Po ukončení stavebnej činnosti budú v riešenom území zrealizované sadové úpravy verejne prístupných plôch a to najmä zatrávnením s výsadbou solitérnych stromov.

Funkčné využitie územia - Záväzná časť

- bývanie

Záväzné regulatívy:

- stavebná čiara a iné regulatívy - 6m od hranice pozemku, min. vzdialenosť medzi objektmi rodinných domov 7,0 m
- min. výmera pozemku 500 m²,
- typ domov – samostatne stojace RD, strecha plochá, pultová alebo sedlová
- zastavaná plocha – SO – stavebné objekty - pozemky do 600m² - 25%
- pozemky nad 600m² - 22%
- zastavaná plocha – MK – komunikácie - max. 10 %
- plocha zelene - min. 60 %
- výškový regulatív – max. 10,5m - pozemky do 600m² 2NP
- pozemky nad 600m² 2NP + podkrovie

Technická infraštruktúra:

Vonkajší vodovod - Zásobovanie objektov rodinných domov pitnou vodou prostredníctvom hlavného potrubia vodovodu ktoré bude umiestnené v priľahlej navrhovanej komunikácii, potrubie je navrhované HD-PE, DN 100, PE 100, PN 10.

Splašková kanalizácia - Splaškové odpadové vody zo všetkých navrhovaných objektov budú odvádzané samostatnými kanalizačnými prípojkami do navrhovaného potrubia splaškovej kanalizácie umiestnenej do priľahlej komunikácie. Potrubie splaškovej kanalizácie sa navrhuje "SK", PVC-U, SN 8, DN 300, v každom lome trasy budú osadené kanalizačné šachty.

Požiarneho vodovodu - Požiarna voda z potrubia navrhovaného verejného vodovodu cez navrhované podzemné požiarne hydranty dimenzie DN 80, v celkovej počte 3 ks.

Plynofikácia - NTL plynovodná prípojka pre každú samostatnú parcelu z navrhovaného verejného STL plynovodu PE DN 110, ktorý bude napojený z jestvujúceho verejného STL plynovodu DN 200 nachádzajúci sa rohu Balkánskej a Hájovej ulice v štátnej ceste 1. triedy. Materiál - PE rúry.

Elektroinštalácie

Trafostanica - Existujúca stĺpová trafostanica TS 56-2 sa zdemontuje a nahradí novou kioskovou trafostanicou 22/0,42 kV, 630kVA, vzdušné VN siete budú preložené do káblového podzemného vedenia.

STAVEBNÉ POZEMKY RUSOVCE

Vonkajšie NN rozvody a prípojky - Vonkajšie NN rozvody riešené z rozvádzačov NN novej trafostanice TS, káblová sieť sa vzájomne zokružuje, nové káblové vývody napájajú jednotlivé pilierové plastové skrine PRIS. Napojenie rodinných domov v plánovanej zástavbe je riešené samostatným prívodom pre každý elektromerový rozvádzač zo skrine PRIS osadenej v blízkosti pozemku daného rodinného domu (max. 30m). Na napojenie sa použije kábel typu NAYY-J 4x21 uložený v zemi. Meranie spotreby elektrickej energie pre jeden rodinný dom vyvedené do oplotenia objektu – typizovanej pilierovej skrine 1.ER1.0, s priamym meraním, umiestnenej vedľa prípojkového skrine typu SPP6 pre dva, alebo v SPP9 pre tri odberné miesta.

Vonkajšie osvetlenie - Navrhované pozinkované osvetľovacie stožiare rúrové výšky 6m so svietidlami so zdrojom SHC 70W.

Vonkajšie slaboprúdové rozvody - Napojenie každého rodinného domu zabezpečené z hlavného dátového rozvádzača optokáblom tak, že každá prípojka je samostatne vedená.

Komunikácie - Dopravné napojenie - Komunikačný systém ukludnený, funkčnej triedy D1 obytná zóna, uličný priestor zástavby sa pohybuje v rozmedzí 7 m až 7,5 m, šírka vozovky v uličnom priestore je 5.0 m. Po stranách chodníkový pás oddelený od vozovky cestným obrubníkom a pás pre odvodnenie. Šírka pásov zabezpečuje rozhľad pri vychádzaní áut z jednotlivých pozemkov.

Celá zóna svojím komunikačným usporiadaním a použitím návrhových prvkov jednotlivých komunikácií je dimenzovaná pre pohyb vozidiel do dĺžky 9 m.

Priama obsluha zóny verejnou dopravou sa neuvažuje. Hlavná trasa pohybu vozidiel MHD je po Balkánskej ulici, ktorá sa nachádza v blízkosti zóny.

Sadové úpravy - V riešenom území sú sadové úpravy navrhované na ploche, ktorá zostáva verejnou plochou a bude upravená ako plocha parku. Sú tu navrhované úpravy – chodníky a prvky drobnej architektúry s plochami udržiavaného trávnik a s výsadbami vzrastlých stromov a prípadne doplnením krikmi. Upravovaná plocha parku je zázemím pre existujúce ako aj navrhované rodinné domy.

