

Územný plán zóny – Lokalita č.5 – Kampus LEAF Academy Vištuk

Č I S T O P I S

Textová část
Február 2017

17.02.2017

Územný plán zóny – Lokalita č.5 – Kampus LEAF Academy Vištuk

Bogle Architects

London | Prague | Hong Kong

Názov dokumentácie:

Územný plán zóny – Lokalita č.5 – Kampus LEAF Academy Vištuk

Druh dokumentácie:

Územnoplánovacia dokumentácia (ÚPD)

Kategória dokumentácie:

Územný plán zóny

Obstarávateľ dokumentácie:

Obec Vištuk

900 85 Vištuk 353

Identifikačné číslo 00350171

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:

Ing. Gabriela Reháková

č. preukazu 284 vydaný 10.11.2011

Čulenova 1197/ 13

901 01 Malacky

Spracovateľ dokumentácie:

Bogle Architects s.r.o.

Revoluční 30

11000 Praha 1, ČR

Hlavný riešiteľ:

Ing. arch. Barbora Markechová

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1916 AA

Dátum spracovania:

Február 2017

Obsah:

1.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	5
1.1	Hlavné ciele a úlohy riešenia	6
1.2	Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu zóny	6
1.3	Údaje o súlade riešenia územia so zadáním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu	7
2.	RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	7
2.1	Vymedzenie hranice riešeného územia s uvedením parcelných čísel všetkých regulovaných pozemkov	7
2.2	Opis riešeného územia	7
2.3	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu	8
2.4	Vyhodnotenie limitov využitia územia	11
2.5	Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia a funkčného využitia pozemkov a urbánnych priestorov	14
2.6	Začlenenie stavieb do okolitej zástavby, do pamiatkových rezervácií, pamiatkových zón a do ostatnej krajiny ..	15
2.7	Určenie pozemkov, ktoré nemožno zaradiť medzi stavebné pozemky	15
2.8	Zastavovacie podmienky na umiestnenie jednotlivých stavieb s určením možného zastavania a únosnosti využívania územia	15
2.9	Chránené časti krajiny	16
2.10	Pôda poľnohospodárskeho pôdneho fondu	16
2.11	Etapizácia a vecná a časová koordinácia uskutočňovania obnovy, prestavby, výstavby, asanácií, vyhlásenia chránených častí prírody, ochranných pásem, zmeny využitia územia a iných cieľov a úloh	16
2.12	Pozemky na verejnoprospešné stavby, stavebnú uzáveru a na vykonanie asanácie.....	17
2.13	Civilná ochrana	17
2.14	statická doprava.....	17
3.	ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY	21
3.1	Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania stavieb	21
3.2	Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	24
3.3	Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok	29
3.4	Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb	29
3.5	Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny	30
3.6	Podmienky podávania žiadosti o súhlas s odňatím pôdy.....	30
3.7	Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov.....	30
3.8	Pozemky na verejnoprospešné stavby a na vykonanie asanácie v riešenom zastavanom území obce.....	30
3.9	Zoznam verejnoprospešných stavieb.....	30
3.10	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	30

17.02.2017

Územný plán zóny – Lokalita č.5 – Kampus LEAF Academy Vištuk

Bogle Architects

London | Prague | Hong Kong

Bogle Architects s.r.o.
Revoluční 30
Praha 1
110 00
Česká republika

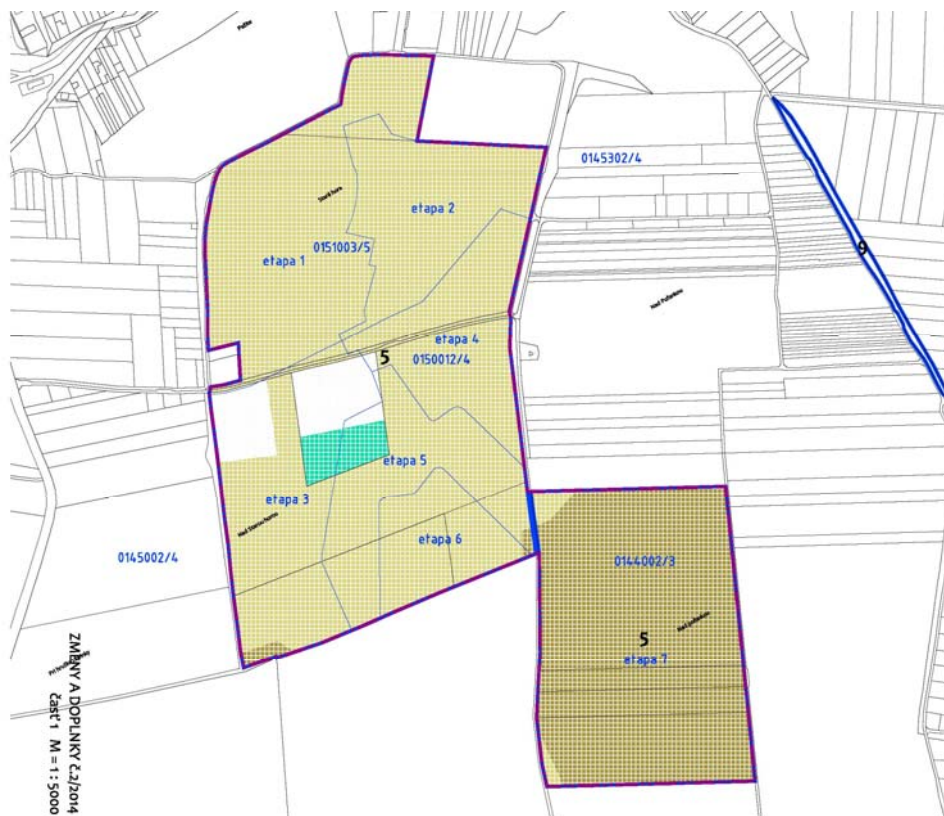
T +42 (0) 224 815 087
E info@boglearchitects.com

www.boglearchitects.com

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Významným dôvodom pre spracovanie územnoplánovacej dokumentácie je potreba právne záväzného dokumentu s jednoznačne stanovenými regulatívami pre riadenie a koordináciu stavebných aktivít a investičných činností. Tieto sú nevyhnutné pre harmonický rozvoj obce v súlade s princípmi udržateľného rozvoja.

Požiadavka obstarat' Územný plán zóny ÚPN Z pre Lokalitu č.5 – Kampus LEAF Academy Vištuk, kde budú záväzne definované regulatívy výstavby v predmetnej lokalite, vyplýva zo schválených Zmien a doplnkov č. 2/2014 ÚPN obce Vištuk, kde požiadavku pre túto lokalitu pod č.j. 19046/2014 predniesol Úrad BSK Bratislava dňa 27.01.2015. Tieto podmienky boli potvrdené stanoviskom BSK Bratislava č. j. 326/2016 zo dňa 02.06.2016 k zadaniu územného plánu zóny. Vzhľadom na veľkosť záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely bola Lokalita č. 5 rozčlenená na sedem časových etáp, so zreteľom na postupnú realizáciu jednotlivých objektov (rozdelenie je vyznačené na výkrese č. 6 časť 1 dokumentácie ZaD č.2/2014 Územného plánu obce).



Súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel sa v Lokalite č. 5 bude udeľovať v rámci realizácie jednotlivých etáp predloženého návrhu, po posúdení nevyhnutnosti a odôvodnenosti danej etapy a pred podaním návrhu na územné rozhodnutie pre jednotlivé etapy. Pre ďalšie etapy bude potrebné pred vydaním územného rozhodnutia podať žiadosť o vydanie súhlasu s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel. Toto bude riešené po jednotlivých etapách výstavby ako bude prebiehať povoľovací proces.

V textovej časti Územného plánu (ZaD č.2/2014) sa uvádza, že pre prvú etapu bude územný plán zóny nahrádzať územné rozhodnutie. Vzhľadom na skutočnosť, že predpokladaná investícia podľa zákona č. 24/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov podlieha zisťovaciemu konaniu, územný plán zóny nebude nahrádzať územné rozhodnutie pre žiadnu etapu, ale stanoví základné regulatívy pre jednotlivé etapy. Územný plán zóny ako strategický dokument podlieha zisťovaciemu konaniu. Zisťovacie konanie bolo ukončené rozhodnutím č.j.OÚ-PK-OSZP/2016/7326 zo dňa 09.08.2016 s tým, že strategický dokument sa nebude posudzovať. Pre jednotlivé etapy výstavby, pred prerokovaním územného rozhodnutia, prebehne k rozsahu danej etapy podľa zák. č. 26/2004 Z.z. v znení zák. č. 314/2014 Z.z. zisťovacie konanie na činnosť (pokiaľ budú splnené limitné požiadavky podľa Tabuľka 9 Infraštruktúra, pol. 16, Písm a) a b)).

Urbanistické a architektonické riešenia pre Lokalitu č.5 bude spracovávať ateliér Bogle Architects s.r.o., ktorý je taktiež v roli spracovateľa územnoplánovacej dokumentácie.

Obstarávanie územnoplánovacej dokumentácie v zmysle § 2a stavebného zákona je zabezpečené prostredníctvom odborne spôsobilej osoby (Ing. Gabriela Reháková).

1.1 HLAVNÉ CIELE A ÚLOHY RIEŠENIA

Cieľom Územného plánu zóny pre Lokalitu č.5 v obci Vištuk je získať účinný nástroj na implementáciu schválených ZaD č.2/2014 Územného plánu obce. V zmysle ustanovení § 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov bude cieľom komplexné riešenie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, najmä stanovenie podrobných regulatívov pre využitie územia, pre umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch, v súlade s princípmi trvalo udržateľného rozvoja a princípmi tvorby ekologických sídelných štruktúr.

Cieľom spracovania územného plánu zóny Lokality č.5 v obci Vištuk je ďalej:

- využitie priestorového potenciálu územia pre rozvoj plochy vyššej občianskej vybavenosti pre špecializovanú strednú školu – Kampus LEAF Academy Vištuk s počtom 2.400 študentov;
- koncepcia funkčno-prevádzkového a hmotovo-priestorového usporiadania riešeného územia;
- zabezpečenie plnohodnotného pokrytia územia zóny dopravným a technickým vybavením;
- zabezpečenie podmienok na ochranu životného prostredia v zóne;
- zabezpečenie podmienok pre kvalitné a atraktívne obytné a výučbové prostredie pre talentovaných študentov zo Slovenska aj stredoeurópskeho regiónu.

1.2 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Pre územie riešené "Územným plánom zóny – Lokalita č.5 – Kampus Leaf Academy Vištuk" nebol v minulosti vypracovaný Územný plán zóny. Spracovanie Územného plánu zóny pre Lokalitu č.5 vychádza z platného Územného plánu obce Vištuk z roku 2008 v znení zmien a doplnkov č. 1/2012 a zmien a doplnkov č. 2/2014. V uvedenej dokumentácii sa súčasné využitie územia (ekologická malofarma, areál agroturistiky, orná pôda) mení a celé riešené územie o výmere 509,190m² bude regulované ako plochy vyššej občianskej vybavenosti. Ďalším východiskovým podkladom je Stanovisko BSK k návrhu "Zmeny a doplnky č. 2/2014 ÚPN Vištuk" zo dňa 6.2.2015.

1.3 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM A SO SÚBORNÝM STANOVISKOM Z PREROKOVANIA KONCEPTU

Územný plán zóny – Lokalita č.5 – Kampus Leaf Academy Vištuk je spracovaný v súlade so Zadaním pre spracovanie "Územného plánu zóny – Lokalita č.5 – Kampus Leaf Academy Vištuk", ktorý bol prerokovaný a odsúhlasený dňa 22.11.2016 (Uznesenie č.06/11/2016).

2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

2.1 VYMEDZENIE HRANICE RIEŠENÉHO ÚZEMIA S UVEDENÍM PARCELNÝCH ČÍSEL VŠETKÝCH REGULOVANÝCH POZEMKOV

Riešené územie sa nachádza v extraviláne v katastrálnom území obce Vištuk, v okrese Pezinok, v Bratislavskom kraji. Je totožné s územím Lokality č.5 definovaným v ZaD č.2/2014 Územného plánu obce Vištuk.

Celková výmera územia zóny je 509,190 m². (Reálne hranice a výmery pozemkov boli preverené podľa katastra nehnuteľností.) Územie sa nachádza približne 500 m južne od zastavaného územia obce Vištuk v lokalitách Veľká Šivava a Malá Šivava.

Pôvodné funkčné využitie je ekologická malofarma – chov kôz, ako aj areál agroturistiky a územie obhospodarované ekologickou malofarmou, orná pôda a vinica.

Na severe územia Lokality č.5 sa nachádzajú Grefty (svahovité zelené územie) a strelnica, na ktorej cvičia olympijskí a paraolympijskí strelci; strelnica je od pozemku oddelená valom. Vedľa strelnice je chov koní. Na východ a juhovýchod predmetnej Lokality č.5 sú obrábané vinice. Na juhu a západe sú obrábané polia.

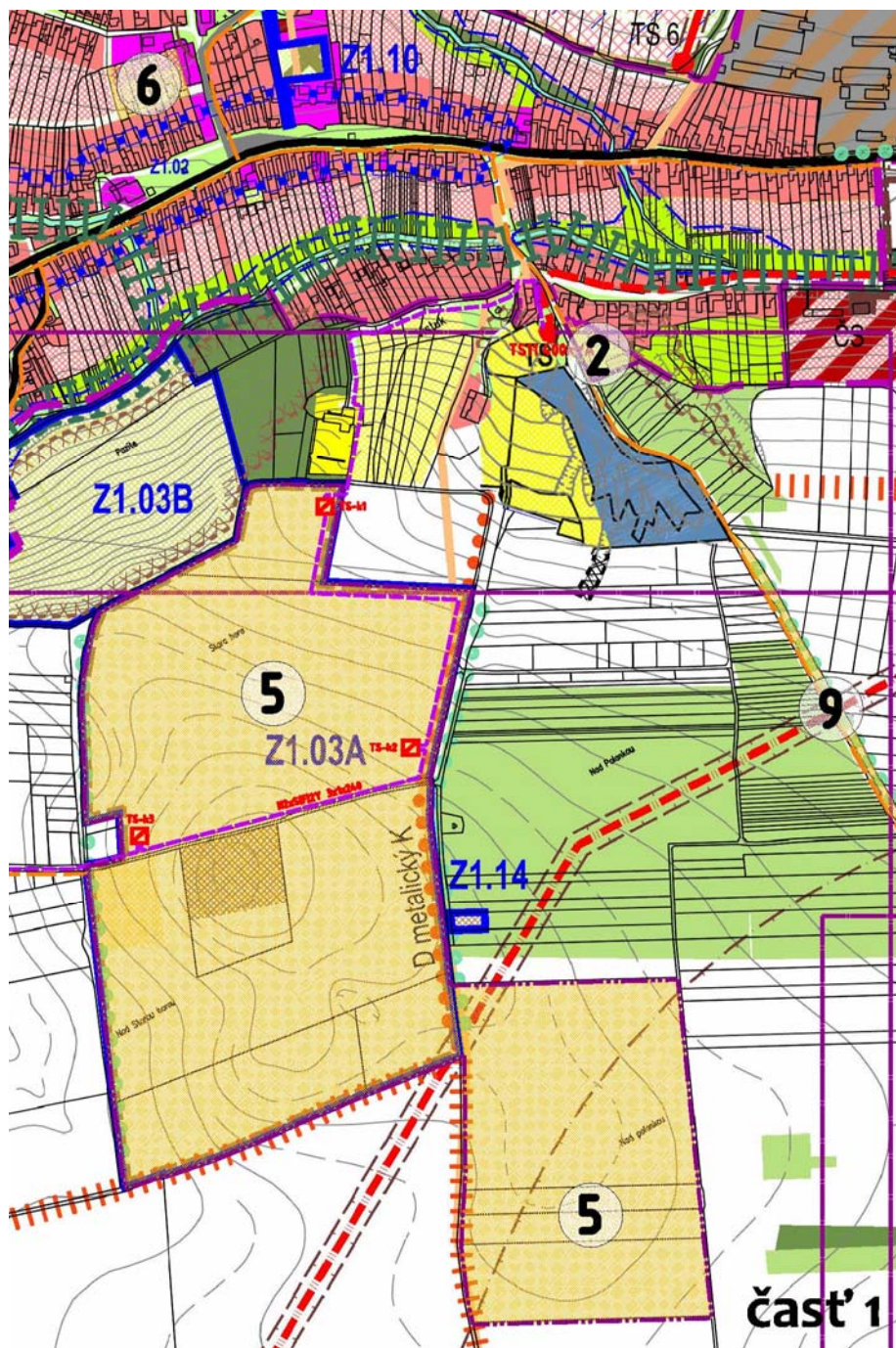
Riešené územie tvoria nasledujúce pozemky v katastrálnom území Vištuk, parcelné čísla: 3428, 3429, 3430, 3431, 3483, 3484, 3487, 3489, 3620, 3621, 3622, 3623.

2.2 OPIS RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Riešené územie o rozlohe 50,9 hektárov sa nachádza na južných svahoch nad centrom obce v lokalitách Veľká Šivava a Malá Šivava. Lokalita má mierne svahovitý reliéf s najvyšším bodom o nadmorskej výške 216 m.n.m v centrálnej časti územia. Najnižšia časť svahu má nadmorskú výšku 202 m.n.m. V predmetnom území je evidované zosuvné územie.

Územie je v prevažnej miere tvorené plochami poľnohospodárskej pôdy a vinicou, ktorá v súčasnosti neslúži svojmu účelu a využíva sa ako pasienok. Na základe odborného stanoviska Ústredného kontrolného a skúšobného ústavu poľnohospodárskeho v Bratislave zo dňa 26.05.2014, nie je tento poľnohospodársky pozemok – vinica (p.č. KN-C: 3431) vedený vo Vinohradníckom registri SR. Nakoľko Úrad nemá pripomienky k zmene vinice na iný druh poľnohospodárskeho pozemku, je tento proces zmeny v súčasnosti začatý.

Riešené územie nie je v súčasnosti zastavané súvislou zástavbou. Daná lokalita leží v extraviláne obce Vištuk a priamo nenadväzuje na žiadne územie s ucelenou kompaktnou zástavbou, od ktorej by sa navrhovaná zástavba na riešenej lokalite odvíjala.



2.3 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASŤÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU

Spracovanie ÚPN Z vychádza z Územného plánu obce Vištuk z roku 2008 v znení zmien a doplnkov č. 1/2012 a zmien a doplnkov č. 2/2014. V uvedenej dokumentácii je územie Lokality č. 5 regulované ako Plochy vyššej občianskej vybavenosti. ZaD č.2 Územného plánu obce boli vypracované v roku 2014 a schválené dňa 17.05.2016 uznesením OZ vo Vištuku dňa 3.5.2016. Záväzná časť ZaD č.2 Územného plánu obce Vištuk bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 5/2016.

V záväznej časti ZaD č.2 Územného plánu obce Vištuk sú pre Lokalitu č.5 definované nasledovné záväzné regulatívy:

Regulatívny priestorového usporiadania

- kompozičná osnova: komplexný návrh pre plochy vyššej občianskej vybavenosti – špecializovanej školy Kampus Vištuk s počtom 2.400 študentov – bude dopracovaný v najbližšom časovom horizonte. Ide o ojedinelý projekt – realizáciu špecializovanej strednej školy pre talentovaných študentov zo Slovenska aj stredoeurópskeho regiónu s príslušným zázemím, t.j. ubytovanie študentov, učiteľov s rodinami, zamestnancov a podobne na rozsiahlom území (50,9 ha).
- objemové parametre: budovy maximálne 4-podlažné
- intenzita využitia:
 - podlažnosť budov: maximálne 4 podlažia
 - zástavba budovami: 12%
 - percento zelene: 71%
 - plochy pre šport: 11%
 - parkoviská a komunikácie: 6%

Regulatívny funkčného využitia a prevádzkového zabezpečenia

- prevládajúce funkcie:
 - školská vybavenosť v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia
- vhodné funkcie:
 - zariadenia stravovania pre zamestnancov a študentov
 - ubytovanie študentov
 - bývanie zamestnancov školy a ubytovanie návštevníkov školy v bytových domoch do 3 nadzemných podlaží a v rodinných domoch do 2 nadzemných podlaží
 - telovýchovná vybavenosť a zariadenia pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov
 - odstavné miesta a garáže slúžiace pre užívateľov areálu kampusu
 - nevyhnutné plochy príslušného technického a hospodárskeho vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň areálov
 - zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania
- prípustné funkcie v obmedzenom rozsahu:
 - doplnková podnikateľská činnosť v oblasti výroby a služieb, ktorá nenarušuje činnosť primárnych funkcií školského areálu, ekologická malofarma
- neprípustné funkcie:
 - bytové domy nad prípustnú výšku zástavby
 - distribučné a veľkoobchodné centrá
 - hypermarkety, hobbymarkety
 - autokempingy, turistické ubytovne
 - kongresové centrá
 - veľtržné a výstavné areály
 - objekty ústredných orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie
 - zariadenia obrany
 - nemocnice NsP, FNsP
 - vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
 - odborné liečebné ústavy, detské ozdravovne, liečebne, liečebné ústavy
 - zariadenia zdravotníctva záchranná služba, dialyzačné strediská
 - areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
 - výroby a služby rušiacie činnosti vyplývajúce z primárnej funkcie areálu

- priemyselné parky
 - skladové areály súvisiace s výrobou
 - stavebné dvory a zariadenia
 - chatové osady
 - zariadenia na spracovanie, úpravu a nakladanie s odpadmi
 - ČSPH so sprievodnými prevádzkami
- dopravná prevádzka a obsluha:
 - odbočenie z cesty III/06110 smer Vištuk – Šenkvice do novonavrhovanej plochy zmeny č. 5 v dĺžke 300 m areál Kampus
 - podpora realizácie regionálnych a miestnych cyklotrás (BSK 4.12.5.)
 - budovanie sprievodnej zelene okolo cyklotrás
 - technická infraštruktúra
 - s rozvojom funkčných plôch a zariadení je nutné budovať adekvátnu sociálnu infraštruktúru, verejnú dopravnú a verejnú technickú vybavenosť (siete a zariadenia zásobovania vodou, odkanalizovanie, siete a zariadenia energetického zásobovania a pod.), napojenia na nadradenú sieť zabezpečujúcu potrebný štandard a komfort nového aj existujúceho funkčného využívania obce. Treba dodržať regulatív BSK 1.3.8.3 - 6. Technickú infraštruktúru budovať v dostatočnom predstihu pred realizáciou vlastných rozvojových zámerov.
 - kanalizácia: v zmysle ust. § 36 odst. 1 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách napojiť na existujúcu verejnú kanalizáciu a následne odvieť do čistiarny odpadových vôd (ČOV), resp. samostatnej kapacitnej ČOV – podmienka ďalšieho rozvoja obce Vištuk
 - dažďové vody: pri odvádzaní zrážkových vôd z parkovacích plôch dodržať, aby odlučovače ropných látok na vyústení vyčistených vôd dosahovali hodnotu NEL do 0,1 mg/l,
 - povrchové odtoky: zadržiavanie povrchového odtoku na vlastnom riešenom území, s priebežným povoleným vypúšťaním do recipientu v takom množstve, aké otekalo z plôch pred ich zástavbou (súčasný koeficient odtoku 0,5). Na základe uvedeného maximálny priebežný odtok z nových zastavaných plôch do Vištuckého potoka a jeho prítokov určiť ako 5% odtok pri návrhovej zrážke s periodicitou $P = 0,5$ – dvojročná zrážka a trvaním 15 minút. Nadlimitný odtok je potrebné zadržiavať v retenčnej nádrži s povoleným priebežným odtokom. Dimenzovanie retenčnej nádrže vykonať na návrhovú zrážku s periodicitou $P = 0,05$ – dvadsaťročná zrážka a trvaním 15 minút – $238 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$

Regulatívy ochranné

- plánovanú zástavbu vrátane inžinierskych sietí umiestniť za ochranné pásmo cesty III/1080 Vištuk – Šenkvice, t.j. 20m od osi komunikácie
- dodržať ochranné pásmo 15 m od krajného vodiča, nakoľko cez predmetné územie prechádza elektrické vedenie 110 kV
- dodržať pásmo 1km hygienickej ochrany hospodárskeho dvora – juhovýchodná časť lokality (BSK 5.1.4.). Ochranné pásmo v tomto rozsahu bolo stanovené v Územnom pláne obce Vištuk z roku 2008.
- zosuvné územie vymedziť ako plochy vyžadujúcu zvýšenú ochranu podľa § 12 ods. 4 písmeno o) Vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii a vyznačiť v územnoplánovacej dokumentácii
- vzhľadom na geologické pomery dotknutého územia bude potrebné pred spracovaním ďalších stupňov projektovej dokumentácie a pred výstavbou doplniť hydrogeologický prieskum
- na základe stanoviska č.j. OU-BA-OOP4/2015/062169 zo dňa 05.08.2015 OU-BA-OOP bude súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel v Lokalite č. 5 udelený v rámci realizácie jednotlivých etáp

predloženého návrhu, po posúdení nevyhnutnosti a odôvodnenosti danej etapy. OU-BA-OOP k použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel v rámci realizácie prvej etapy, tak, ako bola znázornená vo výkrese ZaD č.2/2014 nemalo pripomienky. Pri spracovaní návrhu dokumentácie pre územné rozhodnutie, bude treba upraviť výkresovú a tabuľkovú časť podľa ust. §5 vyhlášky č. 508/2004 Z.z. v súlade so stanoviskom č.j. OU-BA-OOP4075518/2014 zo dňa 03.10.2014 a vypracovať tabuľku záberov poľnohospodárskej pôdy z hľadiska časovej realizácie jednotlivých etáp predloženého návrhu. Investor je povinný pred podaním návrhu na vydanie územného rozhodnutia na jednotlivé etapy požiadať Okresný úrad, Odbor opravných prostriedkov, referát poľnohospodárstva Bratislava o vydanie súhlasu s odňatím pôdy z poľnohospodárskeho fondu.

Návrh územného plánu zóny pre túto lokalitu bude opätovne prerokovaný s Okresným úradom Bratislava, odborom opravných prostriedkov, referátom pôdohospodárstva a Úradom BSK, Bratislava v súlade s ich požiadavkami.

2.4 VYHODNOTENIE LIMITOV VYUŽITIA ÚZEMIA

Pre pozemky nachádzajúce sa v riešenom území sú záväzné limity stanovené v záväznej časti Územného plánu obce Vištuk.

Pri návrhu celkovej urbanistickej koncepcie a regulatívov je potrebné ďalej zohľadniť limity vyplývajúce z polohy technického vybavenia a krajinných prvkov:

- elektrické vedenie 110 kV, je potrebné dodržať ochranné pásmo 15 m od krajného vodiča.
- ochranné pásmo cesty III/06110 Vištuk – Šenkvice 20m od osi komunikácie
- pásmo 1km hygienickej ochrany hospodárskeho dvora – juhovýchodná časť lokality (BSK 5.1.4.)
- zosuvné územie
- vodný zdroj

V riešenom území sa v súčasnosti nenachádzajú plochy, útvary a solitéry významné z hľadiska ochrany prírody, na ktoré sa vzťahujú legislatívne ochranné opatrenia. Taktiež sa v riešenom území nenachádzajú žiadne chránené územia v zmysle zákona č. 543/2002 Z.z.

Konkrétne riešenie územia:

2.4.1 Poľnohospodárska pôda

Na riešenom území je potrebné vyňať nevyhnutnú časť poľnohospodárskej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu pre účely zástavby v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Vzhľadom na veľkosť riešeného územia je navrhovaných 7 časových etáp, v rámci ktorých bude riešený súhlas s používaním poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely jednotlivo, po etapách pred podaním návrhu na územné rozhodnutie na jednotlivé etapy.

2.4.2 Zosuvné územie a geológia

V rámci riešenej lokality č.5 je definované územie náchylné na zosúvanie, v ktorom v dôsledku prípadnej výstavby môže dôjsť k tvorbe svahových porúch a eróznym procesom. Toto územie sa nachádza v severozápadnej až západnej časti riešenej lokality, kde bol spracovaný podrobný inžiniersko-geologický a hydrogeologický prieskum spoločnosťou V&V GEO, s.r.o. (záverečná správa z 18.5.2016).

Na záujmovom území bolo odvrátených celkovo 24 prieskumných sond. Do časti vrtvov boli následne zabudované inklinometrické pozorovacie objekty pre pozorovanie možných priestorových zmien.

Na základe získaných výsledkov terénnych a laboratórnych prieskumných prác bolo prof. Ing. Petrom Turčekom, PhD. vypracované geotechnické posúdenie územia, a to z hľadiska vplyvu uvažovanej výstavby na jeho stabilitu. Taktiež bol v posudku vypracovaný aj návrh spôsobu zakladania plánovaných objektov v území náchylnom na svahové deformácie a boli definované zásady výstavby s týmto záverom:

Po zhodnotení geologických pomerov boli vytvorené modely podložia svahu v areáli kampusu a v priestore severne na strmšom zalesnenom svahu (Grefty). Posúdená bola stabilita svahov oboch území v prírodných podmienkach a

po umiestnení budov kampusu. Pre potreby výpočtov sa analyzovali vlastnosti zemín overené laboratórnymi testami. Pritiaženie od objektov bolo uvažované iba veľmi orientačne rovnomerným napätím intenzity 50 kPa. Ukázalo sa, že areál kampusu má pred aj po výstavbe zabezpečenú stabilitu svahov. Všetky výpočty sú archivované u spracovateľa geotechnického posúdenia.

Podložie v celom areáli je tvorené prevažne kvartérnymi a neogénnymi ílmi vysokej plasticity. V takomto prostredí sa odporúča zväziť plošné zakladanie a podľa potreby ho nahradiť pilótami. Týka sa to ako stĺpov, tak aj nosných stien. Všetky základové konštrukcie a výkopy stavebných jám musia spĺňať podmienky medzných stavov, ako sú definované v STN EN 1997-1 a STN 73 1001.

V závere správa konštatuje, že dodržaním upozornení je možné bez problémov založiť objekty areálu kampusu vo Vištuku.

V náväznosti na tieto závery je potrebné uvažovať s tým, že v dôsledku neopatrných zásahov do terénu zemnými prácami počas výstavby môže dôjsť k porušeniu prirodzených rovnovážnych síl a tvorbe svahových porúch a erózných procesov. Preto bude nutné na území na zaistenie jeho stability dodržiavať minimálne nasledovné opatrenia:

- líniové výkopy, ak je to možné, viesť po spádnicí, nie po vrstevnici. Ak je to možné, práce realizovať v suchom období a v čo najkratšom čase
- ak bude nutné výkopy realizovať po vrstevnici, tak ich bude potrebné realizovať po malých úsekoch, aby nedošlo k podrezaniu väčšieho úseku svahu, a tým k možnému porušeniu jeho stability
- zabrániť hromadeniu atmosférických vôd vo výkopoch, aby nedochádzalo k podmáčaní nižšie položených častí územia
- všetky výkopy zasypávať po malých vrstvách, ktoré je nutné dostatočne zhutňovať až na maximálnu objemovú hmotnosť tak, aby sa do zavezených výkopov nedostávala žiadna voda
- pri budovaní uvažovaných jazerných plôch zabezpečiť dokonalú izoláciu ich dna

Pre zabezpečenie čo najväčšej stability územia budúcej výstavby, pre zamedzenie postupu svahových porúch na toto územie, bude vhodné vykonať aj určité úpravy na príľahlom zosuvnom území. Pre obmedzenie nasycovania telesa svahu vodami povrchového odtoku bude vhodné upraviť povrch tohto svahu a odstrániť všetky terénne depresie, v ktorých by sa mohli vody hromadiť. Ďalej pre urýchlenie odtoku vôd zo zosuvného územia bude vhodné vybudovať odvodňovacie rebrové rigoly a spevnené zberné žľaby, vyústené do blízkeho potoka. Pre vysušanie horninového prostredia zosuvného svahu bude potrebné zachovať vegetáciu na svahu minimálne v stávajúcom rozsahu, prípadne ju aj ešte zahustiť stromami s hlboko rastúcimi koreňovými systémami.

Plánované dvoj až trojpodlažné objekty, s jedným alebo žiadnym podzemným podlažím a s relatívne malým pritlažením v základovej škáre bude možné na väčšine záujmového územia zakladať na plošných základoch do súvrství kvartérnych a neogénnych, prevažne súdržných sedimentov. Vzhľadom na výraznú premenlivosť zloženia horninového prostredia a tiež vzhľadom na čo najväčšie zachovanie priaznivých geotechnických podmienok na území z hľadiska jeho stability a náchylnosti na zosúvanie, bude najvhodnejšie realizovať zakladanie budúcich objektov hlboko, a to minimálne v severnej časti záujmového územia v blízkosti zosuvného územia.

Z hľadiska hydrogeológie zeminy budujúce záujmové územie nevytvárajú priaznivé podmienky pre intenzívny kolobeh podzemných vôd. Na území sa vyskytujú podzemné vody zostupujúce, podpovrchové, ktorých režim je závislý len od intenzity atmosférických zrážok, ktoré spadnú na okolitých svahoch, vsakujú do horninového prostredia a stekajú do nižších polôh. Tieto vody prúdia na území prirodzene vytvorenými a málo hrubými preferovanými cestami v priepustnejších polohách, nevytvárajú súvislú hladinu a vzhľadom na proces ich tvorby majú mierne napätý charakter. Podzemná voda nebola v čase prieskumu zachytená všetkými realizovanými sondami. Vo forme rôzne intenzívnych prítokov bola zistená v polovici sond v značne premenlivých hĺbkach od 3.2 do 15.4 m pod terénom.

Výsledky a závery týchto štúdií budú zohľadnené v ďalších etapách projektovej dokumentácie 1. etapy výstavby pri návrhu založenia objektov. Pre ďalšie etapy výstavby budú spracované podrobné inžiniersko-geologické prieskumy v miestach budúcich objektov.

Prvé kontrolné merania prebehli v septembri 2016 a potvrdili, že monitorovacie vrty sú priechodné a funkčné a zistené deformácie sú minimálne (kontrolné meranie z 29.9.2016 vykonané V&V GEO, s.r.o.).

2.4.3 Strelnica Hájiček, strelnica ŠSK Vištuk, plašenie vtákov

V blízkosti riešeného areálu na jeho severnej strane sa nachádza športovo strelecký klub Vištuk. Športovo strelecký klub Vištuk sa venuje športovej streľbe mládeže, dospelých, seniorov, ale aj hendikepovaným.

Juhovýchodne od riešeného areálu sa vo vzdialenosti cca 1,3 km nachádza strelnica Hájiček. Strelnicu Hájiček možno rozdeliť na dve časti. Prvá z nich sa nachádza v terénnom výkope so zastrešenými streleckými stanovišťami pre streľbu na papierové a kovové terče z krátkych, dlhých guľových, brokových zbraní a útočných pušiek na vzdialenosti 50 a 100 m. Na druhej hornej strelnici sa vykonáva broková streľba „na holuby“.

Vzhľadom na blízkosť strelníc budú prevedené merania hluku v dobe používania pre posúdenie možných negatívnych vplyvov na podmienky bývania, výučby a rekreácie.

V blízkych viniciach južne a východne od areálu dochádza v čase dozrievania a zberu vína k plašeniu škorcov. Toto by nemalo zásadne ovplyvňovať riešené objekty, avšak možný negatívny vplyv bude posúdený a vyhodnotený pomocou meraní na danom mieste.

2.4.4. Farma a emisie z obce Vištuk

Vedľa riešeného areálu v jeho severovýchodnej časti sa nachádza rodinná farma Vištuk. Podľa informácií majiteľa sa na farme chová celkom 8 koní s voľným výbehom. Vzhľadom k charakteru farmy a jeho veľkosti, nebude mať táto farma negatívny vplyv na bývanie, výčbu a rekreáciu riešeného areálu, čo potvrdila aj štúdia RNDr. Ferdinanda Heseke, CSc .

Približne 1,8 km juhovýchodne sa nachádza farma ošípaných Vištuk – Silárd. Podľa rozptylovej štúdie vypracovanej doc. RNDr. Ferdinandom Hesekom, CSc bude znečistenie ovzdušia amoniakom v okolí objektu aj po rozšírení prevádzky farmy nízke.

Nakoľko sa riešený areál nachádza cca 320 m od obce Vištuk a zdrojom znečistenia v obci je vykurovanie rodinných domov a automobilová doprava, aj tento vonkajší vplyv bol posudzovaný ako zdroj znečistenia v rozptylovej štúdii doc. Hesekom. Zo záveru jeho správy vyplýva, že znečistenie ovzdušia týmto zdrojom bude relatívne nízke, pričom na ploche objektu najvyššia hodnota koncentrácie PM₁₀ dosahuje hodnotu 10,0g.m⁻³, čo je 20 % limitnej hodnoty. Takéto podmienky sa vyskytujú v záujmovom území vo vykurovacom období.

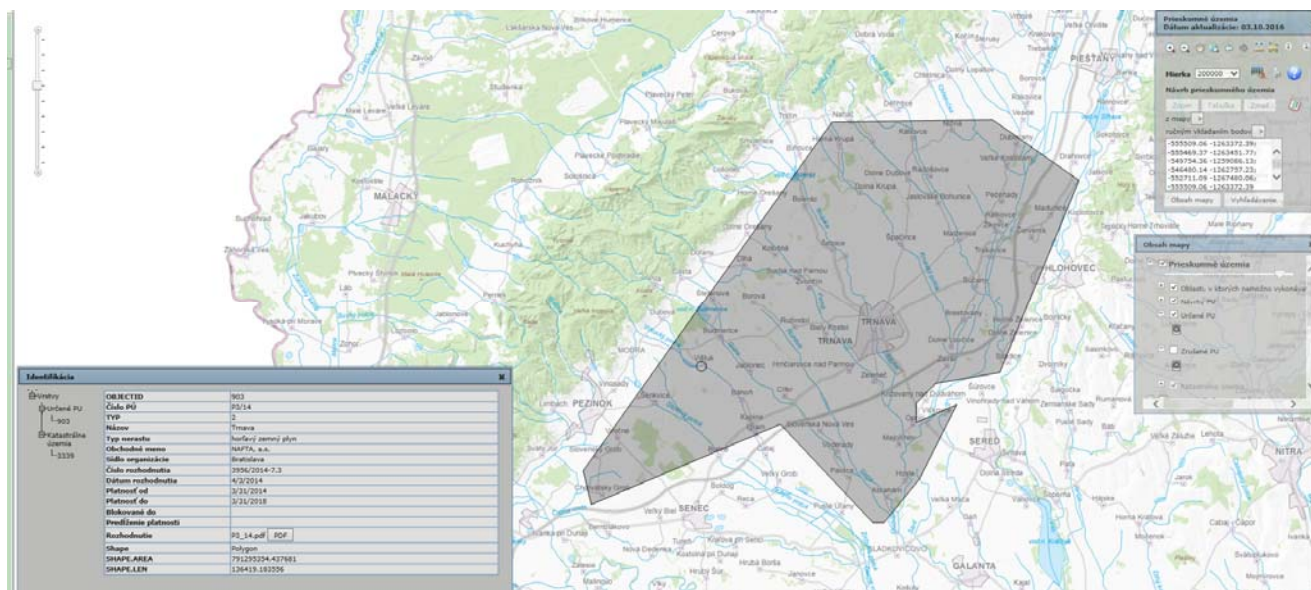
2.4.5. Radónové riziko

Územie sa nachádza podľa radónovej mapy v nízkej až strednej oblasti radónového rizika. Pre 1. etapu výstavby bol spracovaný radónový prieskum. Celkom bolo zmeraných 16 plôch v miestach budúcich stavieb. 15 meracích miest malo vo výsledkoch nízke radónové riziko, kde nie je nutné realizovať protiradónové stavebné opatrenia. V mieste jednej budovy boli namerané hodnoty pre stredné radónové riziko. V tejto budove budú realizované stavebné protiradónové opatrenia (predpokladá sa použitie protiradónovej izolácie v spodnej stavbe). Pre každé ďalšie etapy výstavby bude realizovaný radónový prieskum pre určenie protiradónového rizika.

2.4.6. Prieskumné územie „Tnava-horľavý zemný plyn“

Celé k.ú Vištuk, a teda i celá oblasť Malej a Veľkej Šivavy, sa nachádza v prieskumnom území „Tnava- horľavý zemný plyn“ spoločnosti Nafta a.s. Zakorenenie hraníc tohto územia teda nie je nutné vzhľadom k jeho veľkému rozsahu i mimo územie k.ú. Vištuk. V návaznosti na túto skutočnosť bola zaslaná žiadosť o stanovisko na spoločnosť Nafta a.s., ktorá vo svojom vyjadrení č. 4-9255/08/2016 zo dňa 8.8.2016 uviedla, že predmetné pozemky v k.ú. Vištuk sú situované v prieskumnom území Tnava, avšak nezasahujú do oblasti, v ktorej sú umiestnené zariadenia spoločnosti, ani doň nezasahujú ochranné, resp. bezpečnostné pásma. Plánovanou stavbou a s ňou súvisiacou činnosťou teda nebudú dotknuté záujmy spoločnosti na vykonávaní ložiskového geologického prieskumu v PÚ Tnava.

Rozsah prieskumného územia je zakreslený v tejto mape:



2.4.7. Bývalá skládka komunálneho odpadu

Veďľa riešenej lokality č. 5 sa v severovýchodnom rohu v lokalite Polianka (parcelné číslo 2710, k-ú. Vištuk) nachádza stará enviromentálna záťaž – zariadenie na zneškodňovanie odpadov skladovaním – bývalá skládka komunálnych odpadov. V súčasnej dobe je bývalá skládka uzatvorená zasypaním výkopovou zeminou a je osadená referenčnými vrtmi pre monitorovanie vplyvu skládky odpadov na kvalitu podzemných vôd. Vďaka týmto opatreniam bývalá skládka nebude negatívne narušar životné podmienky bývania a výučby. V danej lokalite je plánované vedenie prípojky VN rozvodu k trafostanici. Uloženie prípojky bude v minimálnej požadovanej hĺbke a bude realizované tak, aby sa nenarušila celistvosť skládky (monitorovanie referenčnými vrtmi).

2.5 URBANISTICKÁ KONCEPCIA PRIESTOROVÉHO A FUNKČNÉHO USPORIADANIA ÚZEMIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA POZEMKOV A URBÁNNYCH PRIESTOROV

Podľa platného Územného plánu obce Vištuk v znení Zmien a doplnkov sa v rámci riešeného územia uvažuje s výstavbou objektov vyššej občianskej vybavenosti. Navrhované funkčné využitie zóny "Lokalita č.5 " je plne v súlade s platným znením ÚPN obce Vištuk. Návrh riešenia zóny "Lokalita č.5 " člení územie na 7 etáp, ktoré budú realizované postupne.

2.5.1. Urbanistická koncepcia

Hlavným organizujúcim princípom návrhu je centrálna os, ktorá vo forme krivky pretína hranicu viacero etáp. Táto pomyselná línia je tvorená sekvenciou malých námestí a ich vzájomných funkčných a komunikačných synapsíí, kde sa zameriava hlavný zhromažďovací a interaktívny potenciál celého kampusu. Okolo týchto priestorov s priamym napojením na dopravnú infraštruktúru, sa koncentrujú hlavné objekty kampusu – školy, administratívne a výukové priestory a doplnkové funkcie stravovania študentov a zamestnancov, ktoré svojimi objemami definujú hranice týchto verejných priestorov a z časti sú ich funkčným rozšírením.

Naopak ubytovanie študentov a objekty bývania pre zamestnancov sú umiestňované "satelitne" do kľudovej zóny a prepojené s námestiami aj medzi sebou navzájom sieťou lineárnych peších komunikácií s hierarchickou štruktúrou. Objekty ubytovania študentov ohraničujú zdieľaný spoločný priestor pre aktivity študentov a vytvárajú s ním celok, ktorý v rámci projektu nazývame klaster (cluster). Hierarchicky nižšie klastre sú napojené na centrálnu os námestí a objekty škôl hlavnými pešími komunikáciami, zatiaľčo ich vzájomné prepojenie je navrhované na menšiu kapacitu pohybu.

V rámci 1. etapy sú na hlavnej organizujúcej osi navrhované 3 hlavné školské budovy okolo centrálneho námestia a príslušné objekty doplnkových funkcií (objekt stravovania, športová hala). Najvýraznejší prvok – objekt projektového vzdelávania (EL) v rámci námestia vytvára formálnu dominantu architektonickým aj materiálovým stvárnením, zatiaľ čo architektonický výraz a materiálové riešenie ostatných objektov charakterizuje moderná interpretácia tradičných foriem. Tento princíp podmieňuje

zosúladienie navrhovaných budov s prostredím a vidieckym charakterom okolia. Výškové limity zástavby a fragmentovanie objektov jednotlivých funkcií na menšie celky podlieha rovnakému princípu harmónie s okolím. Objekty ubytovania sú umiestňované v rámci kľudových zón vo vyhovujúcej, prevažne východozápadnej orientácii, s občasnými vychýlením určeným tvarovaním terénu.

Dopravná vybavenosť zóny je minimalizovaná na nevyhnutné napojenie všetkých navrhovaných etáp na sieť ciest.

2.5.2. Architektonické riešenie stavieb

Architektonické riešenie stavieb v zóne Lokalita č.5 sleduje syntézu regionálneho charakteru architektúry s modernými trendami a aplikáciami materiálov. Tento princíp sa uplatňuje na forme navrhovaných stavieb. Strechy stavieb sa navrhujú riešiť prevažne ako šikmé (pultové, sedlové) a v prípustnej miere ako ploché strechy. Orientácia hrebeňa striech je v prevažnej miere určovaná vyhovujúcou orientáciou objektov na svetové strany a reliéfom terénu. Pri splnení týchto faktorov návrh odporúča u plôch hlavnej funkcie vyššej občianskej vybavenosti navrhovať hrebene šikmých striech kolmo na navrhované hlavné námestia znázornené vo výkrese regulatívu uličnou čiarou. V prípade klastrov je orientácia hrebeňa striech paralelne s verejným priestorom ktorý budovy obklopujú, znázorneným vo výkrese regulatívu uličnou čiarou.

Navrhovaná mierka objektov vychádza z ich funkčnej náplne.

Tvar a rozmiestnenie dosiaľ nerealizovaných objektov stvárných na výkrese funkčnej a hmotovo-priestorovej regulácie a výkrese komplexného urbanistického návrhu má len indikatívny a smerný charakter.

2.6 ZAČLENENIE STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, DO PAMIATKOVÝCH REZERVÁCIÍ, PAMIATKOVÝCH ZÓN A DO OSTATNEJ KRAJINY

V bezprostrednej blízkosti ani v rámci riešeného územia v súčasnosti neexistuje žiadna kompaktná okolitá zástavba, do ktorej by sa navrhovaná zástavba začlenila.

V riešenom území sa nenachádzajú žiadne kultúrne pamiatky, ani sem nezasahujú pamiatkovo chránené územia.

V návrhu je potrebné rešpektovať podmienky stanovené legislatívou o ochrane pamiatkového fondu.

2.7 URČENIE POZEMKOV, KTORÉ NEMOŽNO ZARADIŤ MEDZI STAVEBNÉ POZEMKY

V danej lokalite sa tieto pozemky nevyskytujú.

V rámci riešenej lokality je časť definovaného územia náchylná na zosúvanie, v ktorom v dôsledku prípadnej nedôslednej výstavby (a výstavby bez daných opatrení) môže dôjsť k tvorbe svahových porúch a eróznym procesom. Možnosť zastavania tejto lokality je možné riešiť príslušnými opatreniami v priebehu výstavby a základovým pomerom založenia jednotlivých budov. Podrobnejší popis riešenia založenia je v časti 2.4.2. Zosuvné územie a geológia

2.8 ZASTAVOVACIE PODMIENKY NA UMIESTNENIE JEDNOTLIVÝCH STAVIEB S URČENÍM MOŽNÉHO ZASTAVANIA A ÚNOSNOSTI VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Zastavovacie podmienky sú určené pre plošné a priestorové usporiadanie zástavby v jednotlivých etapách. Východiskom pre stanovenie regulatívo je funkčný profil zóny určený Územným plánom obce Vištuk. Zastavovacie podmienky sú spracované v súlade s platnou legislatívou – zákonom č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon) a vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Priestor vymedzený na umiestnenie stavieb je graficky znázornený vo výkrese regulatívo. Výška zastavania je daná počtom podlaží podľa jednotlivých regulačných blokov. Počet prípustných podlaží je vyjadrený v grafickom znázornení regulatívo.

Maximálna intenzita zastavania pozemku je určená indexom zastavanosti a indexom podlažnosti. Index zastavanosti predstavuje podiel plochy zastavanej objektami k celkovej ploche pozemku. Index podlažnosti udáva skutočný alebo maximálne prípustný počet nadzemných podlaží zástavby.

2.9 CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

V riešenom území nie sú v súčasnosti vyhlásené žiadne chránené časti krajiny. V Územnom plane zóny – Lokalita č.5 – LEAF Academy Višňuk nie sú navrhnuté žiadne chránené časti krajiny.

2.10 PÔDA POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU

Väčšia časť územia sa nachádza na pozemkoch pôdy poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Druh a využitie pozemkov je orná pôda. Pred začatím prerokovania územného rozhodnutia jednotlivých etáp bude spracovaná dokumentácia pre vyňatie pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

Vzhľadom k tomu, že sa daný územný plán zóny nerieši v podrobnosti dokumentácie pre územné rozhodnutie, bude sa súhlas s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel v Lokalite č. 5 udeľovať v rámci realizácie jednotlivých etáp predloženého návrhu (pri spracovaní a pred podaním návrhu pre územné rozhodnutie), po posúdení nevyhnutnosti a odôvodnenosti danej etapy.

Pre jednotlivé etapy bude potrebné pred vydaním územného rozhodnutia podať žiadosť o vydanie súhlasu s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel. Toto bude riešené po jednotlivých etapách výstavby, ako bude prebiehať povolený proces.

Daná dokumentácia bude spracovaná podľa vyhlášky 508/2004 - Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Dokumentácia bude spracovaná podľa jej prílohy 5.:

Funkčné využitie	Katastrálne územie	Výmera lokality	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Vlastník/ užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydro-melioračné zariadenia	Iná informácia	
			spolu v ha	spolu v ha	z toho				
					skupina BPEJ				výmera v ha

Poznámka:

V inej informácii treba uviesť zalesnenie poľnohospodárskej pôdy, výsadbu nízkej a vysokej zelene a návrhy ťažieb surovín.

2.11 ETAPIZÁCIA A VECNÁ A ČASOVÁ KOORDINÁCIA USKUTOČŇOVANIA OBNOVY, PRESTAVBY, VÝSTAVBY, ASANÁCIÍ, VYHLÁSENIA CHRÁNENÝCH ČASTÍ PRÍRODY, OCHRANNÝCH PÁSEM, ZMENY VYUŽITIA ÚZEMIA A INÝCH CIEĽOV A ÚLOH

Vzhľadom na veľkosť záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely bola Lokalita č. 5 rozčlenená na sedem časových etáp, so zreteľom na postupnú realizáciu jednotlivých objektov (rozdelenie je vyznačené na výkrese č. 6 časť 1 dokumentácie ZaD č.2/2014 Územného plánu obce). V rámci jednotlivých etáp navrhovaná vecná a časová koordinácia predpokladá s nasledovným postupom výstavby:

1. Výstavba potrebnej technickej infraštruktúry:
 - vodovod
 - kanalizácia, vrátane výstavby čističky odpadových vod
 - plynovod
 - elektrické siete, vrátane výstavby trafostanice
2. Výstavba obslužných komunikácií
3. Výstavba objektov občianskej vybavenosti
4. Sadové a parkové úpravy

2.12 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, STAVEBNÚ UZÁVERU A NA VYKONANIE ASANÁCIE

V rámci zóny lokalita č.5 sa za verejnoprospešné stavby považujú zariadenia dopravného a technického vybavenia.

2.13 CIVILNÁ OCHRANA

Pre zabezpečenie ochrany obyvateľstva, zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti je potrebné riadiť sa týmito požiadavkami:

- Zákonom NR SR c. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov,
- Vyhláškou MV SR c. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany,
- Vyhláškou MV SR c. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany,
- Vyhláškou MV SR c. 533/2006 Z.z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pred účinkami nebezpečných látok v znení novely c. 445/2007 Z.z.

2.14 STATICKÁ DOPRAVA

Pre jednotlivé etapy výstavby bola predbežne spočítaná statická doprava. Návrh počtov parkovacích miest bol spočítaný podľa aktuálnej platnej STN 736110/Z2, prípadne podľa požiadaviek dotknutých orgánov štátnej správy a organizácií.

Pre všetky etapy výstavby sa uvažuje celkovo približne 650 parkovacích miest. K tomu sú pre prvé 2 etapy výstavby navrhnuté ďalšie 4 parkovacie miesta pre dočasné parkovanie autobusov a 4 parkovacie miesta tzv. K+R pre krátkodobé parkovanie pre vystúpenie študentov resp. zamestnancov. Obdobne to bude riešené v ďalších etapách výstavby. Pre 1. a 2. etapu sa uvažuje s podzemným suterénom pre približne 109 áut a pre 3 až 6. etapu s parkovacími garážami pre približne 350 áut.

LEAF ACADEMY VIŠTUK - PREDBEŽNÁ BILANCIA STATICKEJ DOPRAVY

Funkcia	Účelová jednotka	Počet účelových jednotiek na 1 parkovacie státie (PS)	Počet účelových jednotiek/osôb	Základný počet PS	K _{mp} - koeficient miestnej polohy	K _d - súčiniteľ dĺžby dopravnej práce	súčiniteľ bezpečnosti	Požadovaný počet státi N
1.etapa								
bytový dom	byť do 60 m ² (max 2 izbové)	1	15	15,0	1	1	1,1	17,0
bytový dom	byť 60-90 m ² (max 3 izbové)	0,66666667	10	15,0	1	1	1,1	17
bytový dom	byť nad 90 m ²	0,5	26	52,0	1	1	1,1	58

hotel	hotelová izba	2	6	3,0	1	1	1,1	4
študenti	parkovanie študentov			10,0	1	1	1	10
študenti	návšteva študentov			10,0	1	1	1	10
škola	mikrobusy			6,0	1	1	1	6
administratíva + služby	zamestnanci	4	44	11,0	1	1	1,1	13
N - celkový počet PS 1.etapy								135,0
2.etapa								
bytový dom	byt do 60 m2 (max 2 izbové)	1		0,0	1	1	1,1	0,0
bytový dom	byt 60-90 m2 (max 3 izbové)	0,66666667	8	12,0	1	1	1,1	14
bytový dom	byt nad 90 m2	0,5	24	48,0	1	1	1,1	53
hotel	hotelová izba	2		0,0	1	1	1,1	0
študenti	parkovanie študentov			10,0	1	1	1	10
študenti	návšteva študentov			10,0	1	1	1	10
škola	mikrobusy			0,0	1	1	1	0
administratíva + služby	zamestnanci	4	23	5,8	1	1	1,1	7
N - celkový počet PS 2.etapy								94,0
3.etapa								
bytový dom	byt do 60 m2 (max 2 izbové)	1	3	3,0	1	1	1,1	4,0
bytový dom	byt 60-90 m2 (max 3 izbové)	0,66666667	8	12,0	1	1	1,1	14
bytový dom	byt nad 90 m2	0,5	25	50,0	1	1	1,1	55
hotel	hotelová izba	2	5	2,5	1	1	1,1	3
študenti	parkovanie študentov			10,0	1	1	1	10
študenti	návšteva študentov			10,0	1	1	1	10

škola	mikrobusy			6,0	1	1	1	6
administratíva + služby	zamestnanci	4	34	8,5	1	1	1,1	10
N - celkový počet PS 3.etapy								112,0
4.etapa								
bytový dom	byt do 60 m2 (max 2 izbové)	1	5	5,0	1	1	1,1	6,0
bytový dom	byt 60-90 m2 (max 3 izbové)	0,66666667	8	12,0	1	1	1,1	14
bytový dom	byt nad 90 m2	0,5	24	48,0	1	1	1,1	53
hotel	hotelová izba	2	6	3,0	1	1	1,1	4
študenti	parkovanie študentov			10,0	1	1	1	10
študenti	návšteva študentov			10,0	1	1	1	10
škola	mikrobusy			0,0	1	1	1	0
administratíva + služby	zamestnanci	4	22	5,5	1	1	1,1	7
N - celkový počet PS 4.etapy								104,0
5.etapa								
bytový dom	byt do 60 m2 (max 2 izbové)	1	3	3,0	1	1	1,1	4,0
bytový dom	byt 60-90 m2 (max 3 izbové)	0,66666667	8	12,0	1	1	1,1	14
bytový dom	byt nad 90 m2	0,5	25	50,0	1	1	1,1	55
hotel	hotelová izba	2	5	2,5	1	1	1,1	3
študenti	parkovanie študentov			10,0	1	1	1	10
študenti	návšteva študentov			10,0	1	1	1	10
škola	mikrobusy			6,0	1	1	1	6
administratíva + služby	zamestnanci	4	32	8,0	1	1	1,1	9
N - celkový počet PS 5.etapy								111,0

6.etapa								
bytový dom	byt do 60 m2 (max 2 izbové)	1		0,0	1	1	1,1	0,0
bytový dom	byt 60-90 m2 (max 3 izbové)	0,66666667	8	12,0	1	1	1,1	14
bytový dom	byt nad 90 m2	0,5	24	48,0	1	1	1,1	53
hotel	hotelová izba	2		0,0	1	1	1,1	0
študenti	parkovanie študentov			10,0	1	1	1	10
študenti	návšteva študentov			10,0	1	1	1	10
škola	mikrobusy			0,0	1	1	1	0
administratíva + služby	zamestnanci	4	21	5,3	1	1	1,1	6
N - celkový počet PS 6.etapy								93,0
Celkom								649

3. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU ZÓNY

Záväzná časť Územného plánu zóny stanovuje zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového a funkčného využívania pozemkov a stavieb, regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia, vrátane ochranných regulatívov a nakoniec stanovuje nevyhnutnú vybavenosť stavieb.

3.1 REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA STAVIEB

Územie zóny pre Lokalitu č.5 obce Vištuk, t.j. všetkých 7 etáp, je definované jedným súhrnným regulačným blokom. Zastavovacie podmienky pre celý blok určujú numericky stanovené regulatívy.

3.1.1 Regulatívy funkčného využívania stavieb

Zmeny a doplnky Územného plánu obce Vištuk (ZaD č.2/2014) určujú skladbu funkčných plôch vo vymedzenom území ako Plochy vyššej občianskej vybavenosti. Funkčné vymedzenie je zrejmé z grafického vyjadrenia vo výkrese Funkčnej a hmotovo-priestorovej regulácie. Táto je v ÚPZ ďalej rozdelená na plochy vyššej občianskej vybavenosti – hlavnú funkciu, ubytovanie, a plochy technického zázemia kampusu.

Vyššia občianska vybavenosť

Dominantné (primárne) funkcie

- Vyučovacie priestory

Vhodné (konvenujúce) funkcie

- Ubytovanie študentov
- Bývanie zamestnancov školy a ubytovanie návštevníkov školy v bytových domoch do 3 nadzemných podlaží a v rodinných domoch do 2 nadzemných podlaží
- Zariadenia stravovania pre zamestnancov a študentov
- Telovýchovná vybavenosť a zariadenia pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov
- Nevyhnutné plochy príslušného technického a hospodárskeho vybavenia územia
- Odstavné miesta a garáže slúžiacie pre užívateľov areálu kampusu
- Príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie
- Parkovo upravená plošná a líniová zeleň areálov
- Zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania

Prípustné funkcie

- Vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene

Prípustné funkcie v obmedzenom rozsahu

- Doplnková podnikateľská činnosť v oblasti výroby a služieb, ktorá nenarušuje činnosť primárnych funkcií školského areálu, ekologická malofarma

Nepripustné funkcie

- Bytové domy nad prípustnú výšku zástavby
- Distribučné a veľkoobchodné centrá
- Hypermarkety, hobbymarkety
- Autokempingy, turistické ubytovne
- Kongresové centrá
- Veľtržné a výstavné areály
- Objekty ústredných orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie
- Zariadenia obrany
- Nemocnice NsP, FNsP

- Vysokošpecializované odborné liečebné ústavy
- Odborné liečebné ústavy, detské ozdravovne, liečebne, liečebné ústavy
- Zariadenia zdravotníctva záchranná služba, dialyzačné strediská
- Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
- Výroby a služby rušiacie činnosti vyplývajúce z primárnej funkcie areálu
- Priemyselné parky
- Skladové areály súvisiace s výrobou
- Stavebné dvory a zariadenia
- Chatové osady
- ČSPH so sprievodnými prevádzkami

Upresnenie funkčnej regulácie vyššej občianskej vybavenosti

V územnom pláne zóny bola funkcia vyššej občianskej vybavenosti upresnená a rozdelená na tri funkčné plochy – hlavnú funkciu, ubytovanie a technické zázemie.

- *Hlavná funkcia* – min. 70% percent z tejto funkčnej plochy v rámci kampusu musia tvoriť nasledujúce funkcie - školská vybavenosť v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia, telovýchovnej vybavenosti a zariadenia pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov, zariadení stravovania pre zamestnancov a študentov
- *V ubytovacej časti* kampusu prevláda ubytovanie študentov/ zamestnancov školy, vrátane doplnkového vybavenia. Vo funkčnej ploche vyššia občianska vybavenosť – ubytovanie je určený minimálny pomer funkcie bývania 70%, doplneného o iné funkcie podľa ÚP.
- *Technické zázemie budov* – tu sú umiestňované hlavne doplnkové funkcie, najmä technické a hospodárske vybavenie kampusu, doplnené o vhodné/prípustné funkcie z regulatívu funkčného využitia. Tieto plochy sú umiestňované na okrajových častiach kampusu.

3.1.2 Regulatívy priestorového usporiadania

Intenzita zástavby je daná koeficientom zastavanosti a indexom podlažnosti. Regulatívy priestorového usporiadania sú numericky vyjadrené vo výkrese Funkčnej a hmotovo-priestorovej regulácie. Tvar dosiaľ nerealizovaných objektov, vyjadrených v ploche, má len smerný význam.

IP – index podlažnosti – udáva maximálny počet nadzemných podlaží prípustných v danej ploche. Medzi nadzemné podlažia sa nezapočítava podkrovie a ustúpené podlažia o max. výmere 50% plochy typického podlažia.

Zastavaná plocha - Zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

IZP – index zastavanej plochy - udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby

KZ – koeficient zelene

udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej

funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, • podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Započítateľné plochy zelene

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Plochy parkovísk a komunikácií – medzi plochy parkovísk a komunikácií sa započítavajú len spevnené plochy trvalo využívané pre automobilovú dopravu. Nezapočítavame sem parkoviská zriadené pre nárazové akcie z priepustných materiálov, alebo spevnené plochy zo zatravnovacej dlažby slúžiace pre príjazd vozidiel HZZ alebo nárazové parkovanie. Pešie mlatové komunikácie v areáli sú vzhľadom na svoj charakter vsakovania počítané do plôch zelene s indexom 50%.

Stavebná čiara – určuje maximálnu vonkajšiu hranicu nadzemnej časti objektu, resp. časti stavby vnímateľnej nad terénom. Stavebná čiara má toleranciu 10m, finálna poloha objektov v ďalších fázach projektu bude podliehať svetlotechnickým a iným odborným posudkom, je preto nutné zachovať určitú mieru tolerancie.

Uličná čiara – určuje hranicu verejného priestoru. Je možné od nej ustúpiť do hĺbky zástavby. Uličná čiara má toleranciu 8 m, finálna poloha objektov v ďalších fázach projektu bude podliehať svetlotechnickým a iným odborným posudkom, je preto nutné zachovať určitú mieru tolerancie. Zároveň je však nutné zachovať primeraný rozsah verejného priestoru znázorneného vo výkrese regulácie – minimálna šírka námestí/dvorov je 14m, vyplýva zo svetlotechnických podmienok zástavby. Rozsah námestia alebo poloverejných dvorov v ubytovaní študentov je znázornený šrafo.

Objemové parametre budov sú limitované plochou a maximálnou povolenou podlažnosťou:

- Index zastavanosti: max 12%
- Index podlažnosti: maximálne 4 nadzemné podlažia; zároveň bývanie zamestnancov školy a ubytovanie návštevníkov školy v bytových domoch do 3 nadzemných podlaží a v rodinných domoch do 2 nadzemných podlaží
- Odstupy stavieb od hraníc pozemku musí spĺňať požiadavky stanovené vyhláškou č. 532/2002 Z. z. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu
- Odstupy stavieb musia spĺňať urbanistické, architektonické, protipožiarne, hygienické požiadavky a požiadavky na denné svetlo a preslnenie

Uvedené výškové obmedzenia sa nevzťahujú na technologické bodové objekty (komíny, stožiare).

3.1.3 Architektonické riešenie stavieb

Architektonické riešenie stavieb v zóne sleduje syntézu regionálneho charakteru architektúry s modernými trendami a aplikáciami materiálov. Tento princíp sa uplatňuje na forme navrhovaných stavieb. Strechy stavieb sa navrhujú riešiť prevažne ako šikmé (pultové, sedlové) a v prípustnej miere ako ploché strechy. Orientácia hrebeňa striech je v prevažnej

miere určovaná vyhovujúcou orientáciou objektov na svetové strany a reliéfom terénu. Pri splnení týchto faktorov návrh odporúča u plôch hlavnej funkcie vyššej občianskej vybavenosti navrhovať hrebene šikmých striech kolmo na navrhované hlavné námestia znázornené vo výkrese regulatívu uličnou čiarou. V prípade klastrov je orientácia hrebeňa striech odporúčaná paralelne s verejným priestorom ktorý budovy obklopujú, znázorneným vo výkrese regulatívu uličnou čiarou.

Použitie niektorých stavebných výrobkov sa v danej fáze nedefinuje. V súčasnosti Územný plán zóny plot nerieši, v prípade, že sa ukáže potreba areál oplotiť, je možný plot do výšky 2 metrov z rôznych materiálov (napr. živý plot, drevo, pletivo a pod.)

Navrhovaná mierka objektov vychádza z ich funkčnej náplne. V plochách hlavnej funkcie – školská vybavenosť – je výška limitovaná na 4 nadzemné podlažia. V plochách ubytovania je výška zástavby 3-4 nadzemné podlažia v prípade ubytovacích objektov, zároveň rešpektuje podmienky ÚP – bývanie zamestnancov školy a ubytovanie návštevníkov školy v bytových domoch do 3 nadzemných podlaží a v rodinných domoch do 2 nadzemných podlaží.

Tvar a rozmiestnenie dosiaľ nerealizovaných objektov stvárnených na výkrese funkčnej a hmotovo-priestorovej regulácie a na výkrese komplexného urbanistického návrhu má len smerný charakter.

3.2 REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

3.2.1 Dopravné vybavenie

Predmetom regulácie je usporiadanie miestnych komunikácií v rámci zóny. Umiestnenie verejného dopravného vybavenia je zrejmé z grafickej časti Územného plánu zóny. Všetky trasy, plochy a zariadenia verejného dopravného vybavenia je potrebné navrhovať v súlade so znením príslušnej STN. Všetky zariadenia statickej dopravy je potrebné navrhovať tak, aby boli zabezpečené proti priesaku zaolejovaných dažďových vod do podlažia.

Úprava cesty III/1080 v mieste napojenia na príjazdovú komunikáciu bude riešená v ďalšej fáze dokumentácie ako samostatný objekt dokumentácie pre územné rozhodnutie. V tejto dokumentácii musia byť zohľadnené požiadavky MV SR ORPZ Pezinok č.j. ORPZ-PK-ODI-32-320/2016 zo dňa 30.12.2016, ktoré sa týkajú stavebného objektu rekonštrukcie križovatky na ceste III/1080. Pre zabezpečenie pešieho prístupu je investor povinný zabezpečiť chodník alebo viacúčelovú cestičku pre rozvojové aktivity na náprotivej strane cesty v súlade s týmito rozvojovými aktivitami. Vzhľadom na skutočnosť, že tieto rozvojové aktivity ešte nie sú zrejmé a budú mať vplyv aj na vlastnú cestu III/1080, je potrebné toto umiestnenie riešiť spolu s investičnou aktivitou.

Existujúci stav, napojenie na verejnú komunikačnú sieť:

Riešené územie je na celoštátnej cestnej sieti v súčasnej dobe napojené pôvodnou poľnou cestou, ktorá je napojená na cestu III/1080. Tá prepája obce Šenkvice a Vištuk. Cesta III. triedy č. 1080 je obojsmerná, dvojpruhová komunikácia s neobmedzeným prístupom a dostatočnou kapacitnou rezervou pre novú dopravu generovanú areálom Kampusu. V Šenkviaciach sa komunikácia napája na cesty III/1046 a III/1086, po ktorých je možné ďalej pokračovať do Pezinku, ktorým prechádza cesta II. triedy II/502 alebo do Senca, kde je možné napojiť sa na cestu I. triedy I/61 a diaľnicu D1. Vo Vištuku sa cesta III/1080 napája na cestu III/1094, po ktorej je možné ďalej pokračovať severovýchodným smerom k ceste II/504 až do Trnavy, či juhovýchodným smerom na cestu I/61.

Hromadná doprava:

Vištuk je sieťou regionálnych autobusových spojov priamo prepojený s mestami Senec, Pezinok, Modra. Následne je v týchto mestách, prípadne v Bratislave, kde je väčšina regionálnych spojov ukončená, možný prestup buď na diaľkové autobusy zabezpečujúce prepravu po celom Slovensku, alebo na železničnú či leteckú dopravu. Aj keď obec Vištuk neleží na žiadnej železničnej trati, je možné konštatovať, že areál Kampusu bude dobre dostupný aj po železnici. Cez okresné mestá Pezinok a Senec sú vedené dva najdôležitejšie železničné koridory Bratislava – Žilina – Košice a Bratislava – Nové Zámky – Maďarsko. Pre regionálnu dopravu je možné využiť blízku železničnú stanicu Šenkvice alebo železničnú zastávku Báhoň. Obe sú od Vištuku vzdialené cca 6 km. Obe železničné stanice sa nachádzajú na koridore Bratislava – Žilina – Košice. V rámci návrhu nového areálu Kampusu nie sú predpokladané zastávky hromadnej autobusovej dopravy, predpokladá sa využitie existujúcich zastávok v obci Vištuk s peším napojením na areál. Napojenie na obec bude prístupovými chodníkmi cez oblasť zvanú „Grefty“. Bližšie rozkreslenie je vidieť v situácii širších vzťahov (viď výkres B_01_01_UPZ Navrh_Kampus LEAF Academy Vištuk_Sirsie vzťahy).

Kampus bude obsluhovaný súkromnou hromadnou dopravou (skrátene SHD) po celej jeho ploche. Zastávky SHD budú umiestnené do 500 metrov od všetkých objektov okrem objektov technického zázemia. Presné pozície zastávok SHD budú riešené v ďalších fázach spracovania dokumentácie (DUR) jednotlivých etáp.

Dopravné riešenie plánovanej výstavby:

Areál bude dopravne napojený z cesty III/1080, v mieste pôvodného napojenia poľnej cesty. Táto cesta bude rekonštruovaná do podoby miestnej komunikácie III. triedy. V ochrannom pásme cesty III/1080 (20 metrov od osi komunikácie) nie je plánovaná zástavba, ani vedenie inžinierskych sietí. Spevnená šírka vozovky bude 5,50 m a komunikácia bude odvodnená jednostranným sklonom do pozdĺžnej odvodňovacej priekopy. Komunikácia bude navrhnutá v takom štandarde a s takými parametrami, aby umožnila prízjazd zájazdového autobusu so študentmi. Príjazdová komunikácia a komunikácia v areáli bude riešená ako účelová.

Pre jednotlivé etapy výstavby bude pred spracovaním dokumentácie EIA a územného rozhodnutia spočítaná statická doprava. Návrh počtov parkovacích miest bude podľa STN 736110/Z2, prípadne podľa požiadaviek dotknutých orgánov štátnej správy a organizácií. Parkovacie miesta budú navrhnuté pre vozidlá typu O2, v kolmom, prípadne pozdĺžnom usporiadaní. Parkovacie miesta pre zamestnancov, mikrobusey, študentov i návštevy budú primárne umiestnené v oblasti vjazdu do areálu a v podzemnej garáži, časť aj v blízkosti obytných objektov. V prípade konania školskej akcie, kedy sa počíta s prízjazzom väčšieho počtu osobných vozidiel (rodičia), bude možné tieto vozidlá odstaviť pozdĺž komunikácie, mimo bežné parkovacie plochy alebo na vyhradených plochách.

Výstavba jednotlivých ciest sa bude realizovať podľa potrieb jednotlivých etáp. Ako prvá komunikácia sa bude realizovať napojenie na Šeknickú cestu III. triedy- III/1080. Nasledovať budú ďalšie komunikácie v rozsahu prvej etapy. V ďalších etapách sa bude postupovať podľa jednotlivej obslužnosti a prepojenia jednotlivých ciest v jednotlivých etapách.

Pre 1. etapu výstavby sa neplánuje napojenie pešej komunikácie k Šeknickej ceste, nakoľko pešie napojenie nemá odôvodnenie. Navyše, momentálne pozemkové vzťahy a šírka týchto prístupových pozemkov neumožňujú doplnenie chodníka súbežne k prízjazdovej komunikácii.

Doprava vyvolaná areálom:

S ohľadom na rozsah zámeru bol uskutočnený štandardnými dopravno-inžinierskymi postupmi odborný odhad záťaže vyvolanej dopravy. Odhad vyvolanej dopravy bol založený na kapacitách celého zámeru, na stanovení počtu parkovacích miest pre všetky etapy výstavby, najmä predpokladaného počtu osôb (študentov a zamestnancov) v areáli, a na základe predpokladanej výmeny vozidiel behom dňa. Vzhľadom k charakteru zámeru bude prevažná väčšina dopravy tvorená osobnou dopravou. Súčasne sa ale predpokladá, že väčšia časť študentov bude prichádzať do areálu súkromnou hromadnou dopravou (škola bude zabezpečovať súkromnú prepravu mikrobusemi a autobusmi od najbližších významných železničných staníc, či z okolitých väčších miest). Viac viď odstavec „Hromadná doprava“. V prípade konania školských akcií, budú študenti odvážaní pomocou zájazdových autobusov.

Po prípadnom dokončení všetkých etáp projektu, ktoré počítajú s celkovou kapacitou až 2400 študentov, by došlo k nárastu vyvolanej dopravy areálom až na hodnotu 1300 prízjazdov a 1300 odjazdov/24h.

Riešenie komunikácií v areáli:

Z miesta napojovacej prízjazdovej komunikácie šírky 5,5 metra bude vedená areálová komunikácia okolo areálu, ktorá bude obojsmerná s výhybňami, minimálnej šírky 3,5 m, čo je vzhľadom k charakteru areálu a predpokladu minimálnej dopravnej premávky postačujúce.

Pre potreby zásahu hasičov budú komunikácie k objektom rozšírené pomocou zatrávňovacej dlažby na pruh s minimálnou šírkou 3,5 metra s dostatočnou únosnosťou pre pojazd vozidiel hasičov. Presné pozície miest pre zásah hasičov budú riešené v ďalšej fáze spracovania dokumentácie (DUR) po jednotlivých etapách.

Komunikácie využívané na zásobovanie areálu budú navrhnuté v zmysle technických požiadaviek.

Podrobnejšie budú komunikácie (vrátane chodníkov a cyklotrás) riešené v ďalších fázach spracovania dokumentácie po jednotlivých etapách.

Vozovky účelovej komunikácie budú riešené povrchovo asfaltom, kamennou alebo betónovou dlažbou. Povrchy cyklotrás, chodníkov a námestí budú riešené mlatom, kamennou alebo betónovou dlažbou, u cyklotrás výnimočne asfaltom. Prípadné rozširovanie chodníkov pre prízjazd hasičov bude realizované zatrávňovacími dlaždicami. Komunikácie a parkovacie plochy budú vybudované podľa príslušnej STN.

Pri návrhu konštrukcie vozovky sa bude vychádzať z predpokladaného zaťaženia vozovky, IGP ako aj požiadaviek na ochranu životného prostredia. Podľa predpokladaného zaťaženia sú vozovky zaradené do triedy dopravného zaťaženia

v zmysle STN 73 6114. Predpokladaná konštrukcie vozovky (ide o odporúčane zloženie, ktoré bude ďalej špecifikované v ďalších fázach PD):

- obrusná vrstva (kryt): asfaltový beton, prípadne betónová dlažba, kamenná dlažba,
- podkladné vrstvy: kamenivo, prípadne cementová stabilizácia,
- podsypná vrstva: štrk, prípadne kamenivo.

Cyklotrasy budú vzhľadom na minimálnu dopravu v rámci kampusu vedené prevažne spoločne v jazdných pruhoch s automobilovou dopravou, prípadne pomocou cyklokoridoru podľa TP 85 07/2014. Samostatne vedené cyklotrasy budú riešené mlatom, kamennou alebo betónovou dlažbou, výnimočne asfaltovým povrchom. Tieto komunikácie budú šírky minimálne 1,5 m (resp. 2 m v prípade spoločnej cyklotrasy a chodníka).

Hlavné komunikácie pre peších (chodníky) sú navrhované v celom rozsahu areálu. Mali by byť samostatné, min 1,5 metra široké. Bezbariérová úprava na prechodoch pre chodcov (pri vyústeniach chodníkov na komunikáciu ako aj v peších ťahoch) by mala byť zabezpečená rovnakou úrovňou plochy chodníka a príľahlej vozovky cesty. Prechody pre peších budú navrhnuté v max. sklone 1:12 a s ohľadom na Vyhlášku MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Zároveň v bezbariérovej úprave bude zvýraznený signálny a varovný pás zmenou druhu a farby betónovej dlažby. Presnejšia špecifikácia širok a rozsahu bude predmetom ďalších fáz PD.

Predpokladaná konštrukcia chodníkov (ide o odporúčane zloženie, ktoré bude ďalej špecifikované v ďalších fázach PD):

- obrusná vrstva (kryt): betónová dlažba, zatrávňovacia dlažba, mlatový chodník,
- podkladné vrstvy: podkladný betón, podsyp štrkodrvina, štrkové podložie.

3.2.2 Technické vybavenie

Technická infraštruktúra bude vybudovaná v dostatočnom predstihu pred samotnou realizáciou vlastného zámeru.

Vodovod:

Zásobovanie pitnou vodou pre sociálnu potrebu, vnútorné a vonkajšie protipožiarne zaistenie sa predpokladá napojiť na existujúci vodovod DN200 pre verejnú potrebu situovaný na hlavnej ulici v obci. Dimenzia prírodného potrubia bude navrhnutá pre celý areál, nutný profil DN200. Vzhľadom ku konfigurácii terénu, umiestneniu kampusu nad obcou a dĺžke rozvodov, sa nepredpokladá zaistenie dostatočného tlaku, a bude tak nutná posilňovacia stanica. Najvýhodnejšie bude vybudovať centrálnu stanicu na začiatku areálu spoločne s vodomernou zostavou, alternatívne lokálne v jednotlivých objektoch. Záleží na skutočnom tlaku vo verejnom vodovode. V areáli bude navrhnutá vetvená rozvodná sieť pre napojenie jednotlivých budov.

Pre vonkajšie protipožiarne zaistenie budú na radoch osadené nadzemné hydranty. Požiarna voda bude riešená pomocou nádrží na požiarnu vodu, ktoré budú doplňované z novej vŕtanej studne, prípadne z retenčných nádrží na dažďovú vodu. Podľa predbežného vyjadrenia BVS k štúdii nie je možné využívať vodu z verejného radu na požiarné účely. Podľa predbežného požiarno-bezpečnostného riešenia je nutné, aby pre vonkajšie protipožiarne zabezpečenie bol vodovod o profile najmenej DN125.

Voda pre závlahu zelene bude využívaná z retenčných nádrží, kde bude akumulovaná dažďová voda. Alternatívne bude do nádrže prečerpávaná i prečistená voda z ČOV, prípadne voda z vŕtaných studní. Voda z retenčných nádrží bude prefiltrovaná, akumulovaná v podzemnej nádrži a pomocou čerpadiel distribuovaná do systému úžitkovej vody.

V návaznosti na vyjadrenie SVP š.p. s č.j. CS SVP OZ BA 3/186/2017/939 zo dňa 17.01.2017 budú splnené v ďalších fázach projektovej dokumentácie nasledujúce podmienky:

- Všetky križovania a súběhy inžinierskych sietí a komunikácií s vodnými tokmi požadujeme navrhnuť v súlade s STN 73 6822 „Križovania a súběhy komunikácií a vedení s vodnými tokmi“
- V prípade budovania vŕtaných studní na výtlačné potrubie z čerpacej studne požadujeme osadiť vodomerný merací a kontrolný odberateľ množstva podzemných vôd. O množstvách je potrebné viesť osobitnú evidenciu so sledovaním odberu vzorky ku koncu mesiaca. Množstvo odberateľ podzemnej vody bude odberateľ nahlasovať v zmysle § 6 zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. poverenej osobe a správcovi vodného toku.

- V zmysle ustanovenia § 79 ods. 2 zákona o vodách č. 364/2004 Z.z., ak množstvo odobratej vody presiahne 1.250 m³ mesačne, alebo 15.000 m³ ročne, je odberateľ povinný platiť za tento odber poplatky, ktorých výška sa určuje podľa nariadenia vlády SR č. 755/2004 Z.z., ktorým sa ustanovuje výška neregulovaných platieb, výška poplatkov a podrobnosti súvisiace so spoplatňovaním užívania podzemných vôd
- Na odber podzemných vôd je v zmysle § 21 zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. potrebné žiadať príslušný orgán štátnej vodnej správy (Okresný úrad Pezinok, odbor starostlivosti o ŽP) o povolenie na osobitné užívanie vôd, ktorý určí účel, max. mesačné a max. ročné množstvá.
- Budúcou realizáciou rozvojovej aktivity nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd v zmysle zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách

Kanalizácia:

V areáli sa uvažuje s oddelenou kanalizáciou.

V obci Vištuk nie je funkčná obecná čistiareň odpadových vôd pre likvidáciu splaškových vôd, je preto navrhnutá nová samostatná ČOV. Vzhľadom k postupnému rozširovaniu areálu kempusu (do roku 2070 až na 3500 osôb) sa ako vhodná technológia javí ČOV so SBR reaktorom. V prvej etape bude vybudovaná ČOV o kapacite min. 500 EO, s maximálnym zaťažením 1750 EO. V prípade navýšenia počtu osôb nad túto hranicu bude upravená technológia ČOV, postupne až na 3500 EO. Navyše je možné predpokladať vývoj technológií v oblasti ČOV a za cca 20-30 rokov budú iné a lepšie technológie procesu čistenia odpadných vôd.

Vyčistené vody budú zvedené do Vištuckého potoka spoločne s odtokom dažďových vôd z retenčnej nádrže. Vyčistené vody je možné využiť aj pre zálievku zelených plôch, prípadne tiež ako úžitkovú vodu pre spätné využitie na splachovanie WC a pisoárov.

Veľkosť ochranného pásma ČOV bude stanovená výrobcom a projektantom vlastnej čistiarene, podľa zvoleného typu. Vzdialenosť je závislá na:

- technológii čistenia, kalovom hospodárstve,
- úrovni zabezpečenia objektov čistiarene dezodorizačnými technológiami a spôsobe zakrytia,
- spôsobu vzniku a šírenia aerosólov,
- prevládajúceho smeru vetru,
- hluku vznikajúceho prevádzkou čistiarene,
- vlastností ovplyvňovaného prostredia, napr. konfigurácie terénu, druhu a rozmiestnenie zelene, účelu využitia okolitého prostredia.

Dažďové vody zo striech a spevnených plôch budú zvedené vetvenou kanalizáciou do retenčných nádrží. Pri odvádzaní zrážkových vôd z väčších parkovacích plôch budú použité na vyústení odľučovače ropných látok, pričom podľa požiadavky príslušných noriem a vyhlášok vyčistené vody budú dosahovať hodnotu NEL do 0,1 mg/l. Časť vôd bude zvedená gravitačnou kanalizáciou a ostatné vody budú odvádzané pomocou otvorených rigolov pozdĺž komunikácií a objektov. Tieto vody budú zvedené do otvorených retenčných nádrží, navzájom prepojených do kaskády. Retenčné nádrže budú mať regulovaný odtok do Vištuckého potoka. Retenčná nádrž bude slúžiť zároveň ako akumulačná pre využitie dažďovej vody pre závlahu zelene. Nádrž je možné využiť aj ako krajinný prvok so stálou vodnou plochou. Celkový objem nádrží bude kombináciou retenčného objemu, objemu pre závlahu a stáleho objemu. Tento objem je možné upravovať v závislosti na dĺžke akumulácie vody pre závlahu. Pre odtok povrchových vôd sú stanoviskom Slovenského vodohospodárskeho pondiku, š.p zo dňa 22.júna 2016 (značka CS SVP 02 BA 755/2016-10139) dané nasledujúce podmienky:

Je nutné zadržiavanie povrchového odtoku na vlastnom riešenom území, s priebežným povoleným vypúšťaním do recipientu v takom množstve, aké odtekalo z plôch pred ich zástavbou (súčasný koeficient odtoku 0,5). Na základe uvedeného maximálny priebežný odtok z nových zastavaných plôch do Vištuckého potoka a jeho prítokov určiť ako 5% odtok pri návrhovej zrážke s periodicitou $P = 0,5$ – dvojročná zrážka a trvaním 15 minút. Nadlimitný odtok je potrebné zadržiavať v retenčnej nádrži s povoleným priebežným odtokom. Dimenzovanie retenčnej nádrže vykonať na návrhovú zrážku s periodicitou $P = 0,05$ – dvadsaťročná zrážka a trvaním 15 minút – 238 l.s-1.ha-1.

Navrhované riešenie odvádzania splaškových vôd bolo prerokované so správcom toku SVP š.p. OZ Bratislava a do návrhu je zapracované schválené riešenie. Možnosti boli preverené a bolo konštatované, že možnosť napojenia na obecnú ČOV by bolo technicky a finančne veľmi náročné.

Plynovod:

Zemný plyn bude použitý ako zdroj tepla pre stravovacie zariadenie a ako doplnkový zdroj tepla na vykurovanie. Stredotlakový rozvod je vedený v obci. Je napojený na regulačnú stanicu VTL/STL o kapacite 1200 m³/hod. Stupeň plynofikácie je možné upraviť podľa zmluvných podmienok na dodanie zemného plynu so SPP. Zemný plyn STL bude privedený potrubím na hranicu pozemku areálu, kde bude osadený hlavný uzáver plynu a merania. Ďalej bude zrealizovaný rozvod STL plynu do miest spotreby v jednotlivých objektoch. Podľa predbežného predpokladu je uvažované s čiastočným vykurovaním v rámci prvej etapy pomocou plynových kotlov. Toto bude riešené v ďalších etapách projektu podľa presných kapacít plynovodnej siete v obci a požiadavkov k jednotlivým budovám a prevádzkam.

Vykurovanie areálu:

Koncepcia vykurovania areálu predpokladá ako zdroj tepla čiastočne využite plynových kotlov (pre 1. a 2. etapu) a čiastočne tepelné čerpadlá vzduch-voda, prípadne voda-voda alebo zem-voda. Variantnou možnosťou sa javí použitie centrálnych kotolní po jednotlivých etapách, kde budú zdrojom tepla kotle na štiepky. Finálne posúdenie bude riešené v ďalších etapách projektových dokumentácií a posúdení EIA.

Elektroinštalácia silnoprádu:

Koncept rieši bilanciáciu elektrickej energie, spôsob pripojenia a distribúcie elektrickej energie v areáli. Výstavba areálu je rozdelená na etapy. Navrhnutá bilancia vychádza z odhadu podľa hrubej podlažnej plochy. V rámci bilancie je zmienený požadovaný elektrický príkon pre centrálny zdroj tepla, ktorý môže byť riešený pomocou tepelných čerpadiel. Finálny zdroj tepla bude určený a riešený až v celkovej energetickej koncepcii areálu, celková energetická bilancia môže byť ovplyvnená prípadnými ďalšími zdrojmi – plyn, fotovoltaické a solárne panely, kogeneračné jednotky a pod.

Areál bude prevádzkovaný ako jeden komerčný subjekt s fakturačným meraním na hladine VN – veľkoodberateľskej trafostanice. Všetky vnútorné odbory (byty, domy, izby, technológie, objekty a pod.) budú podružne merané a rozpočítavané správcom areálu. Areál bude pripojený na hladinu vysokého napätia 22kV podľa podmienok a spôsobu napojenia schválenom distribútorom elektrickej energie v danej oblasti – Západoslovenská distribučná a.s. Spôsob pripojenia bol predpokladaný, ZSD a.s. vydala Vyjadrenie k PD – LEAF Academy Vištuk dňa 23.11.2015.

Pre 1. a 2. etapu bude zrealizované spoločné energocentrum s veľkoodberateľskou trafostanicou s príkonom cca 1400 kW. Osadené budú transformátory 2x1000 kVA (2x 630kVA), trafostanica bude vstavaná v objekte. Súčasťou trafostanice bude vstupná VN časť distribučnej spoločnosti, kompaktné pole merania VN a veľkoodberateľská časť s rozvádzačom VN a transformátory 2x1000 kVA vo vlastníctve investora. Výkon transformátora bol navrhnutý na základe bilancie elektrickej energie a s ohľadom na prípadné využitie tepelných čerpadiel ako zdroje tepla. Meranie elektrickej energie bude nepriame na strane VN v samostatnom kompaktnom poli, tu budú osadené úradne označené meracie transformátory prúdu a napätia, ich prúdové a napäťové okruhy budú napojené bez prerušenia do meracej skrine USM, prevedenie bude podľa požiadavku distribučnej spoločnosti.

Z rozvádzača NN v priestore trafostanice budú vyvedené hlavné napájacie trasy do jednotlivých objektových rozvodní NN alebo objektových prípojkových skríň. Budú použité NN káble pre uloženie v zemi. V rámci každého objektu bude energocentrum budovy (hlavný rozvádzač) s možnosťou bezpečného vypnutia celého objektu od el. energie, z hlavného rozvádzača bude prevedená distribúcia elektrickej energie po objekte a bude osadený kompenzačný rozvádzač. Z hlavného rozvádzača RH budú napojené podružné rozvádzače vlastnej budovy, hlavnej technológie a niektoré rozvádzače ostatných budov a technológie v rámci areálu - čistička, areálové osvetlenie a pod. Pre vybrané celky bude použité podružné meranie elektrickej energie.

V ďalších etapách výstavby budú v rámci areálu zriadené ďalšie dve veľkoodberateľské trafostanice umiestnené tak, aby čo najlepšie pokryli jednotlivé odbory vo vnútri areálu. Tieto veľkoodberateľské stanice budú umiestnené v budovách daných etáp, toto je zakreslené vo výkrese B_07_UPZ Navrh_Kampus LEAF Academy Vištuk_Siete technického vybavenia. Predpokladá sa použitie kompaktných kioskových trafostaníc (napr. Betonbau o výkonoch napr. 2x630kVA, 2x1000kVA).

Trafo stanice budú prepojené VN káblom – slučka skrz jednotlivé stanice v súlade so štandardným návrhom VN siete distribučnej spoločnosti. Z každej veľkoodberateľskej trafostanice pôjdu káble NN do miest jednotlivých odberov – priame pripojenie a mrežová sústava siete NN. Predpokladá sa uloženie káblu VN a NN v zemi (vo voľnom teréne a v chodníkoch). Všetky areálové rozvody VN a NN za hlavným fakturačným meraním na hladine VN budú v majetku investora, a ten ich bude riadne spravovať.

Pozícia trafostaníc a ich prepojenie je koncepčne v súlade s ÚP obce. Pozície trafostaníc sú úpravené v návaznosti na konzultáciu s prevádzkovateľom VN sietí- ZSD a.s. a toto riešenie bolo nimi odsúhlasené.

Cez predmetné územie, v juhovýchodnom rohu Veľkej Šivavy, prechádza elektrické vedenie 110 kV. Bude dodržané ochranné pásmo 15 m od krajného vodiča. V ochrannom pásme nebudú realizované akékoľvek činnosti s nákladnými automobilmi so zdvihnutými korbami a mechanizmami s vysunutými časťami (napríklad mobilné žeriavy, nakladače, zemné stroje, vrtné súpravy). V prípade povolenia týchto činností treba dodržiavať podmienky stanovené prevádzkovateľom sietí. V danom ochrannom pásme nebudú realizované budovy ani výsadba vysokých stromov.

Elektroinštalácia slaboprádu:

Areál kampusu bude pripojený na miestneho operátora a na základe uzavretej zmluvy. V hlavnej budove v serverovni bude osadený sieťový rozvádzač a dátové rozvádzače pre pripojenie všetkých objektov na dátovú sieť. Chrbtová sieť medzi všetkými objektami areálu bude v štandarde viacmódových optických káblov. V každom objekte bude kompletná štrukturovaná kabeláž, cez ktorú bude prebiehať kompletná komunikácia a dátová prevádzka.

3.3 REGULATÍVY UMIESTNENIA STAVIEB NA JEDNOTLIVÝCH POZEMKOCH, URBÁNNYCH PRIESTOROV S URČENÍM ZASTAVOVACÍCH PODMIENOK

Zastavovacie podmienky v riešenom území sú stanovené hranicou regulovaného sektoru a záväznými regulatívmi plošného usporiadania, vrátane indexu zastavanosti.

Záväzné regulatívy plošného usporiadania

- Index zastavanosti: max 12%
- Plochy zelene: min 71%
- Plochy pre šport: max 11%
- Plochy parkovísk a komunikácií: max 6%

Do výmery zelene sa započítavajú aj vodné plochy a toky.

Regulatívy umiestnenia stavieb sú vyjadrené vo výkrese Funkčnej a hmotovo-priestorovej regulácie.

3.4 URČENIE NEVYHNUTNEJ VYBAVENOSTI STAVIEB

Všetky navrhované stavby v zóne Lokalita č.5 - Kampus LEAF Academy Vištuk musia zodpovedať ustanoveniam zákona č.50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon), v znení neskorších predpisov s dorazom na §53 a §47 Všeobecné technické požiadavky na výstavbu. Všetky navrhované stavby musia byť navrhnuté a uskutočnené v súlade s §43d zákona č.50/1976 Z.z. v znení neskorších predpisov – základné požiadavky na stavby, a v súlade s §43e – všeobecné technické požiadavky na výstavbu. Navrhované stavby musia zodpovedať príslušným normám STN.

Všetky budovy a verejné priestory na kempuse musia byť navrhnuté tak, aby zodpovedali zásadám navrhovania pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie – definované vyhláškou 532/2002 Z.z.

Vzdelávacie objekty musia byť usporiadané pre pohyb osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Budovy budú navrhované bezbariérové v súlade s uvedenou vyhláškou, a to vzdelávacie priestory ako aj administratívna časť objektov, rovnako ako hlavné vstupy do týchto budov. V rámci areálu budú umiestnené aj objekty ubytovania umožňujúce bezbariérové užívanie. Bezbariérové ubytovanie je nutné v rámci urbanistickej štruktúry umiestniť na vhodné miesto v rámci kampusu tak, aby aj prístupové cesty k nim splnili parametre vyhlášky.

3.5 REGULATÍVY ZAČLENENIA STAVIEB DO OKOLITEJ ZÁSTAVBY, PAMIAŤKOVÝCH REZERVÁCIÍ, DO PAMIAŤKOVÝCH ZÓN A DO OSTATNEJ KRAJINY

V bezprostrednej blízkosti riešeného územia zóny sa v súčasnosti nenachádza ucelená zástavba, ktorá by bola určujúcim faktorom pre začlenenie navrhovaných stavieb.

3.6 PODMIENKY PODÁVANIA ŽIADOSTI O SÚHLAS S ODŇATÍM PÔDY

Pre ďalšie etapy bude potrebné pred vydaním územného rozhodnutia podať žiadosť o vydanie súhlasu s použitím poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel. Toto bude riešené po jednotlivých etapách výstavby, ako bude prebiehať povoloňovací proces.

Daná dokumentácia bude spracovaná podľa vyhlášky 508/2004 Vyhláška Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva § 27 zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

3.7 POŽIADAVKY NA DELENIE A SCEĽOVANIE POZEMKOV

V danom areáli nie je nutné sceľovať, prípadne rozdeľovať pozemky.

3.8 POZEMKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A NA VYKONANIE ASANÁCIE V RIEŠENOM ZASTAVANOM ÚZEMÍ OBCE

Budú vyčlenené pozemky pre verejnoprospešné stavby – cestné komunikácie a zariadenia technického vybavenia. Pozemky pre cestné komunikácie sa stanovujú na základe grafického vyjadrenia vo výkrese verejného dopravného vybavenia.

3.9 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V súlade s územným plánom obce Vištuk sa za verejnoprospešné stavby pokladajú nasledovné:

A. Verejnoprospešné stavby technického zariadenia:

- stavby a zariadenia na zásobovanie vodou – vodovodné rozvody v zóne Lokalita č. 5, vŕtané studne
- stavby a zariadenia na odvádzanie odpadových vod – kanalizačná sústava, čistiareň odpadových vod
- stavby a zariadenia na zásobovanie plynom – plynovodná STL sieť
- stavby a zariadenia na zásobovanie elektrickou energiou – distribučná 22kV sieť, trafostanica

B. Cestná komunikačná sieť

3.10 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb je súčasťou výkresovej dokumentácie.