



ATELIER KM, s.r.o.  
Boleráz č.721, 919 08 Boleráz  
IČO: 47 404 183

## URBANISTICKO - ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA IBV DVORNÍKY LOKALITA PANÓNIA - 63 RD



VYPRACOVAL:

ATELIER KM, s.r.o.  
Boleráz č.721, 919 08 Boleráz  
ING. JURAJ KYSELICA  
ING. LUKÁŠ MIŠOVIČ

STAVEBNÍK:

Pecho Ľuboš,  
Holubyho 68, Hlohovec, PSČ 92003

MIESTO STAVBY:

Dvorníky

KATASTRÁLNE ÚZEMIE:

Dvorníky

PARCELA Č.:

Registra C: 1756/28, 1756/26, 1756/24, 1758/4  
1758/3

Registra E: 1756/101, 1757/107, 1756/1, 1757/3  
1788/2, 1746/1, 1745, 1744, 1793/2

DÁTUM:

10/2023



## A – SPRIEVODNÁ SPRÁVA

### A.1 IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE STAVBY A INVESTORA

#### ÚDAJE O STAVBE

Akcia: **IBV DVORNÍKY, lokalita PANÓNIA - 63 RD**  
Miesto stavby: Bohdanovce nad Trnavou  
Okres: Trnava  
Kraj: Trnavský  
Parcelné č.: Registra C: 1756/28, 1756/26, 1756/24, 1758/4, 1758/3  
Registra E: 1756/101, 1757/107, 1756/1, 1757/3, 1788/2, 1746/1, 1745,  
1744, 1793/2  
Katastrálne územie: Dvorníky  
Charakter stavby: Individuálna bytová výstavba – Bývanie v rodinných domoch  
Klasifikácia stavby: 11 – Bytové budovy

Stavebník: **Ľuboš Pecho**  
Holubyho 68, Hlohovec, PSČ 92003

Hl. inžinier projektu: Ing. **Juraj Kyselica**, Autorizovaný stavebný inžinier SKSI  
Stupeň: Urbanistická štúdia na úrovni investičného zámeru  
Dátum spracovania: Október 2023

### A.2 CIELE INVESTORA

Cieľom investora je vytvorenie novej obytnej zóny rodinných domov, ktorá zvýši štandard kvality bývania obce Dvorníky. Rodinné domy budú ponúkať nadpriemerný štandard a dostatočný priestor na parkovanie. V lokalite bude celkovo vybudovaných 63 pozemkov pre umiestnenie 63 samostatne stojacich rodinných domov. Veľkosti pozemkov budú ponúkať vybudovanie rodinných domov s možnosťou hospodárenia ako rodinné farmy.

### A.3 ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA STAVBY

Celková plocha riešeného územia	99 999,7 m <sup>2</sup>
Plocha pozemkov investora	63 022,0 m <sup>2</sup>
Plocha pozemkov mimo vlastníctva investora	36 977,7 m <sup>2</sup>

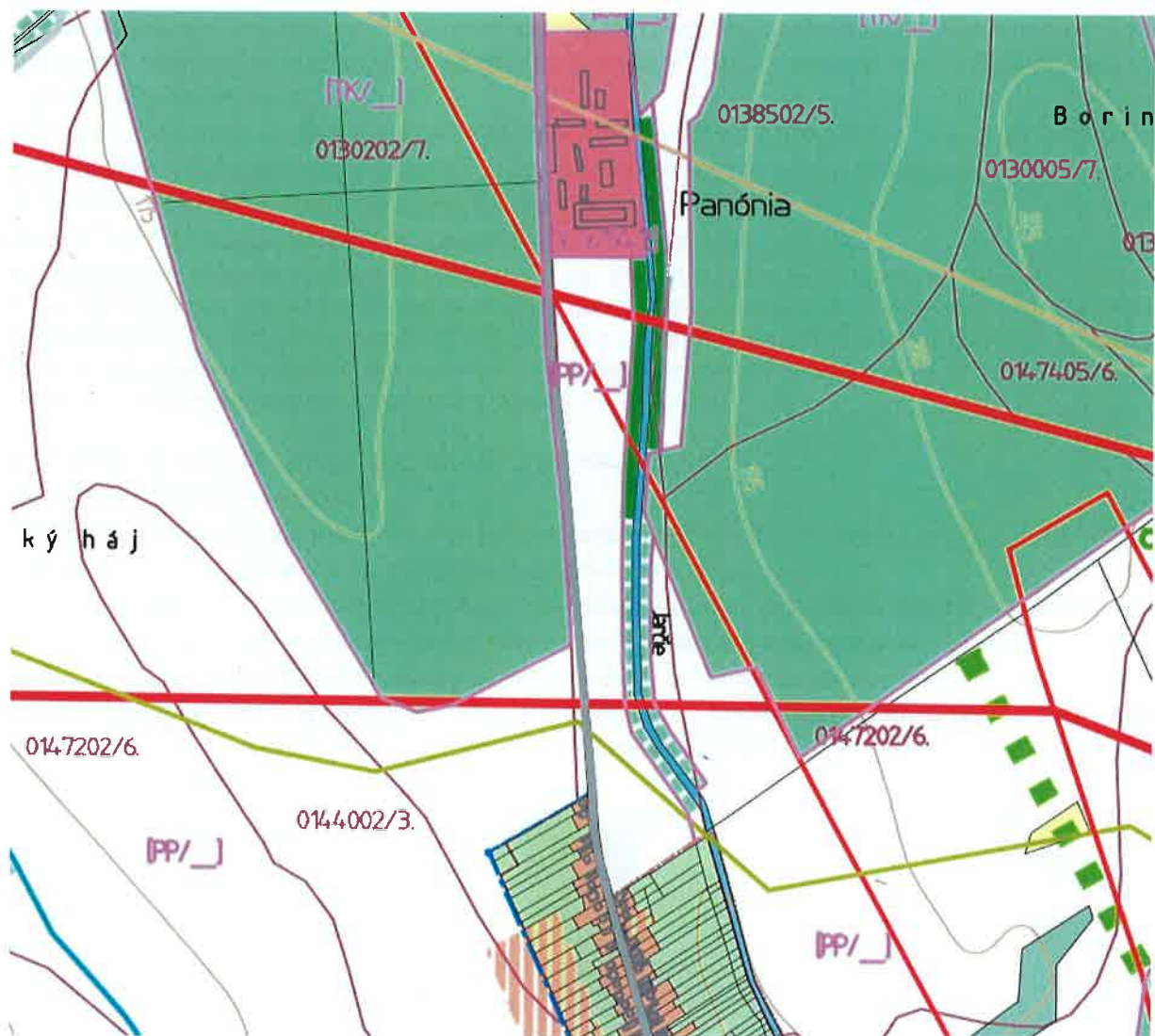
#### SPEVNENÉ PLOCHY

Spevnené plochy - komunikácie	7 676,4 m <sup>2</sup>
Spevnené plochy - chodníky	3 960,1 m <sup>2</sup>
Spevnené plochy - vjazdy k RD	655,6 m <sup>2</sup>

#### ZELEŇ

Verejná zeleň	2 831,1 m <sup>2</sup>
Súkromná zeleň - izolačná – Biokoridor miestneho významu	10 667,8 m <sup>2</sup>
Izolačná zeleň VVN vedenia	4012,4 m <sup>2</sup>
Pozemky rodinné domy	52 800,4 m <sup>2</sup>

Počet rodinných domov s jednou bytovou jednotkou	63
Predpokladaný počet obyvateľov	252



Územný plán obce Dvorníky – širšie vzťahy

#### A.4 ZÁKLADNÉ ÚDAJE CHARAKTERIZUJÚCE STAVBU, VÝSTAVBU A JEJ BUDÚCU PREVÁDZKU PREHĽAD VÝCHODISKOVÝCH PODKLADOV, SÚLAD STAVBY K VÝCHODISKOVÝM PODKLADOM

- Platné STN určujúce technické podmienky konštrukcií a stavieb, záväzné bezpečnostné a požiarne predpisy
- Vyhlášky a zákony SR
- Zámer investora
- Obhliadka územia
- Územný plán obce Dvorníky, rok 2006

#### A.5 STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA A SPÔSOB DOTERAJŠIEHO VYUŽITIA

Lokalitu pre navrhovanú výstavbu tvoria parcely registra C – 1756/28, 1756/26, 1756/24, 1758/4, 1758/3 a parcela registra E - 1756/101, 1757/107, 1756/1, 1757/3, 1788/2, 1746/1, 1745, 1744, 1793/2 mimo zastavanej časti územia obce Dvorníky.

Základným východiskom priestorového usporiadania riešenia územia je reparcelácia predmetných pozemkov podľa požiadaviek investora. Určujúcim faktorom je situovanie navrhovaných komunikácií v nadväznosti na už existujúce,

ktoré zabezpečia dopravnú obsluhu jednotlivým novovzniknutým parcelám. V riešenom území je navrhnutých 63 nových parcel s návrhom novej zástavby umiestnenia 63 samostatne stojacich rodinných domov. Riešené územie je navrhnuté vo výstavbe troch etáp.

Odstupové vzdialenosti sú definované vo vyhl. MŽP SR č. 532/2002 Z.z., ktorou ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Riešené územie je v súčasnosti definované ako druh pozemku – Orná pôda.

Na vymedzených riešených plochách sú vybudované siete VN a VVN elektrického vedenia pri severnom a južnom okraji. Naprieč lokalitou prechádza vzdušné vedenie VN 22kV s navrhovanou preložkou vedenia do zeme. Ďalšie siete technickej infraštruktúry sa nachádzajú v mieste pripojenia na verejnú komunikáciu a lemujú existujúcu komunikáciu v západnom okraji lokality (plynovod a vodovod). Východným okrajom navrhovanej obytnej zóny prechádza potok Jarčie pri ktorom lokalita uvažuje s vybudovaním biokoridoru o šírky 15m.

## A.5 ÚZEMIE STAVBY, ARCHITEKTONICKÉ A TECHNICKÉ RIEŠENIE

### Základná urbanistická koncepcia:

Urbanistické riešenie vychádza zo snahy o čo najefektívnejšie využitie riešeného územia, jeho geometrie, prístupnosti, obslužnosti a hlavne orientácie jednotlivých pozemkov na svetové strany.

Stavba pozostáva z technickej infraštruktúry, ktorá bude obsahovať tvorbu inžinierskych sietí a obslužných komunikácií obytnej zóny s 63 pozemkami pre umiestnenie samostatne stojacich rodinných domov. Rodinné domy majú vlastné oddychové zóny – záhradky, záhrady a predzáhradky. Sprístupnené sú novonavrhovanými komunikáciami, ktoré sa napájajú na existujúcu komunikáciu v západnej časti zóny navrhovaným pripojením na cestu II. triedy - číslo 507. Pre chodcov je navrhnutý chodník pozdĺž cesty pri západnom okraji spájajúci riešenú lokalitu s obcou a jej miestnou časťou Panónia.



Územný plán obce Dvorníky – krajinnouzemný plán -návrh MÚSES/Ochrana prírody

Obytná zóna bola navrhovaná vzhľadom na

- zohľadnenie a rešpektovanie urbanisticko – architektonického a hmotovo – priestorového kontextu danej lokality
- rešpektovanie a využitie existujúcich a navrhovaných dopravných – prevádzkových a technických vzťahov
- rešpektovanie základných majetkovo – právnych súvislostí a vzťahov
- rešpektovanie princípov tvorby a ochrany životného prostredia, eliminovanie prípadných negatívnych vplyvov

### **B.2.2 Urbanistické riešenie**

Navrhované urbanistické riešenie umožňuje výstavbu samostatne stojacich rodinných domov na pozemkoch s celkovou výmerou 63 468,2 m<sup>2</sup>. Prevažná orientácia stavebných pozemkov je v dvoch smeroch a to osami západ-východ a juh s miernym pootočením.

Nová obytná zóna, tvorená zástavbou 63 rodinných domov radených do priamej kompozície, určená stredovými zbernými komunikáciami. Dostupnosť peších k navrhovanej lokalite je zabezpečená vytvorením chodníka pozdĺž cesty pri západnom okraji ( Cesta II. Triedy – číslo 507), ktorý vytvorí spojenie obce Dvorníky navrhovanej lokality a miestnej časti Panónia.

Napojenie na inžinierske siete vychádza z existujúcich rozvodov inžinierskych sietí, ktoré kapacitne postačujú pre navrhovanú IBV.

V Trnave, Október 2023

Vypracoval:

**Ing. Juraj Kyselica** aut.ing.





SMER HLOHOVEC

PANOŇIA

ZASTAVKA AUTOBUSŤ 100m

NAPOJENIE  
BV DVORNIKY  
I BV DVAŇIJKY  
I KALITA PANOŇIA-63 RD

VONKAJŠIE VEDENIE VVN 400

VONKAJŠIE VEDENIE VV 2x110KV

VONKAJŠIE VEDENIE VV 2x110KV

SMER SERED

KROKOVÝ PŇIHOVOD

OBEĀ DVORNIKY

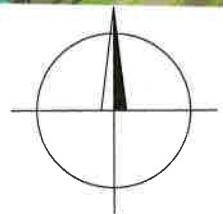


k.ú. Dvorníky

OBEC DVORNÍKY

PANONIA

IBV DVORNÍKY  
LOKALITA PANONIA-63 RD



URBANISTICKÁ ŠTÚDIA  
IBV DVORNÍKY, LOKALITA PANONIA - 63 RD

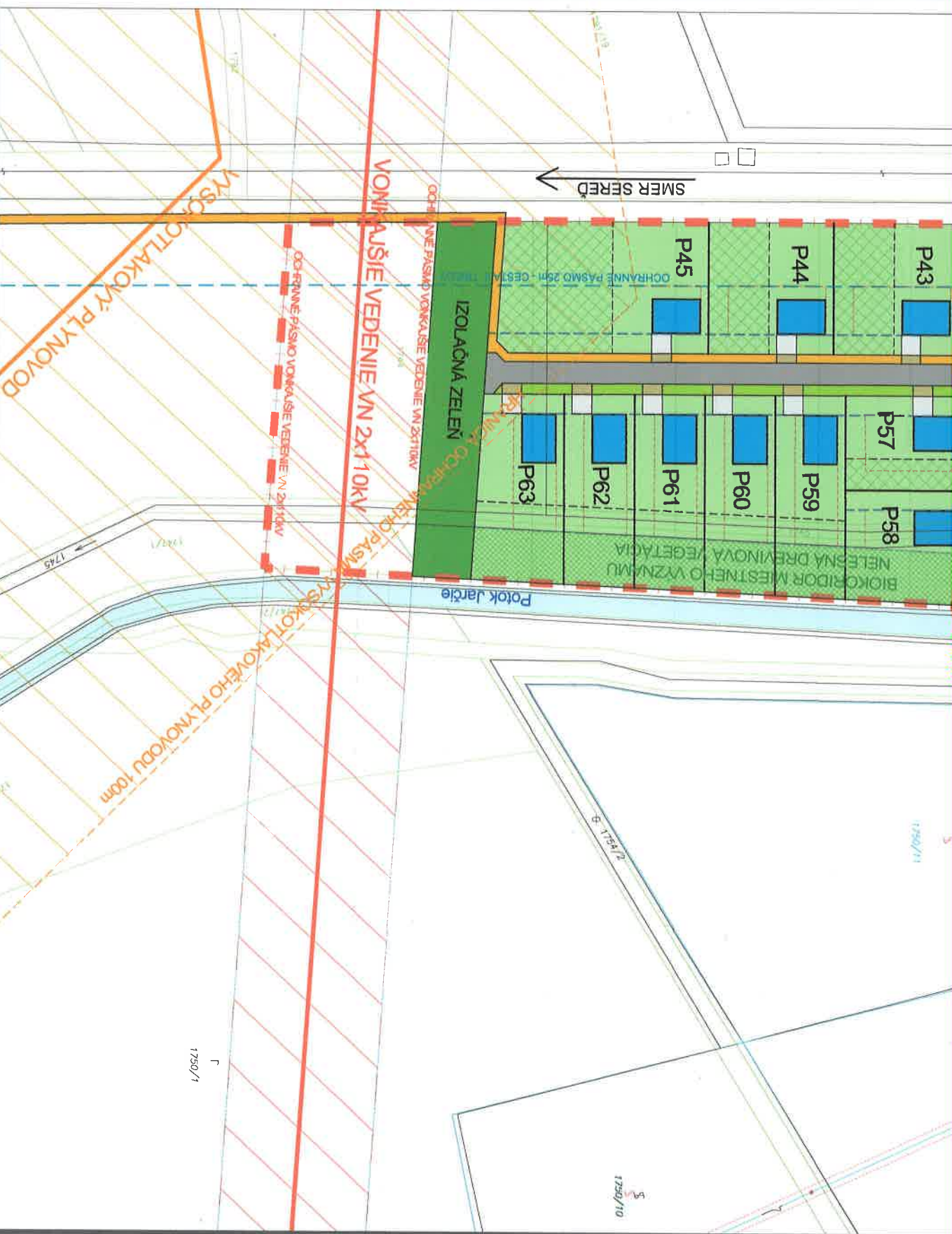
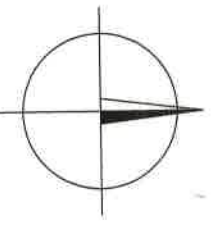
SITUÁCIA ŠIRŠIE VZŤAHY

VYPRACOVAL: ING. JURAJ KYSELICA, ING. LUKÁŠ MIŠOVIČ

ATELIER KM s.r.o. , Boleráz č. 721, 919 08 Boleráz

- OCHRANĚNÉ PÁSMO VZDUŠNÉHO VEDEŇA VVN 400
- VZDUŠNÉ VEDEŇE VVN 400
- PRELOŽKA VONKAŠIE VEDEŇE VV 22kV
- NAVRHOVANÁ TRASA PRELOŽKY ZEMNÉ VEDEŇE VV 22kV
- VONKAŠIE VEDEŇE VV 22kV
- OCHRANĚNÉ PÁSMO VEDEŇE VV 22kV = 10m

- VYSOKOTLAKOVÝ PLYNOVOD
- OCHRANĚNÉ PÁSMO VYSOKOTLAKOVÉHO PLYNOVODU = 100m
- HRANICA OCHRANĚNÉHO PÁSMO VONKAŠIE VEDEŇE VV 2x110kV
- VONKAŠIE VEDEŇE VV 2x110kV
- OCHRANĚNÉ PÁSMO 25m - CESTA II. TRIEDY - ČÍSLO 507
- OCHRANĚNÉ PÁSMO BOKORIDOR MIEŠTNEHO VÝZNAMU = 15m



URBANISTICKO-ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE M1:750  
 URBANISTICKÁ ŠTÚDIA  
 IBV DVORNÍKY, LOKALITA PANÓNIA - 63 RD

VYPRACOVAL: ING. JURAJ KYSELICA, ING. LUKÁŠ MIŠOVIČ

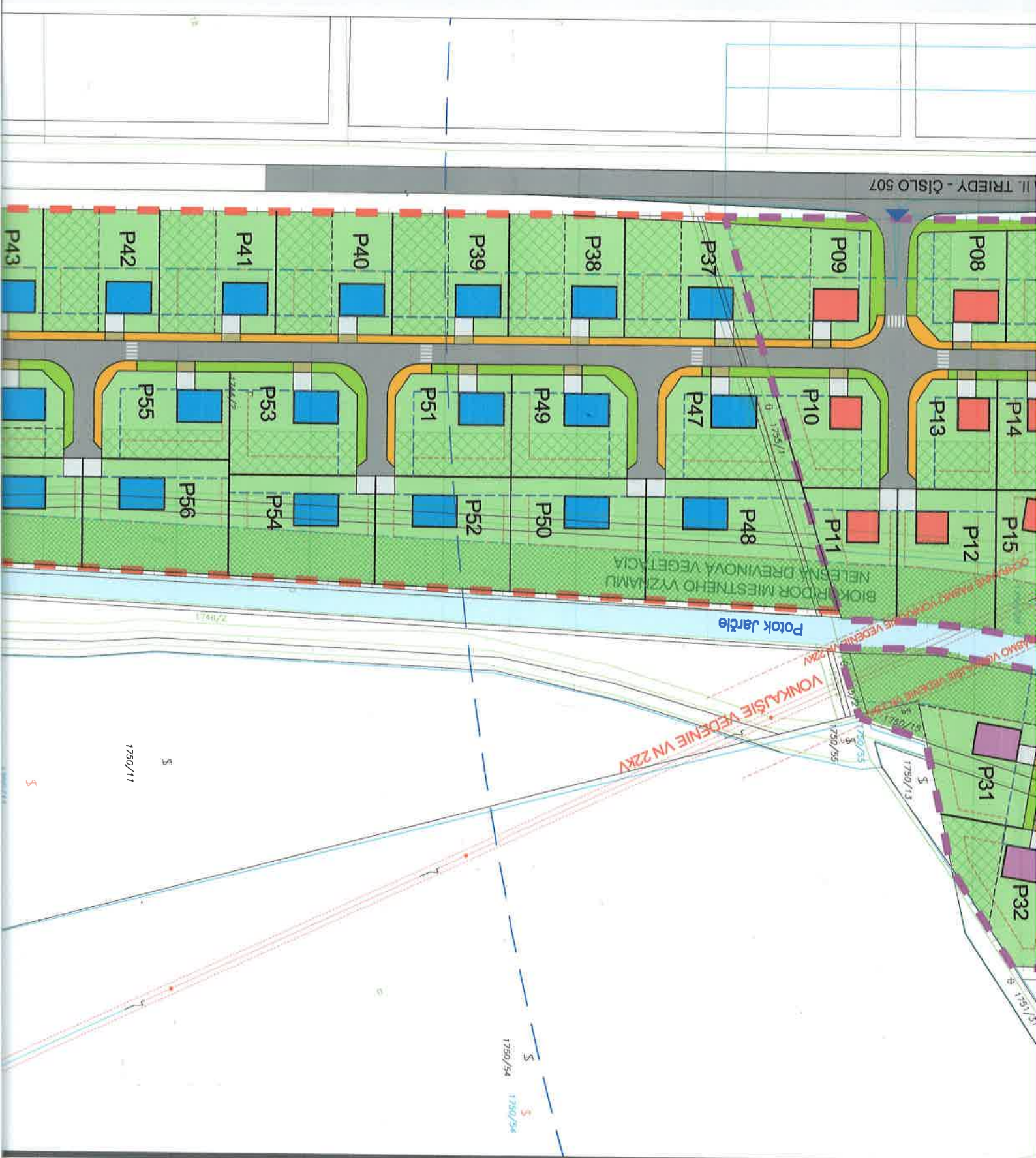
ATELIER KM s.r.o., Boleráz č. 721, 919 08 Boleráz



OČI RODINNÝ DOM - ETAPA I.  
 OČI RODINNÝ DOM - ETAPA II.  
 OČI RODINNÝ DOM - ETAPA III.  
 KOMUNIKÁCIA  
 CHODNÍK  
 OČI DOM  
 OČI - RODINNÝ DOM

- SÚKROMNÁ ZELEŇ
- SÚKROMNÁ ZELEŇ - UMESTNENIE ZÁHRAD
- SÚKROMNÁ ZELEŇ - IZOLAČNÁ - BIOKORIDOR MIESTNEHO VÝZNAMU
- NELESNÁ DREVINOVÁ VEGETÁCIA
- VEREJNÁ ZELEŇ
- VEREJNÁ ZELEŇ

- PLOCHA RIEŠENÉHO ÚZEMIA VO VLASTNICTVE INVESTORA
- DOPRAVNÉ NAPAJENIA LOKALITY
- STAVEBNÁ ULIČNÁ ČIARA - HLAVNÁ STAVBA
- HRANICA VYMEZUJÚCA PLOCHU URČENÚ NA VÝSTAVBU - RODINNÉ DOMY
- ČÍSLO PARCELY - REG. C
- ČÍSLO PARCELY - REG. E



## PLOCHY

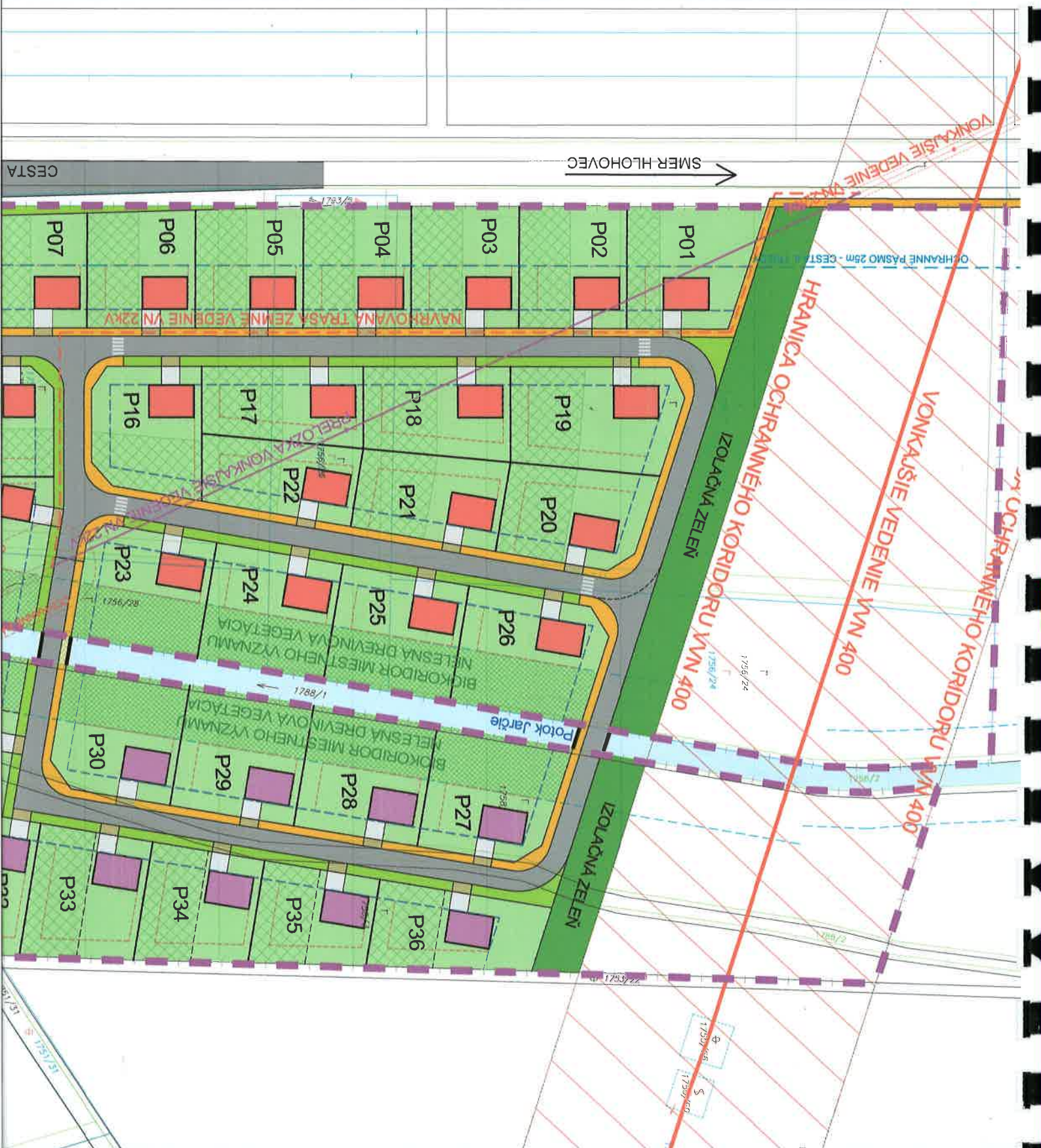
63 022,0 m <sup>2</sup>	POLOHA RIEŠENÉHO ÚZEMIA VO VLASTNÍCTVE INVESTORA
36 977,7 m <sup>2</sup>	POLOHA RIEŠENÉHO ÚZEMIA MIMO VLASTNÍCTVA INVESTORA
99 999,7 m <sup>2</sup>	POLOHA RIEŠENÉHO ÚZEMIA SPOLU
7 676,4 m <sup>2</sup>	NAVRHOVANÉ KOMUNIKÁCIE
3 960,1 m <sup>2</sup>	PEŠIA TRASA - CHODNÍK
655,6 m <sup>2</sup>	VJAZDY K RODINNÝM DOMOM
2 831,1 m <sup>2</sup>	VEREJNÁ ZELEN
4 012,4 m <sup>2</sup>	IZOLAČNÁ ZELEN

63 468,2 m <sup>2</sup>	POZEMKY - RODINNÉ DOMY - VŠETKY ETAPY
24 697,3 m <sup>2</sup>	POZEMKY - RODINNÉ DOMY - ETAPA I.
10 966,6 m <sup>2</sup>	POZEMKY - RODINNÉ DOMY - ETAPA II.
27 784,3 m <sup>2</sup>	POZEMKY - RODINNÉ DOMY - ETAPA III.
63 ks	RODINNÉ DOMY

## LEGENDA



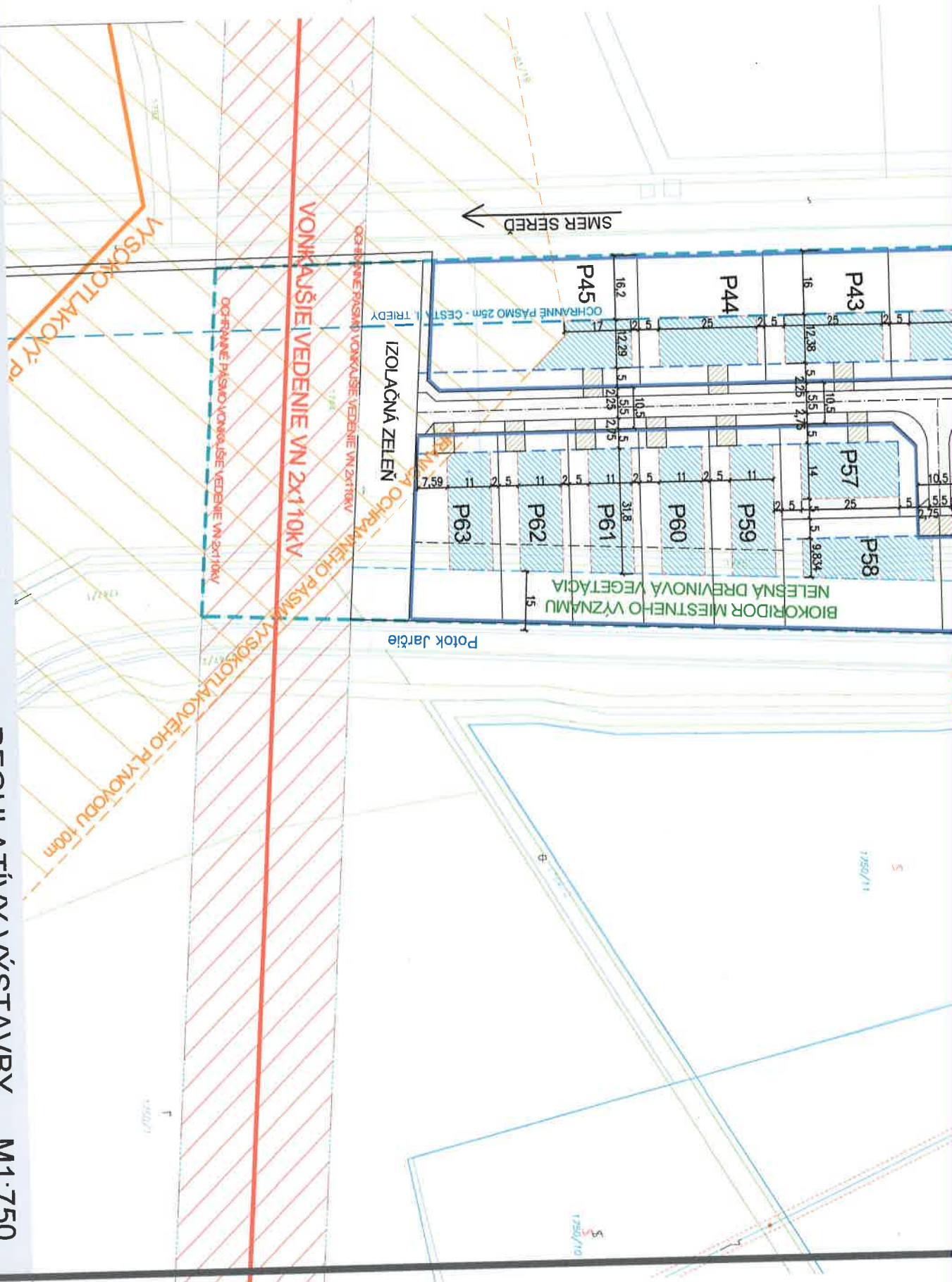
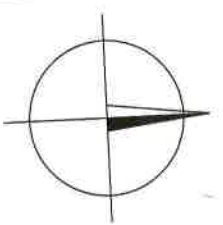
SAOSTATNE STO  
SAOSTATNE STO  
SAOSTATNE STO  
NAVRHOVANÁ K  
PEŠIE TRASY - C  
VJAZD - RODINN  
SPEVENÁ PLOCH



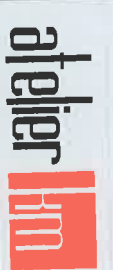
TV  
TORA  
IA  
BLOKOV  
VORNIKY, LOKALITA PANONIA - 63 RD

806/8  
(806)

STAVBNÁ ULIČNÁ ČIARA - HLAVNÁ STAVBA  
HRANICA VYMEZUJÚCA PLOCHU URČENÚ NA VÝSTAVBU - RODINNÉ DOMY  
PARKOVACIE MESTA  
ČÍSLO PARCELY - REG. C  
ČÍSLO PARCELY - REG. E



REGULATÍVY VÝSTAVBY M1:750



URBANISTICKÁ ŠTÚDIA  
IBV DVORNIKY, LOKALITA PANONIA - 63 RD

VYPRACOVAL: ING. JURAJ KYSELICA, ING. LUKÁŠ MIŠOVIČ

ATELIER KM s.r.o., Boleráz č. 721, 919 08 Boleráz

# LEGENDA REGULATIV

UB - "X"	UB - "X"
I ZP = XX	I ZP = XX
KZ = XX	KZ = XX
1P-2P	1P-2P

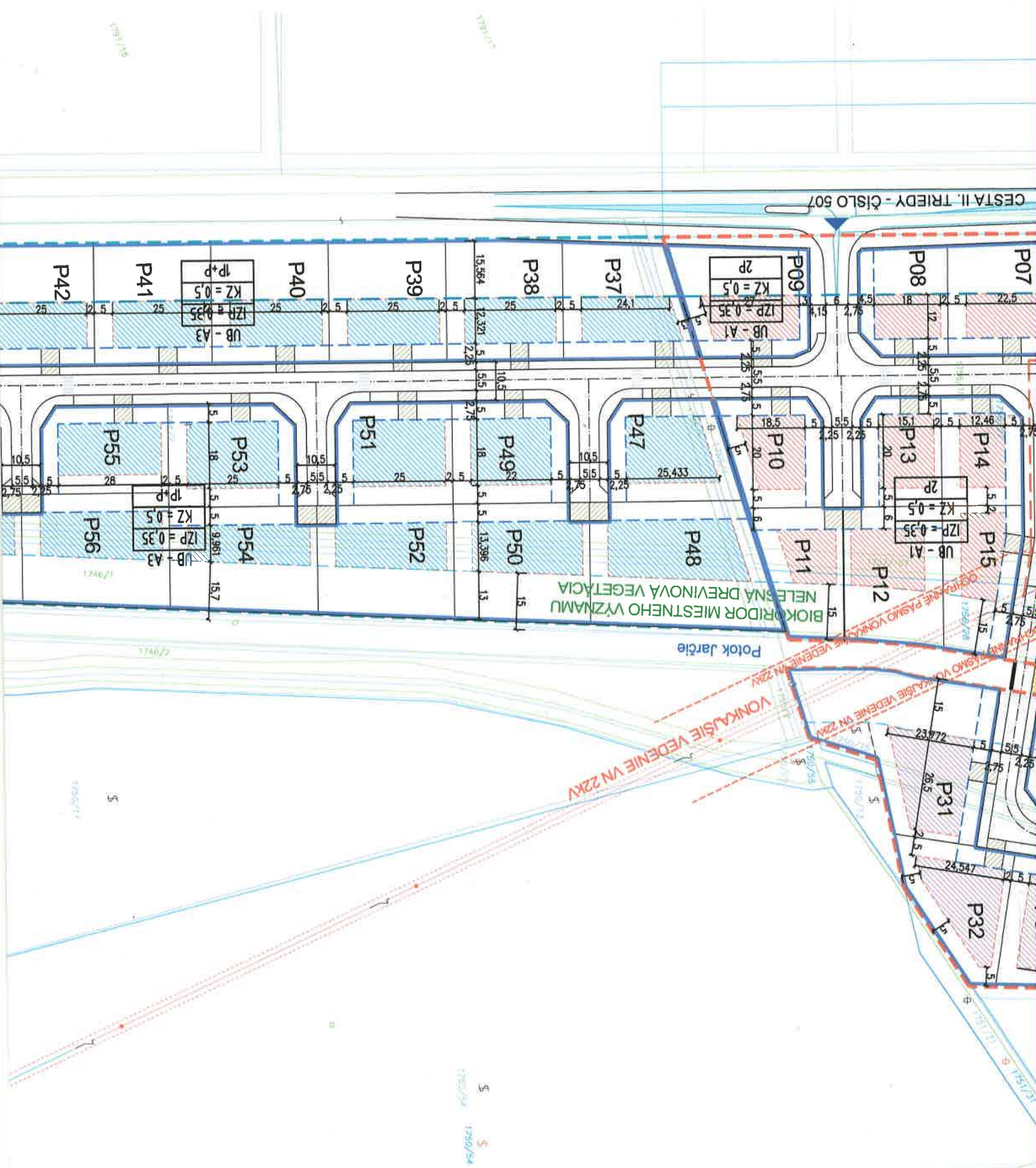
URBANISTICKÝ BLOK  
 MAX INDEX ZASTAVANEJ PLOCHY V RÁMCI URBANIST. BLOKU "X":  
 MIN KOEFICIENT ZELENE V RÁMCI URBANISTICKÉHO BLOKU "X":  
 VÝŠKOVÝ REGULATÍV V RÁMCI URBANISTICKÉHO BLOKU "X":

- 1P - MAX. 1 NADZEMNÉ PODLAŽIA  
 - 2P - MAX. 2 NADZEMNÉ PODLAŽIA  
 - 1P+P - MAX. 1 NADZEMNÉ PODLAŽIA A PODKROVIE  
 VÝŠKA STAVBY ... max 7,0m od ±0,000  
 KÓTA ±0,000 ... + 0,150m až + 0,600m  
 TVAR STRECHY ... 0° - 35°



# LEGENDA REGULATIV

HRANICA POZEMKOV INVESTORA  
 HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA  
 HRANICA URBANISTICKÝCH BLOKOV  
 VYAZD DO LOKALITY - IBV DVOBRNÍK



BIOKORIDOR MIESTNEHO VÝNAMU  
 NELESNÁ DREVINOVÁ VEGETÁCIA

Potok Jartie

VONKÁŠIE VEDENIE VN 22KV  
 VONKÁŠIE VEDENIE VN 22KV  
 VONKÁŠIE VEDENIE VN 22KV

CESTA II. TRIEDY - ČÍSLO 507

1750/34  
 1750/34

URBANISTICKÝ BLOK - SAMOSTATNE STOJACI RODINNÝ DOM - ETAPA I  
 URBANISTICKÝ BLOK - SAMOSTATNE STOJACI RODINNÝ DOM - ETAPA II  
 URBANISTICKÝ BLOK - SAMOSTATNE STOJACI RODINNÝ DOM - ETAPA III

### LEGENDA URBANISTICKÝCH BLOKOV

PLOCHY BÝVANIA - RODINNÉ DOMY - ETAPA I.  
 PLOCHY BÝVANIA - RODINNÉ DOMY - ETAPA II.  
 PLOCHY BÝVANIA - RODINNÉ DOMY - ETAPA III.  
 PLOCHY VJAZDOV

### LEGENDA PLOCH

