



REKREAČNÁ DEDINKA MEDVEDICA - MALACHOV

ZASTAVOVACIA ŠTÚDIA

2014

REKREAČNÁ DEDINKA MEDVEDICA - MALACHOV

ZASTAVOVACIA ŠTÚDIA

TEXTOVÁ ČASŤ

1. Základné údaje

a/. Úvod

Názov dokumentácie :

*** REKREAČNÁ DEDINKA MEDVEDICA – MALACHOV ***

Investor : MERIGLOBE PROPERTY MALACHOV

V zastúpení: Alexandra John + Vladimír John

Spracovateľ : Ing.arch.Peter Valkovič , TRIA – projekčný ateliér, Banská Bystrica

Dokumentácia je vypracovaná ako podklad pre organizáciu výstavby v rekreačnom území obce Malachov. Základným podkladom na vypracovanie zastavovacej štúdie boli „Zmeny a doplnky, ÚPN-A Banská Bystrica, č.160/XXIV, Doplnok č.3 „Prímestské rekreačné stredisko Malachov-Medvedica“. Pre realizáciu navrhovaného zámeru je potrebné získať, súhlas od orgánu územného plánovania, ktorým je obecný úrad Malachov.

Schvaľovacím orgánom dokumentácie je Obecné zastupiteľstvo obce Malachov.

b/. Hlavné ciele riešenia

Cieľom riešenia štúdie je vyhotovenie základnej analýzy riešeného územia pre overenie urbanistickej štruktúry, kapacitných možností vymedzeného územia a technických potrieb navrhovanej zástavby:

Po zhodnotení technických možností sa získa podklad pre organizáciu výstavby v území :

- vytvoriť urbanistickú koncepciu a konkrétne funkčné usporiadanie riešeného územia s väzbami na širšie územie
- stanoviť spôsob navrhovanej urbanizácie
- vytvoriť dopravnú koncepciu, spôsob dopravného prístupnosti riešeného územia, navrhovaných objektov a funkčných plôch
- stanoviť spôsob a limity hmotovo priestorového riešenia navrhovanej výstavby a spôsoby vybavenia technickou infraštruktúrou

Zhodnotením územných predpokladov navrhovanej funkčnej náplne bude možné naplánovať jej plnohodnotné užívanie.

Účelom spracovanej štúdie je vytvorenie podkladu pre územné rozhodovanie.

c/. Vyhodnotenie predošlej územnoplánovacej dokumentácie

Štúdia spodrobňuje: ÚPN obce Malachov v časti rekreačnej zóny

Podľa ÚPN aglomerácie Banská Bystrica č160/XXIV, Doplnok č.3 platný pre „Prímestské rekreačné stredisko Malachov Medvedica (B.Bystrica 06.2007), ktorý bol schválený vládou SSR uzn.č.262/1976 dňa 15.09.1976, je riešená lokalita mimo lokalít určených na nízkopodlažnú bytovú výstavbu.

V zmysle ÚPN je v riešenom území uvažované s realizáciou:

R0 Rekreačné ubytovanie 120 lôžok *(je riešené už v rozostavanom apartmánovom dome a s ďalšími lôžkovými kapacitami v priamo nadväzujúcej zástavbe rekreačných objektov).*

R11 Salaš – reštaurácia 2 x 40 lôžok *(je riešené na jestvujúcej navážke, ktorá je v súčasnosti využívaná ako veľkoplošné parkovisko na základe, vypracovanej geológie územia sa ubytovanie z objektu navrhovaného objektu Salaša v prevažnej miere presunie do polôh s únosnejším podložíom južne od jestvujúceho apartmánového domu).*

L1, stav 500m = 900 os/hod, L4 + L5 navrhované navýšenie prepravných kapacít s celkovou dĺžkou 2x 200m = 150 os/hod *(na základe zlých snehových podmienok v predmetnej lokalite pristúpil investor k zrušeniu zjazdového lyžovania v riešenom území a návrhu nových rekreačných aktivít).*

Plochy riešené nad rámec udeleného súhlasu na perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely sú riešené len ako ďalšia etapa výstavby a výhľad.

Rekreačné plochy prímestského rekreačného strediska Malachov – Medvedica s označením č.R1-R10 a R12 nezasahujú do riešeného územia rekreačnej dedinky.

d/. Vyhodnotenia zosúladienia riešenia zastavovacej štúdie so zadávacím dokumentom

Zadávacím dokumentom bol zámer investora na funkčné využitie jeho pozemkov.

- Hlavnou funkciou územia je rekreačná funkcia
- Do územia nebola umiestnená funkcia výroby
- Ubytovacia funkcie je riešené formou apartmánového bývania a rekreačných bytov
- Návrh plne rešpektuje dopravné napojenie územia na miestnu komunikáciu
- Odkanalizovanie územia predpokladá riešenie delenou kanalizáciou.
- Zásobovanie vodou je z verejného vodovodu v I. etape bez výstavby vodojemu
- V riešení zásobovania elektrickou energiou je rešpektované súčasné riešenie územia. Predpokladá sa ďalšej etape prác vybudovanie vlastnej trafostanice
- Pre navrhovanú zónu predpokladáme využitie jestvujúcej plynofikácie v obmedzenom rozsahu iba pre objekty priamo nadväzujúce na jestvujúci apartmánový dom.

2. Návrh riešenia

a/. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie sa nachádza mimo zastavaného územia obce v miestnej časti pod Flosom na parcelách č.:

Zastavané plochy a nehnuteľnosti	300/3	34	m ²	
Priestory lúk a pasienkov	1462/23	349	m ²	TTP
	1462/24	294	m ²	TTP
	1462/67	165	m ²	TTP
	1462/68	11552	m ²	TTP
Zastavaná plocha AD	1462/28	1626	m ²	Ostatné plochy
	1462/55	727	m ²	Ostatné plochy
	1462/60	288	m ²	Ostatné plochy
Stabilizovaná plocha pri ceste	1464/1,			
Rozostavaný apartmánový dom	1462/28, 1462/60,			
Odvodňovacia šachta	1463/2	691	m ²	TTP
Miestna komunikácia	1460/3			
Stabilizovaná navážka:	1463/3	84	m ²	Ostatné plochy
	1463/9	5	m ²	TTP
	1464/5	146	m ²	TTP
	1464/6	3522	m ²	TTP
Pozemky urbariátu	2064/2, 2064/1, 2071, 2072			
	2059, 2066, 2063,			
Prístupová lesná cesta	2405			
Pozemky pod lesnou cestou	2046, 2077/3			

Rozloha graficky vyznačeného riešeného územia je 34040,38 m², z toho plochy určené pre výstavbu a plochy jestvujúcej prístupovej komunikácie spadajúce do I. etapy výstavby, predstavujú rozlohu 6028,18 m².

Hranica riešeného územia vedie po vrcholovej hrane stabilizovanej navážky v súčasnosti slúžiacej na parkovanie. V smere k obci sa hranica zalamuje v mieste zalomenia vrchnej hrany navážky a pokračuje po trase povrchového priesaku vodného prameniska, ďalej cez miestnu komunikáciu k napojeniu lesnej cesty okrajom ktorej vystúpa až k hranici lesa. Tu sa hranica zalamuje a popod jestvujúci prameň prechádza na druhú stranu lúk až po druhú hranicu lesa. Tu pokračuje po hranici lesa a následne klesá po lesnej ceste a hranici lesa k napojeniu lesnej cesty na miestnu komunikáciu.

Takto vymedzené územie využíva prevažne nezalesnené pozemky s trvalými trávnyimi porastmi, ktoré sú prevažne vo vlastníctve súkromných vlastníkov. Územie je uzatvorené pásom lesov čím vytvára amfiteátrové uzavretie pre lúčne priestory. Územie je okrajovo sprístupnené lesnými cestami vedenými v riešenom území mimo lesa.

Riešené územie sa nachádza v katastrálnom území Malachov na vyššie uvedených parcelách a zároveň ponúka možnosť variantného prístupu do riešeného priestoru.

b/. Opis riešeného územia

Obec Malachov leží v doline Malachovského potoka pod Kremnickými vrchmi. Nadmorská výška v chotári Malachova sa pohybuje od 400 do 820 m nad morom, stred obce 505 m. Na západnom horizonte sa vypína Zlatá studňa 1265m, Mýtny vrch 1221m a Suchá hora 1232m.

Prevažne odlesnené katastrálne územie časti Malachov tvoria andezity, vo východnej časti druhohorné dolomity, v západnej aj treťohorné štrky. Prevládajú hnedé lesné pôdy. V lesoch rastie dub, buk a smrek

Riešené územie sa nachádza v katastrálnom území Malachov v miestnej časti pod Flosom. Pozemok je svažitého charakteru. Prevažná časť je súčasťou podhorských lúk, ktorých plochy sú obkolesené systémom pásma lesa. Na juhu východe a západe je pozemok ohraničený pásmom vysokej zelene, ktorá vytvára vhodnú estetickú clonu uzatvárajúcu daný priestor.

Zástavba je z technického hľadiska možná po dokonalom odvodnení svahov pre odstránenie rizík v zakladaní stavieb. Jednotlivým realizačným fázam však musí predchádzať archeologický prieskum, ktorý určí detailnejšie podmienky pre výstavbu.

c/. Väzby a širšie územné vzťahy

Riešená lokalita spadá ÚPN aglomerácie Banská Bystrica do „Prímestského rekreačného stredisko Malachov- Medvedica- Horné Pršany, ktoré severnou časťou zasahuje do katastrálneho územia Malachov a južnou časťou do katastrálneho územia Horné Pršany.

d/. Vyhodnotenie limitov využitia územia

Riešené územie nie je limitované trasami a ani ochrannými pásmami rozvodov technickej infraštruktúry. Pre zásobovanie územia elektrickou energiou a vodou budú uplatnené trasy prístupových komunikácií a chodníkov prípadne súbežné pruhy zelene, ktoré budú tvoriť tiež nutnú rezervu pre umiestnenie odstavných stání pre motorové vozidlá návštevníkov obytnej zóny.

V zásobovaní elektrickou energiou sa predpokladá pripojenie na jestvujúce rozvody s výhľadovým dobudovaním nevyhnutných technických zariadení pre možnosť pokrytia potrieb celej navrhovanej zástavby. V prípade potreby sa v území vybuduje vlastná kiosková trafostanica ktorú navrhujeme napojiť na miestne VN 22 kV rozvody. Pri uplatnení vzdušného napojenia bude prívod k trafostanici zabezpečený s ochranným pásmom - 10m na každú stranu od vodičov, Návrh riešenia štúdie uvažuje uvedené vedenia na okraji pri vstupe do riešeného územia.

Dobudovanie zásobovania vodou predpokladá možnosť ponechania jestvujúceho napojenia na verejný vodovod. Pre výhľadové riešenie je možné využitie miestnych zdrojov formou vybudovania vodojemu v súlade s ÚPN-A Banská Bystrica a budovanie individuálnych studní, poprípade dobudovanie spoločného vodojemu, s orientáciou k jestvujúcemu vodnému výveru.

V odkanalizovaní územia je ťažisko postavené na samostatnom odkanalizovaní splaškov do jestvujúcej ČOV s uvažovaným jej postupného skapacitnenia a odkanalizovania dažďových vôd spolu so zabezpečením odvodnenia podložia svahov pomocou drenáže.

e/. URBANIZMUS

Urbanistická koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia

Urbanistický koncept vychádza zo zámeru vytvoriť plne funkčný rekreačný priestor, ktorý by v maximálnej miere využil danosti územia pre príjemné a atraktívne rekreačné bývanie. Navrhovaná zástavba tvorí priestorove previazanú zástavbu s jestvujúcim objektom apartmánového domu a dostáva sa do polohy rekreačného bývania.

Zastavovacia štúdia rieši zástavbu rekreačných domov a navrhuje urbanizáciu vymedzeného územia ako podklad pre konanie v prípade podrobného riešenia územného plánu obce Malachov. Štúdia rieši pre danú lokalitu rekreačnú funkciu s ubytovacími kapacitami. Po posúdení rozvojových možností obce a prijatí uvedeného urbanistického zámeru vytvorí predpoklady pre podmienky na prípravu investičnej výstavby v riešenom území.

Návrh kompozície riešenia

V kompozičnom návrhu riešenia je ťažisko postavené na vytvorení rekreačného priestoru existenčne zabezpečujúceho ubytovacie aktivity a rôzne formy rekreačného využitia pre ubytovaných a pasantov, ktoré svojím trasovaním vytvoria predpoklady pre postupnú urbanizáciu tohto okraja obce. Tento koncepčný zámer podporuje radenie zástavby s možnosťou etapovitého rozvoja. Samotné riešenie zastavovacej štúdie vytvára predpoklady pre postupnú realizáciu.

Nosným prvkom kompozície i prevádzky územia je lúčny priestor v ktorého strede sa nachádzajú vývery vody. Uvedené územie je plne funkčne navrhnuté na rekreačné využitie až po miesta napojenia územia na existujúcu miestnu komunikáciu na severnom kraji riešenej zóny.

Zámerom je vytvorenie zástavby vytvárajúcej urbanizovanú panorámu lúčneho priestoru .

Záväzná zásada pre usporiadanie územia sú nasledovné:

- hlavná funkcia v území je ubytovanie a rekreácia
- ako neprípustné funkcie sú výrobné funkcie vyžadujúce si vysoké dopravné zaťaženie
- prevládajúcu funkciu v území bude tvoriť apartmánová rekreačná výstavba
- v dopravnom riešení musí byť rešpektovaná miestna komunikácia.
- odkanalizovanie splaškov z územia bude riešené do spoločnej ČOV
- dažďové vody budú cez záchytné drenážne zvody odvedené do hlavnej šachty a tokov
- zásobovanie vodou bude riešené napojením na jestvujúci rozvod verejného vodovodu
- plynofikácia územia je riešená len okrajovo v ťažisku zástavby
- zásobovanie el.energiou bude riešené z miestnych rozvodov s ich zokruhovaním.

Návrh funkčného usporiadania územia

Vo funkčnom rozložení zástavby územia sa jedná o monofunkčnú zónu s možnosťou rozvoja vybavenosti v rámci podružnej funkcie pri ubytovacích rekreačných zariadeniach.

V priestorovom riešení územia je ťažisko postavené na tvorbe krajinársky hodnotných zákutí. Trasovanie navrhovaných komunikácií maximálne uplatňuje obostavanosť komunikácie vedenej ťažiskom územia, u ktorej bude pre zaťaženia situovanou výstavbou, potrebné šírkové na min 4,0m šírku pre zachovanie prístupu zabezpečovacou technikou.

Stredom územia prechádza hlavná zberná komunikácia, na ktorú sa napájajú prístupové chodníky, ktoré zabezpečujú dopravnú obsluhu u objektov celého navrhovaného územia. Tieto komunikácie majú charakter obytných ulíc so skľudnenou dopravou. Automobilovú komunikáciu lemuje miestami línia chodníka pre peších, z dôvodov priestorových je iba ako jednostranná línia a len v ťažiskovom priestore. V sklonitosti terénov, ktoré sú v riešenom území, treba minimalizovať šírkové profily komunikácií a tým i zárezov (či násypov) do svahu a s nimi spojených nevyhnutných oporných konštrukcií.

Navrhnuté dopravné riešenie, parcelácia a prírodné podmienky umožňujú rozvoj veľmi kvalitného bývania priamo previazaného s plochami oddychu a rekreačného využitia. Objekty majú charakter individuálnej bytovej zástavby. Zástavba by mala byť nízkopodlažná do dvoch nadzemných podlaží. Možný je lokálny vertikálny akcent. Prevládať by však mala horizontálna línia, s maximálnym kontaktom bývania s príľahlým pozemkom. Doporučené línie výsadby zelene, majú za úlohu vytvárať prírodné prostredie v miestach, kde bude zásah výstavby výraznejší.

Etapizácia výstavby:

Etapizácia výstavby zahŕňa predpokladaný postup výstavby z dôvodu nadväznosti na jestvujúce kapacity a rozvody technickej infraštruktúry. Prvá etapa výstavby rieši napojenia na rozvody technickej infraštruktúry iba v rámci už vybudovaných jestvujúcich rozvodov a zariadení.

Prioritne je možné technicky pripojiť iba objekty ktoré nevytvárajúce svojím napojením do budúca kolízie s budovaním výhľadových trás infraštruktúry a dopravného riešenia.

Prvá etapa výstavby plne rešpektuje navrhovanými ubytovacími kapacitami nultú etapu rozvoja územia podľa ÚPN-A Banská Bystrica.

Urbanistický návrh zahŕňa výstavbu ubytovacích zariadení, nasledujúcich parametrov:

00 – Apartmánový dom

Jedná sa o viacpodlažný objekt s polozapusteným suterénom, prízemím + dvoch nadzemných podlaží a podkrovím. Situovanie domu je na päte svahu nad prístupovou komunikáciou. Orientácia hrebeňa strechy je súbežne s vrstevnicami a komunikáciou. Sklon strechy je od 30°.

Odstup objektu od prístupovej komunikácie je 13m.

Objekt bude slúžiť na rekreačné ubytovanie v troch veľkostných kategóriách bytov.

Súčasťou objektu sú zariadenia služieb umiestnené na prízemí a v suterénnej časti.

Jedná sa o zariadenia: - rýchle občerstvenie

- požičovňa športových výstrojov (lezecká výstroj, bicykle, bežky, sánky, boby, kolieskové a obyčajné korčule)

Ubytovacia kapacita objektu je :

Stav+I.etapa	2. Poschodie	mezonety 2.posch.+podkrovie	11 x 2 lôžka	= 22 lôžok
Stav+I.etapa	1. Poschodie	garsónky	3 lôžka + jednoizbové 4 x 2 lôžka	= 11 lôžok
Stav+I.etapa	Prízemie	garsónka	1lôžko+ jednoiz.4 x2 lôžka + dvojiz. 2 x 3 lôžka	= 13 lôžok
			Celkom :	= 46 lôžok

01 – Štvorbytový rekreačný dom

Jedná sa rekreačné ubytovanie formou apartmánových bytov riešených s prízemím a obytným podkrovím. Situovanie domu je do svahu nad prípadne pod prístupovou komunikáciou. Strecha je v štítovom murive opticky znížená hrazdením na 1/3 výšky strechy. Sklon strechy je 30° do 45° s orientáciou hrebeňa strechy súbežne sprebíhajúcimi vrstevnicami.

Dispozičným riešením objektu sa dosahuje vytvorenie obytných apartmánov so samostatnými vstupmi z okolitého terénu čím bývanie získava charakter samostatných obytných buniek.

Súčasťou vybavenia objektu sú prislúchajúce vonkajšie priestory, vytvárajúce predpoklady pre vybudovanie terénnej terasy, prístrešku pre automobil nad vybudovaným odstavným státím a prístupový chodník.

Odstup objektu od prístupovej komunikácie je pri orientácii terasou a štítom k ulici 7m a pri orientovaní hrebeňa strechy súbežne s komunikáciou 5m, prípadne nárožím 3m.

Ubytovacia kapacite objektu je :

Objekt bez prísteliek :	4 byty x 2 lôžka	8 lôžok
I. etapa :	2 objekty o celkovej kapacite	16 lôžok
II. etapa :	6 objektov o celkovej kapacite	48 lôžok
Spolu :	9 objektov	= 72 lôžok

Výhľad : 3 objekty x 8 lôžok = 60 lôžok

02 – Dojpodlažná chalupa

Jedná sa rekreačné ubytovanie formou chalupy pre dlhodobý pobyt. Objekt má dva podlažia, kde prízemie zabezpečuje hlavne denné funkcie pobytu a podkrovná časť je určená na nočnú časť zastúpenú spálňami. Situovanie domu je do svahu nad prípadne pod prístupovou komunikáciou. Strecha je v štítovom murive opticky znížená hrazdením na 1/3 výšky strechy. Sklon strechy je 30° do 45° s orientáciou hrebeňa strechy súbežne sprebíhajúcimi vrstevnicami.

Dispozičným riešením objektu sa dosahuje vytvorenie obytných apartmánov so spoločnou kuchynskou a spoločenskou časťou.

Súčasťou vybavenia objektu sú prislúchajúce vonkajšie priestory, vytvárajúce predpoklady pre vybudovanie terénnej terasy a prístupového chodníka. Objekt má odstavné státie pre automobil riešené na spoločnom parkovisku.

Odstup objektu od prístupovej komunikácie prípadne spevnenej plochy je minimálne 6m.

Ubytovacia kapacite objektu je 3 dvojlôžkové izby spolu max. 6 ubytovaných :

Objekt bez prísteliek :	3 izby x 2 lôžka	6 lôžok
I. etapa :	4 objekty o celkovej kapacite	24 lôžok
Spolu :	4 objekty	= 24 lôžok
Výhľad :	6 objektov x 6 lôžok, (podľa statiky svahu)	= 36 lôžok

03A – Apartmánový dom – s wellnes a regeneráciou

Jedná sa o trojpodlažný objekt s prízemím + dvoch nadzemných ubytovacích podlaží z ktorých je jedno podlažie riešené ako podkrovie. Situovanie domu je na päte svahu nad prístupovou komunikáciou. Orientácia hrebeňa strechy je súbežne s komunikáciou.

Sklon strechy je od 30° do 45° .

Odstup objektu od prístupovej komunikácie k ulici je do 10m.

Objekt bude slúžiť na rekreačné ubytovanie a služby s regeneráciou.

Súčasťou objektu sú zariadenia služieb umiestnené na prízemí prípadne v suterénnej časti.

Ubytovacia kapacita objektu je :

II.etapa	2. Poschodie	<i>garsónky 4 lôžka + jednoizbové 5 x 2 lôžka</i>	= 18 lôžok
II.etapa	1. Poschodie	<i>garsónky 4 lôžka + jednoizbové 5 x 2 lôžka</i>	= 18 lôžok
Celkom :			= 36 lôžok

03B – Apartmánový dom – bowlingom

Jedná sa o trojpodlažný objekt s prízemím + dvoch nadzemných podlaží z ktorých je jedno podlažie riešené ako podkrovie. Situovanie domu je na päte svahu nad miestnou prístupovou komunikáciou. Orientácia hrebeňa strechy je súbežne s komunikáciou. Sklon strechy je od 30° do 45° .

Odstup objektu od prístupovej komunikácie k ulici je do 10m.

Objekt bude slúžiť na rekreačné ubytovanie a služby + zábavu.

Súčasťou objektu sú zábavné zariadenia + bowlingu a doplnené barovými priestormi.

Ubytovacia kapacita objektu je :

I.etapa	2. Poschodie	<i>garsónky 4 lôžka + jednoizbové 5 x 2 lôžka</i>	= 18 lôžok
I.etapa	1. Poschodie	<i>garsónky 4 lôžka + jednoizbové 5 x 2 lôžka</i>	= 18 lôžok
Celkom :			= 36 lôžok

04 – Koliba

Jedná sa o dvojpodlažnú stavbu zrubového charakteru určenú pre stravovanie. Súčasťou chalupy je pohotovostné ubytovanie v podkroví pre 12 návštevníkov resp.zamestnancov.

Objekt je prízemný s polozapusteným suterénom a obytným podkrovím. Strecha objektu je v sklone 30° do 45° s orientáciou hrebeňa súbežne s miestnou komunikáciou. Suterén je možný pri zdvihnutí terénnej terasy. Odstup objektu od prístupovej komunikácie je do 10m, pri orientovaní hrebeňa strechy súbežne s komunikáciou.

Súčasťou objektu je zariadenie verejného stravovania so sedením v objekte a pod prístreškom. Priestory pod prístreškom budú zabezpečovať prípravu jedál na kozube.

Jedná sa o zariadenia:

- verejného stravovania a uzavretých spoločenských akcií.
- vybavenie zariadenia je doplnené o detské ihriská, posilovňu v prírode, lezeckú stenu a ihriská pre dospelých s možnosťou uzavretia ľahkým prestrešením priestoru variabilnej športovej plochy.

Ubytovacia kapacita objektu je :

II.etapa	Podkrovie	<i>garsónky 2 lôžka + jednoizbové 2 x 2 lôžka</i>	= 6 lôžok
III.etapa	Podkrovie	<i>garsónky 2 lôžka + jednoizbové 2 x 2 lôžka</i>	= 6 lôžok
Celkom :			= 12 lôžok

Urbanistický návrh zahŕňa výstavbu športovorekreačných zariadení:

Rekreačná dedinka Medvedica bude okrem ubytovacích kapacít poskytovať služby a spoločenské vyžitie :

- rekreačný šport
 - východzie polohy pre trate cykloturistiky
 - východzie polohy pre trate bežeckého lyžovania
 - východzie polohy pre turistické trate
 - športové aktivity loptových hier
 - krytá plocha viacúčelového ihriska
 - fitnes v prírode
 - lezecké steny
- zábava
 - posedenia pri hudbe
 - adventure minigolf
 - detské ihriská a preliezky
- oddych
 - piknikové sedenia
 - arborétum vodnej plochy

Výstavbu ubytovacích zariadení je navrhnutá v členení na jednotlivé stavebné objekty:**00 Apartmánový dom**

Ubytovacia kapacita objektu je :

Stav+I.etapa	2. Poschodie	mezonety 2.posch.+podkrovie	11 x 2 lôžka	= 22 lôžok
Stav+I.etapa	1. Poschodie	garsónky	3 lôžka + jednoizbové 4 x 2 lôžka	= 11 lôžok
Stav+I.etapa	Prízemie	garsónka	1lôžko+ jednoiz.4 x2 lôžka + dvojjz. 2 x 3 lôžka	= 13 lôžok
Celkom :				= 46 lôžok

01-A,B Štvorbytový rekreačný dom

Objekt bez prísteliek : 4 rekreačné byty x 2 lôžka = 8 lôžok

I. etapa : 2 objekty o celkovej kapacite 2 x 8 = 16 = 16 lôžok

01-C,D,E,F,G,H, Štvorbytový rekreačný dom

II. etapa : 6 objektov o celkovej kapacite 6 x 8 = 48 = 48 lôžok

01-J,K,L,M,N Štvorbytový rekreačný dom

III. etapa - výhľad : 3 objekty o celkovej kapacite 3 x 8 = 24 = 24 lôžok

Celkom : = 88 lôžok

02-A,B,C,D Dvojpodlažná chalupa

II. etapa : 4 objekty o celkovej kapacite 4 x 6 = 24 = 24 lôžok

02-E,F,G,H,J,K Dvojpodlažná chalupa

III. etapa – výhľad : 6 objektov o celkovej kapacite 6 x 6 = 24 = 36 lôžok

Celkom : = 60 lôžok

03-A Apartmánový dom – s wellness a regenerácia * Ubytovacia kapacita objektu je :

II.etapa 1. Poschodie garsónky 4 lôžka + jednoizbové 5 x 2 lôžka = 18 lôžok

II.etapa 2. Poschodie garsónky 4 lôžka + jednoizbové 5 x 2 lôžka = 18 lôžok

Celkom : = 36 lôžok

03-B Apartmánový dom – s bowlingom * Ubytovacia kapacita objektu je :

I.etapa 1. Poschodie garsónky 4 lôžka + jednoizbové 5 x 2 lôžka = 18 lôžok

I.etapa 2. Poschodie garsónky 4 lôžka + jednoizbové 5 x 2 lôžka = 18 lôžok

Celkom : = 36 lôžok

04 Koliba * Ubytovacia kapacita objektu je :

II.etapa Podkrovie garsónky 2 lôžka + jednoizbové 2 x 2 lôžka = 6 lôžok

III.etapa Podkrovie garsónky 2 lôžka + jednoizbové 2 x 2 lôžka = 6 lôžok

Celkom : = 12 lôžok

Výstavbu športovorekreačných zariadení je navrhnutá v členení na jednotlivé objekty:**Objekty športovo rekreačného zamerania (ŠP - športové plochy):**

ŠP 1.	Multifunkčné športovisko	rozmeru	18 m x 9 m	450 m ²
ŠP 2.	Tenisový kurt	rozmeru	33 m x 18 m	700 m ²
ŠP 3.	Exteriérové fitnes v prírode	plocha		160 m ²
ŠP 4.	Detský park	plocha		110 m ²
ŠP 5.	Lezecká stena	45 m dĺžky		450 m ²
ŠP 6.	Zábavná opičia dráha	130 m dĺžky		660 m ²
ŠP 7.	Dobrodružný golf	plocha		1750 m ²
ŠP 8.	Sankárska lúka	plocha		3670 m ²

Objekty poznávacieho a oddychového zamerania (OP - oddychové plochy):

OP 1.	Miniaturne ZOO – domáce zvieratká	plocha		3670 m ²
OP 2.	Pirátska zátoka	plocha		350 m ²
OP 3.	Pikniková lúka	plocha	výmera sankárskej lúky	3670 m ²
	Turistické chodníky	poznávacia turistika s napojením na náučné chodníky		
	Cykloturistické trasy	rekreačná aktivita s napojením na jestvujúce trasy		
	Turistické lyžiarske trasy	nástupné plochy na trasy vedúce k bežeckým tratiam		

3. Zastavovacie podmienky

Určenie podmienok osadenia stavieb

Návrh priestorového usporiadania územia

V návrhu priestorového usporiadania je ťažisko postavené na tvorbe uvoľnenej zástavby bez vyhraneneho uličného priestoru a s voľným začlenením objektov do priestoru. Funkčné využitie územia je plne viazané na rekreačné využitie pozemkov.

V dotyku s objektmi rekreačného ubytovania sú v rámci zvýšenia štandardu ubytovania riešené oddychové plochy ubytovania formou terénnych terás s bariérami z okrasnej zelene.

Pre vytvorenie dostatočného súkromia v navrhovanej zástavbe je zástavba doplnená zeleňou a terasami s možnosťou dostavby prístreškov pri zachovaní príbuznosti v stvárnení.

Pri osadení objektov je ťažisko postavené na voľnej orientácii maximálne rešpektujúcej sklonu terénu hlavne v orientácii hrebeňou striech súbežne s vrstevnicami terénu. Snahou je pri osadení stavieb, minimalizácia terénnych zárezov a násypov.

Podlažnosť zástavby

Navrhovaná podlažnosť zachováva výškové zónovanie pôvodnej zástavby obce a nízkopodlažnej jestvujúcej zástavby. V riešení rekreačných domov a rekreačných chalúp rodinných domov je podlažnosť upravená na 2 podlažia čím sa vytvoria podmienky pre zachovanie súčasných trendov pri zástavbe podhorských obcí.

Pre výstavbu apartmánových domov pri miestnej komunikácii je maximálna výška limitovaná objektom jestvujúceho (rozostavaného) apartmánového domu.

Prípustnosť architektonického stvárnenia zástavby

Nová zástavba je z dôvodu vizuálnej nadväznosti na jestvujúcu zástavbu rodinných domov starej zástavby, riešená obdobným stvárnením zástavby, čo sa týka výškového a hmotového stvárnenia hlavnej hmoty s možnosťou doplnenia objektov o doplňujúce hmoty.

Prípustné je uplatnenie obytných terás a ich prekrytia formou doplňujúcich prístavieb.

Pre stvárnenie základnej hmoty objektov navrhujem riešenia prekrytia šikmými strechami v sklone strešných rovín od 30° do 45°. V materiálovom riešení uprednostniť na fasádach drevo a kameň.

Pre zastrešenie objektov ťažiskom je uplatnenie škridiel.

Intenzita zástavby

Koeficient zastavanosti územia je pre plochy rekreačných domov : 0,035

Index podlažnosti v navrhovanej zástavbe rekreačných domov : 2

Určenie podmienok technického zabezpečenia stavieb

Napojenie stavby na prístupové komunikácie

Objekty rekreačných bytových domov sú prístupné z navrhovanej komunikácie cez prístupové chodníky budované priamo na pozemkoch riešených domov.

Objekty rekreačných chalúp sú prístupné zo záchytných parkovísk chodníkmi pre peších v dostupných vzdialenostiach do 50m.

Podiel zelene a nezastavaných plôch

V riešení využitia pozemku sa obytná zeleň sústreďí na vytvorenie línie vysokej zelene okolo športovísk a v rámci oddelenia susediacich objektov. V tvorbe zelene pred vstupom navrhujem uplatniť nízku zeleň s ojedinelým dominantne pôsobiacim solitérom.

V oddelení objektov od komunikácie navrhujem uplatniť polovysokú zeleň do výšky max.1500mm.

Dopravné a technické riešenie zástavby

Sprístupnenie pozemkov navrhujem s prístupovými chodníkmi. V rámci riešenia statickej dopravy sa v rámci každého pozemku vytvorí priestor na odstavné stánie jedného automobilu. Uvedený priestor bude priamo prístupný z verejného priestoru.

V technickom zabezpečení objektov sa vytvoria podmienky trasovania rozvodov do spoločných koridorov so snahou vedenia trás kolmo k svahu bez vytvárania narezávania svahov.

4. Regulatívy umiestnenia stavieb do zástavby

a/. Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb:

Pre regulatívy priestorového usporiadania je ťažisko postavené na tvorbe uvoľnenej zástavby bez vyhraneneho uličného priestoru a s voľným začlenením objektov do priestoru. V dotyku s objektmi rekreačného ubytovania sú v rámci zvýšenia štandardu ubytovania riešené oddychové plochy bývania formou terénnych terás s bariérami z okrasnej zelene.

Uličná a stavebná čiara je navrhnutá ako limitujúca hranica pre výstavbu objektov. Línia odstupov pre jednotlivé objekty je stanovená odstupom 6m od okraja cesty. Určené sú šírkové usporiadania ciest pre zabezpečenie ich prejazdnosti obojsmerne formou ukludnených ulíc v zmysle STN.

Pre vytvorenie dostatočného súkromia v navrhovanej zástavbe je zástavba doplnená zeleňou a terasami s možnosťou dostavby prístreškov pri zachovaní príbuznosti v stvárnení zastrešenia.

Pri osadení objektov je ťažisko postavené na voľnej orientácii maximálne rešpektujúcej sklon terénu hlavne v orientácii hrebeňou striech súbežne s vrstevnicami terénu. Snahou je pri osadení stavieb, minimalizácia terénnych zárezov a násypov.

Pre funkciu využívania priestorov je rozhodujúcou funkciou rekreácia. U stavieb v centrálnej časti navrhovanej výstavby je rekreačná funkcia podporená vybavenosťou podporujúcou rekreačné využitie územia, prípadne doplňujúcou technickou vybavenosťou.

b/. Regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia:

Dopravné trasy prístupovej komunikácie s parametrami šírkového usporiadania pre obojsmernú premávku rešpektujú parametre technického riešenia podľa STN. Z týchto komunikácií sú priamo prístupné zjazdne prístupové chodníky k objektom a plochy odstavných státi pre automobily.

Stredom územia prechádza hlavná zberná komunikácia, na ktorú sa napájajú prístupové chodníky, ktoré zabezpečujú dopravnú obsluhu pre objekty celého navrhovaného územia. Tieto komunikácie majú charakter obytných ulíc so skľudnenou dopravou.

Pri sklone terénov, ktoré sú v riešenom území, treba minimalizovať šírkové profily komunikácií a tým i zárezov (či násypov) do svahu a s nimi spojených nevyhnutných oporných konštrukcií.

c/. Regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, urbánnych priestorov s určením zastavovacích podmienok:

Situovanie stavieb na pozemkoch je limitované odstupom od verejnej komunikácie v zmysle určeného minimálneho odstupu v hodnote 6m. Vzájomné odstupy stavieb v navrhovanej zástavbe sú viazané na ustanovenia Stavebného zákona. Pri situovaní na okraji pozemkoch s rozdielnymi vlastníkmi sú navrhnuté odstupy minimálne 1m.

Osadzovanie stavieb a riešenie hmotového stvárnenia stavieb:

Blok objektov „01“ * (štvorbytové rekreačné objekty o výmere bytu 62,50 m²)

Odstup objektu od prístupovej komunikácie je pri súbežnom vedení s komunikáciou 6m. Orientácia hrebeňa strechy vedie v maximálnej miere súbežne s vrstevnicami svahu, ktorého sklon vytvára podmienky na prístupnosť bytov prízemiu z nižšie orientovanej polohy svahu a bytov podkrovia z odvrátenej strany vyššie orientovanej na svahu.

Jedná sa o rekreačný obytný objekt s prízemím podkrovím a možným polozapusteným suterénom. Sklon strechy je do 40°. Strechu je prípustné v štítovom murive znížiť polvalbou na 1/3 výšky strechy. Objekt je riešený ako štvorbytový rekreačný dom s možnosťou prenajímania prípadne odkúpenia bytov do vlastníctva.

Byty majú samostatné vstupy z okolitého terénu čím sa vytvárajú podmienky na samostatné užívanie okolitého terénu pre rekreačné a oddychové aktivity. Každý byt má možnosť osadenia krytej terénnej terasy a státi pre auto s možnosťou jeho prekrytia prístreškom.

Blok objektov „02“ * (rekreačné ubytovanie v chatových objektoch o výmere 124,00 m²)

Odstup objektu od prístupovej komunikácie je pri navrhovanej voľnej zástavbe 8–50 m. Orientácia hrebeňa strechy vedie v maximálnej miere súbežne s vrstevnicami svahu.

Jedná sa o rekreačný obytný objekt s polozapusteným prízemím a podkrovím. Sklon strechy je do 40°. Strechu je prípustné v štítovom murive znížiť polvalbou na 1/3 výšky strechy.

Objekt je riešený ako štvorbytový rekreačný dom s možnosťou prenajímania prípadne odkúpenia bytov do vlastníctva.

Ubytovanie je riešené spoločnou spoločenskou časťou s kuchynkou na prízemí a nočnou časťou riešenou tromi izbami so samostatnými sociálnymi časťami v podkrovnom priestore, Každý objekt má možnosti parkovania vyčlenené na spoločnom parkovisku.

Blok objektov „03“ * (apartmánový dom so špecifickou vybavenosťou)

Odstup objektu od prístupovej komunikácie je pri súbežnom vedení s komunikáciou 8m. Orientácia hrebeňa strechy vedie v maximálnej miere súbežne s vrstevnicami svahu.

Jedná sa o rekreačný obytný objekt s prízemím určeným pre rekreačné funkcie, dvomi obytnými podlažiami a obytným podkrovím. Sklon strechy je do 40°. Strechu je prípustné v štítovom murive výraznejšie vypustiť v mieste hrebeňa strechy.

Na prízemí objektu sú riešené priestory regenerácie a spoločenského vyžitia.

Objekt 03-A, má zameranie na funkcie regenerácie spojené s Wellnesom a bazénom.

Objekt 03-B, je zameraný na spoločenské vyžitia spojené s bowlingom, biliardom a discobarom.

Každý objekt je riešený ako apartmánový rekreačný dom s možnosťou prenajímania prípadne odkúpenia apartmánov do vlastníctva.

Apartmány majú spoločenskú časť, spáľňu a sociálne vybavenie. Apartmány majú samostatné vstupy z okolitého terénu čím sa vytvárajú podmienky na samostatné užívanie okolitého terénu pre rekreačné a oddychové aktivity. Každý byt má možnosť osadenia krytej terénnej terasy a státia pre auto s možnosťou jeho prekrytia prístreškom.

04 – Koliba

Jedná sa o dvojpodlažnú stavbu zrubového charakteru určenú pre stravovanie. Súčasťou chalupy je pohotovostné ubytovanie v podkroví pre 12 návštevníkov resp. zamestnancov.

Objekt je prízemný s polozapusteným suterénom a obytným podkrovím. Strecha objektu je v sklone 30° do 45° s orientáciou hrebeňa súbežne s miestnou komunikáciou. Suterén je možný pri zdvihnutí terénnej terasy. Odstup objektu od prístupovej komunikácie je do 10m, pri orientovaní hrebeňa strechy súbežne s komunikáciou.

Súčasťou objektu je zariadenie verejného stravovania so sedením v objekte a pod prístreškom.

Priestory pod prístreškom budú zabezpečovať prípravu jedál na kozube.

Jedná sa o zariadenia: - verejného stravovania a uzavretých spoločenských akcií.

- zariadenia je doplnené o detské ihriská, posilovňu v prírode, lezeckú stenu a ihriská pre dospelých s možnosťou uzavretia ľahkým prestrešením priestoru športovej plochy.

d/. Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb:

V rámci riešenia technického vybavenia stavieb je ťažisko postavené na maximálnej komplexnosti technického vybavenia jednotlivých objektov. Štandardom je sprístupnenie objektov z verejných priestranstiev a dobudovania dopravného systému s plným pokrytím potrieb statickej dopravy.

V I. etape riešenia technickej infraštruktúry sú objekty pripojené na verejné rozvody elektrickej energie, vodovod a splaškovú kanalizáciu. Riešené dažďovej kanalizácie je postavené na systéme povrchových záchytných žľabov, ktoré sú zaústené cez drenážne odpady do miestnych tokov.

Výstavba v II. etape až po výstavbu výhľadovú sú podmienené zabezpečením zvýšenia kapacity jestvujúcich rozvodov resp. dobudovaním technického vybavenia.

e/. Regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby, pamiatkových rezervácií, do pamiatkových zón a do ostatnej krajiny:

Pre túto časť regulatív nie sú stanovené podmienky nakoľko sa riešená lokalita nenachádza v dotyku pamiatkovo chránených území. Z hľadiska nadväznosti zástavby na jestvujúcu výstavbu sú postavené podmienky zosúladenia novej a starej výstavby v určení objemového riešenia navrhovaných objektov. Z jestvujúcich objektov sa jedná o objekt rozostavaného apartmánového domu, ktorý je pre riešené územie dominantný z výškového zónovania a túto dominantnosť je nutné zachovať.

5. Dopĺňujúce údaje

Sumarizácia ubytovacích zariadení, podľa etapizácie nasledovne:

Stav + I. etapa výstavby

R1 Apartmánový dom	- 1 objekt	46 lôžok	468 m ²
R2 Štvorbytový rekreačný dom	- 2 objekty	16 lôžok	280 m ²
R5B – Apartmánový dom – s bowlingom	- 1 objekt	36 lôžok	310 m ²

I.etapa výstavby + stav : 104 lôžok

II. etapa výstavby

R2 Štvorbytový rekreačný dom	- 6 objektov	24 lôžok	840 m ²
R3 Dvojpodlažná chalupa	- 4 objekty	24 lôžok	300 m ²
R4 Koliba	- 1 objekt	6 lôžok	150 m ²
R5A – Apartmánový dom– s wellnes a regeneráciou-	1 objekt	36 lôžok	315 m ²

II.etapa výstavby : 90 lôžok

III. etapa výstavby - výhľad

R2 Štvorbytový rekreačný dom	- 3 objekty	24 lôžok	420 m ²
R3 Dvojpodlažná chalupa	- 6 objektov	36 lôžok	480 m ²
R4 Koliba	- 1 objekt	6 lôžok	185 m ²

III.etapa výstavby + výhľad : 66 lôžok