

URBANISTICKÁ IDEOVÁ ŠTÚDIA



obec Hájske, časť Mladý Háj
okres Šaľa
Nitriansky samosprávny kraj
Slovenská republika

objednávateľ
KAMI PROFIT, s.r.o.
Pri starom letisku č.17
831 07 Bratislava
www.kami-profit.eu



spracovateľ
PROTES Žilina spol. s.r.o.
ul. V. Spanyola 37
010 01 Žilina
www.proteszilina.sk



júl 2013

Charakteristiky polohy a širších územných väzieb

Obec Hájske sa nachádza na juhozápadnom Slovensku, na vedľajšej ceste priečne spájajúcej dopravné tepny Nitra – Sereď a Nitra – Šaľa v úseku Pata - osada Pereš (časť Cabaj Čápor). Obec samotná je vzdialená 12km juhovýchodne od Sereďe a 14km severne od Šale.

Obec Hájske je situovaná 26 km na západ od mesta Nitra v Podunajskej nížine na juhozápadnom okraji Nitrianskej pahorkatiny. Nadmorská výška obce je 126 m n. m. Katastrálne územie má rozlohu 1407 ha. Odlesnený, rovinný až pahorkatinový chotár tvoria tret'ohorné uloženiny, v severovýchodnej časti s vrstvou spraše. Z pôd prevažuje úrodná černoziem. Samotné pôdne a klimatické podmienky určujú poľnohospodársky charakter obce.

Súčasťou obce je osada Mladý Háj vzdialená 3 km na severovýchod od centra obce Hájske. Práve v tejto časti obce sa nachádza riešený priestor, ktorý zaberá parcelu č.5303 v katastrálnom území obce Hájske.

Riešené územie má rozlohu 31 055m² a je v priamom kontakte s cestou IV triedy č.051074, ktorá je pripojovacou komunikáciou ku križovatke na rýchlostnej komunikácii R1. Táto rýchlostná komunikácia je zároveň v predmetnom úseku európskym dopravným koridorom E571 a E58.

Dopravné napojenie

Riešené územie disponuje výbornou dopravnou napojiteľnosťou. Severne od riešeného územia vedie trasa rýchlostnej cesty R1, ktorá je s územím spojená cestou 051074. Existujúca križovatka zabezpečuje výjazd a zjazd z rýchlostnej cesty R1 oboma smermi, čo predstavuje plnohodnotné dopravné-obslužné napojenie riešeného územia.

Vlastná parcela 5303 k.ú. Hájske je priamo prístupná z komunikácie č.51074 ako obslužnej komunikácie. V rámci riešenia následných stupňov projektovej dokumentácie bude nutné riešiť rozšírenie profilu tejto komunikácie o ľavý odbočovací pruh a pripojovací pruh.

Návrh funkcie riešenej plochy

V rámci schválenej územno-plánovacej dokumentácie obce Hájske /ÚPN – O Hájske/ bola riešená plocha zahrnutá do plôch z funkčnou náplňou – Plochy a objekty s funkciou výroby a podnikania s identifikáciou lokality S1. K danej lokalite sa viaže nasledovná časť Záväznej časti ÚPN-O Hájske v oblasti funkčného využitia a priestorového usporiadania územia :

ÚPC S1

Východiská: - omá pôda

Prípustný spôsob využitia územia – ciele:

- priemyselný park – Mladý Háj

Vylučujúce – neprípustné spôsoby využitia územia:

- iné funkcie než dovolené

Intervenčné kroky: Plocha :47 235m²

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia $K_{ZÚ} = 0,3$

Navrhovaný index podlažných plôch $I_{pp} = 0,6$

Odporúčaná podlažnosť : 2+

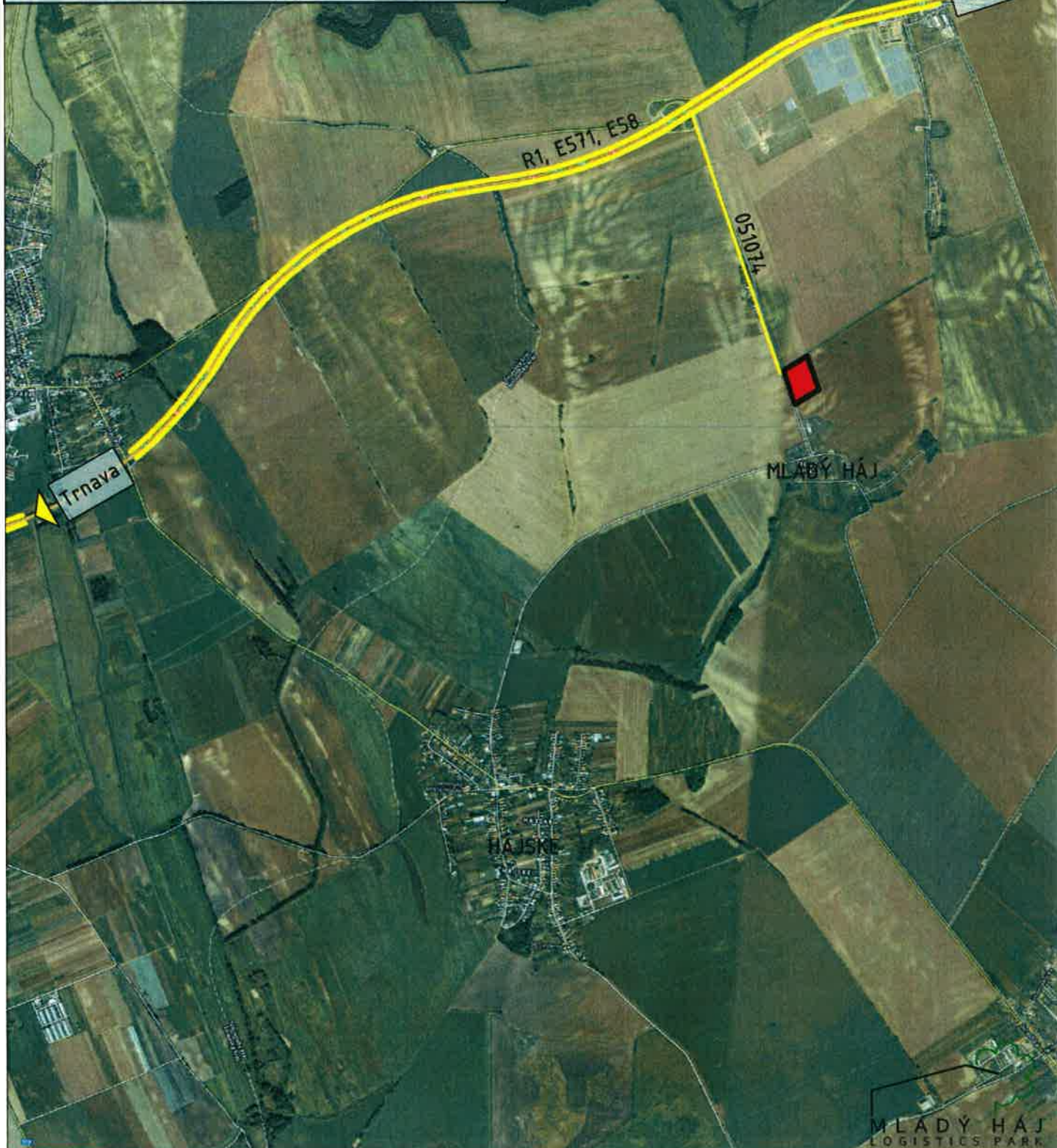
Vzhľadom k vyššie uvedeným záverom ÚPN – O Hájske navrhujeme ako nosnú funkciu riešeného územia funkciu skladovania, výroby a podnikania vo forme zástavby priemyselného resp. logistického parku.

Funkciami synergicky spojenými s hlavnou funkciou bude využitie plôch na :

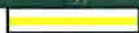
- dopravné komunikácie a spevnené plochy
- parkovacie plochy
- plochy zelene
- plochy a línie inžinierskych sietí potrebných pre obsluhu a vybavenie územia

Návrh priestorového usporiadania

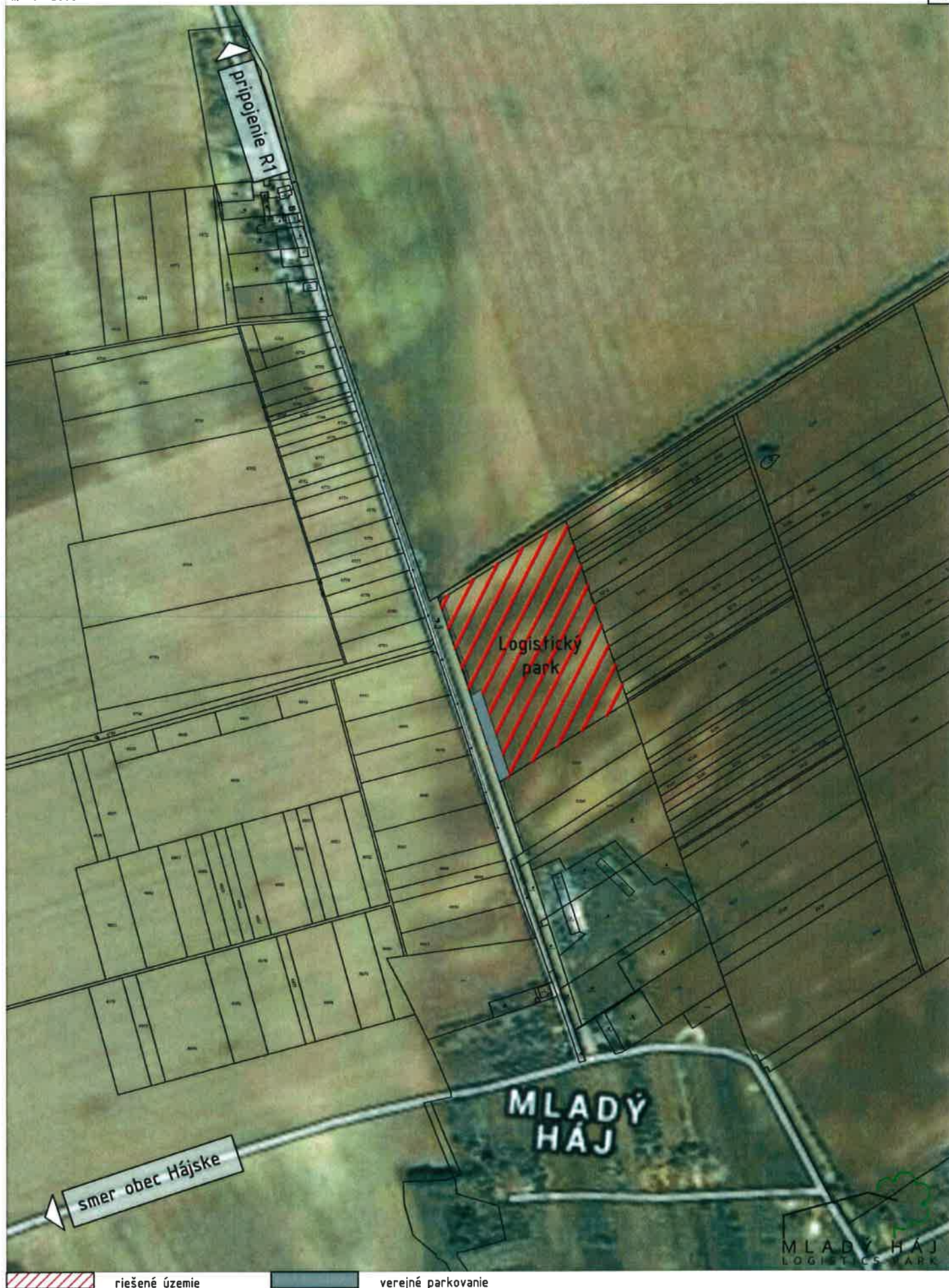
Predkladaná ideová urbanistická štúdia navrhuje zástavbu parcely č.5303 k.ú. Hájske v troch alternatívach priestorového usporiadania. Všetky alternatívy pracujú s osadením multifunkčných priemyselno-skladovacích hál s rozponmi od 18-24m a s predpokladanom výškou 11m pod spodný pás strešných väzníkov. Vlastné osadenie rešpektuje jednak terénne danosti, ale i vlastný tvar parcely a polohu uvažovaných vjazdov na parcelu.

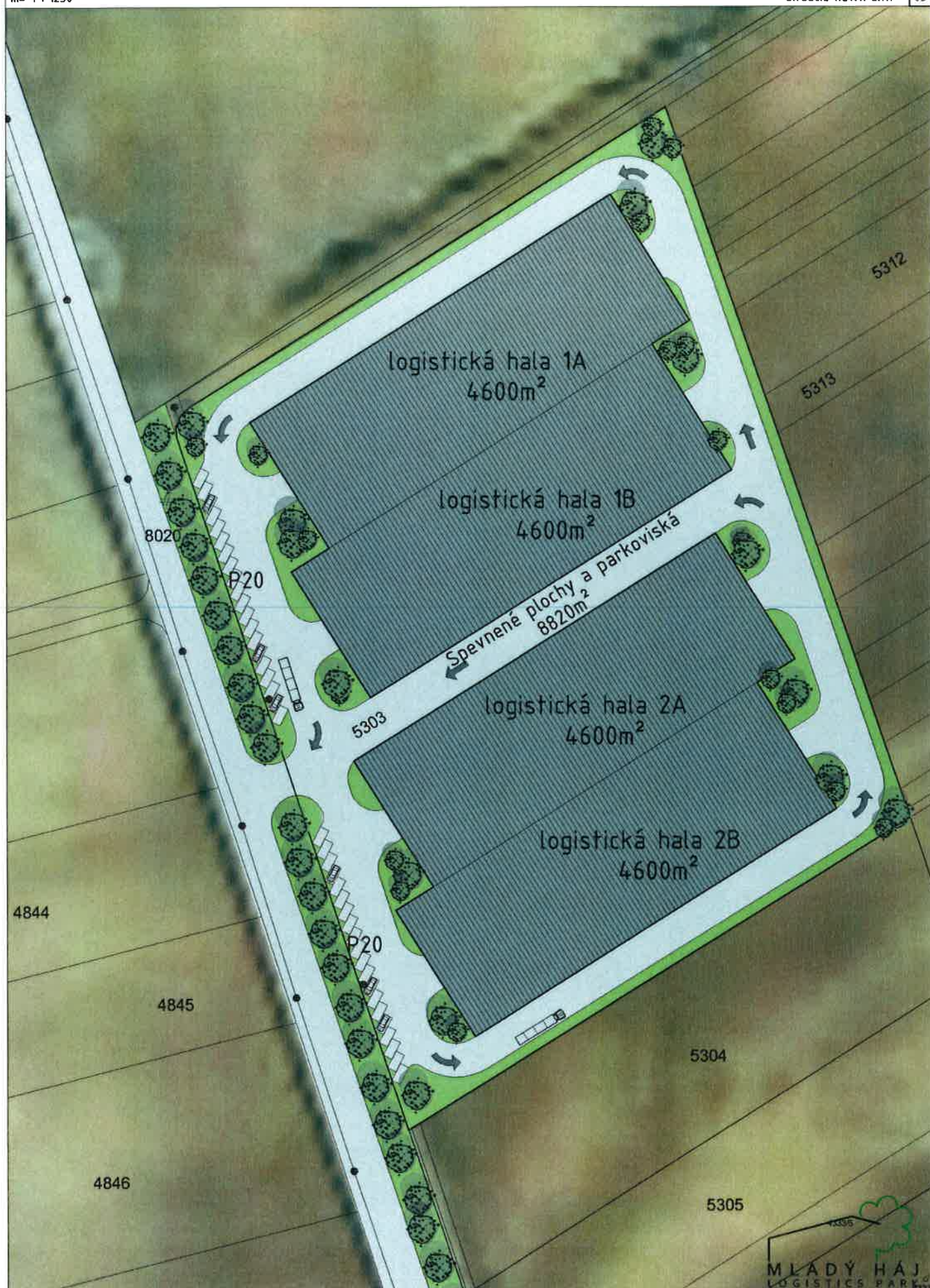


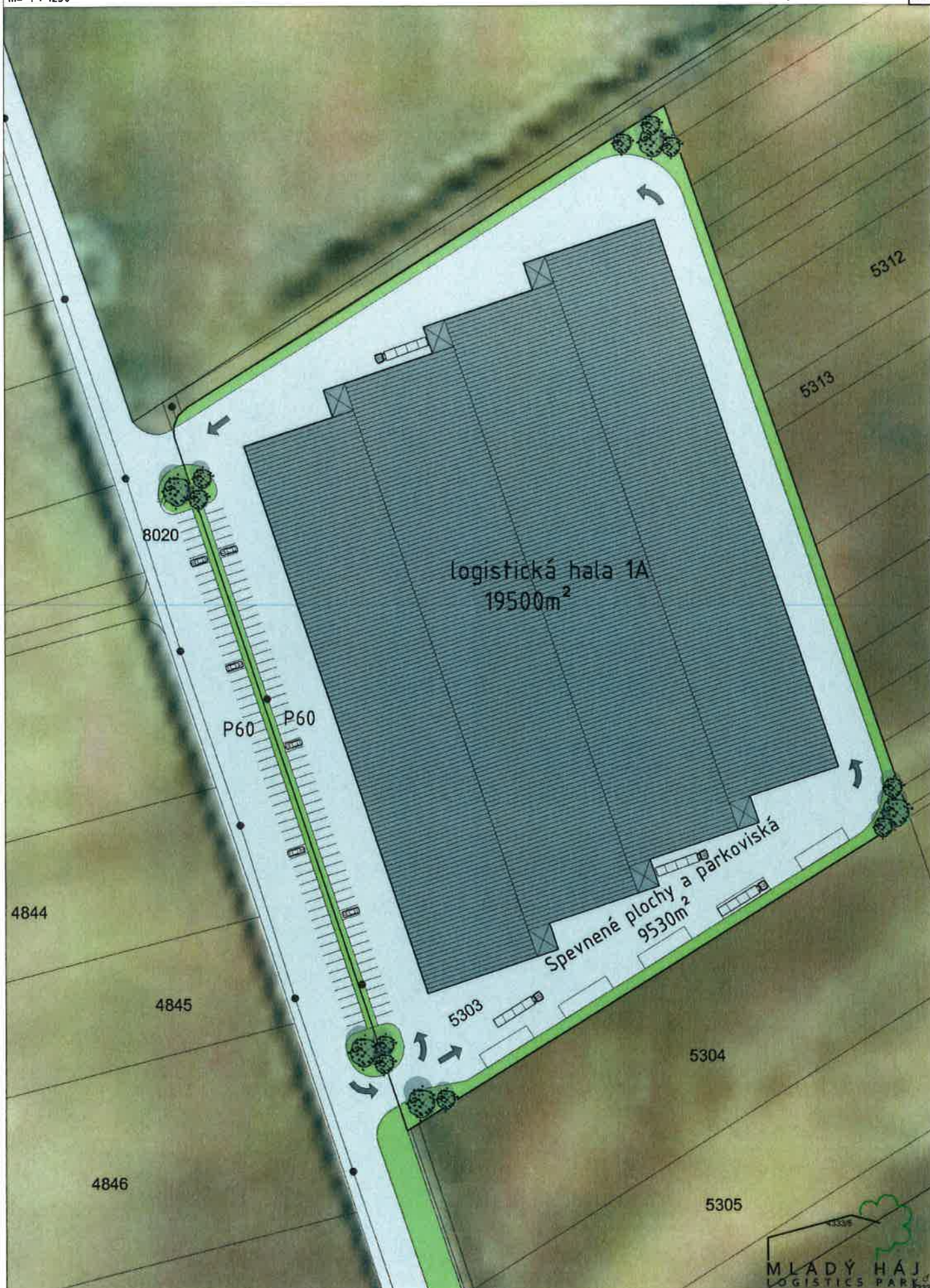
riešené územie

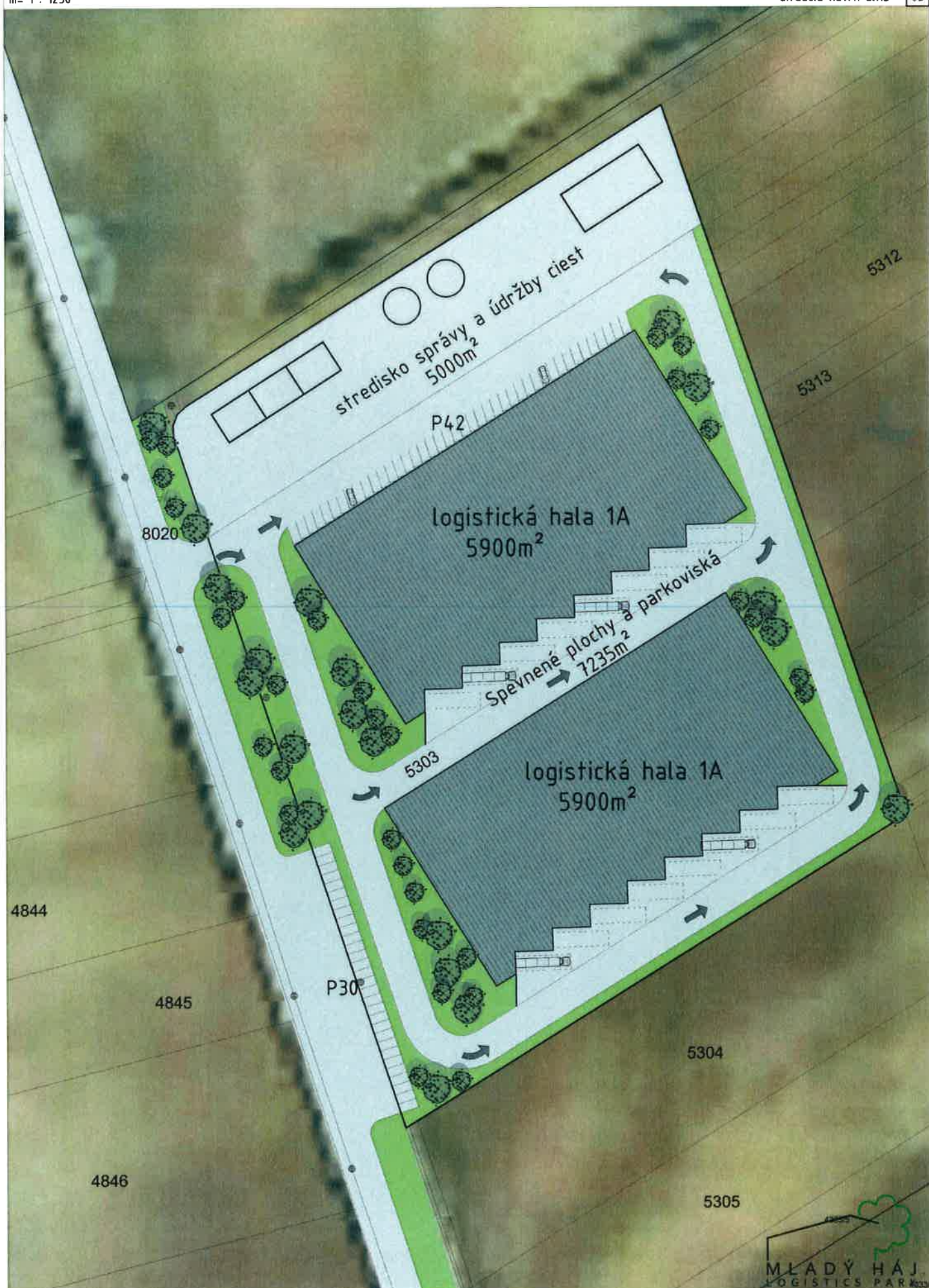


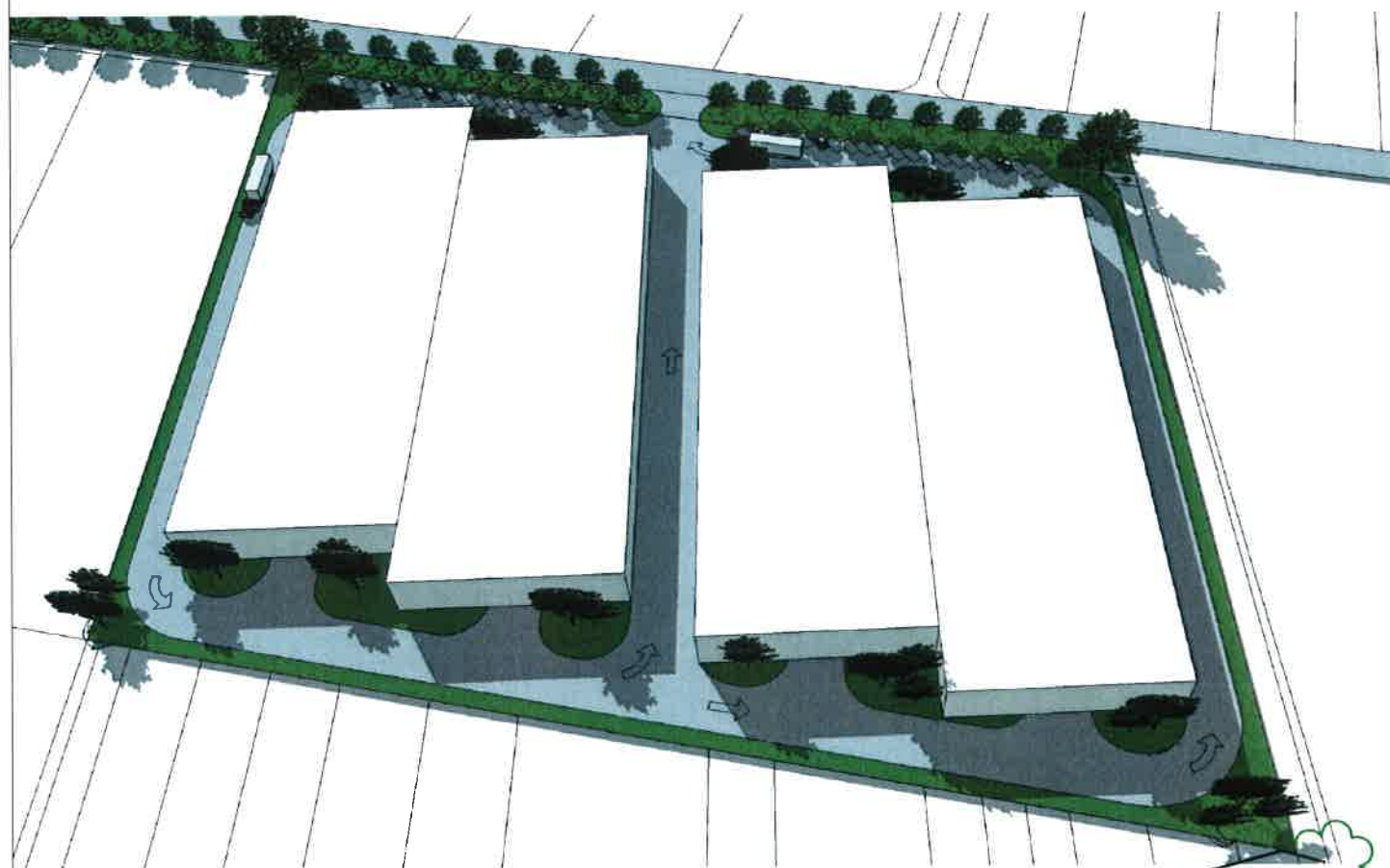
cestné komunikácie





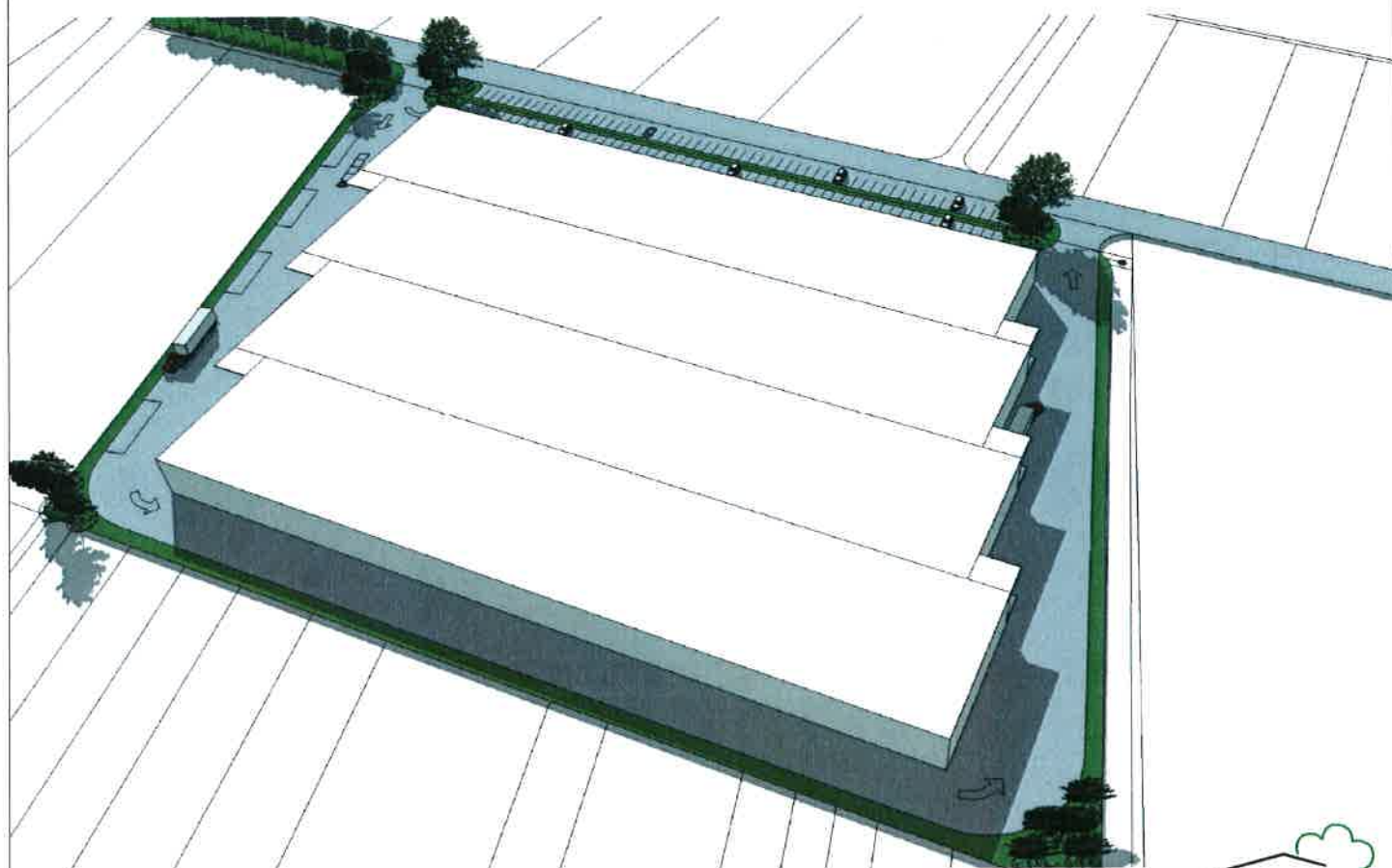
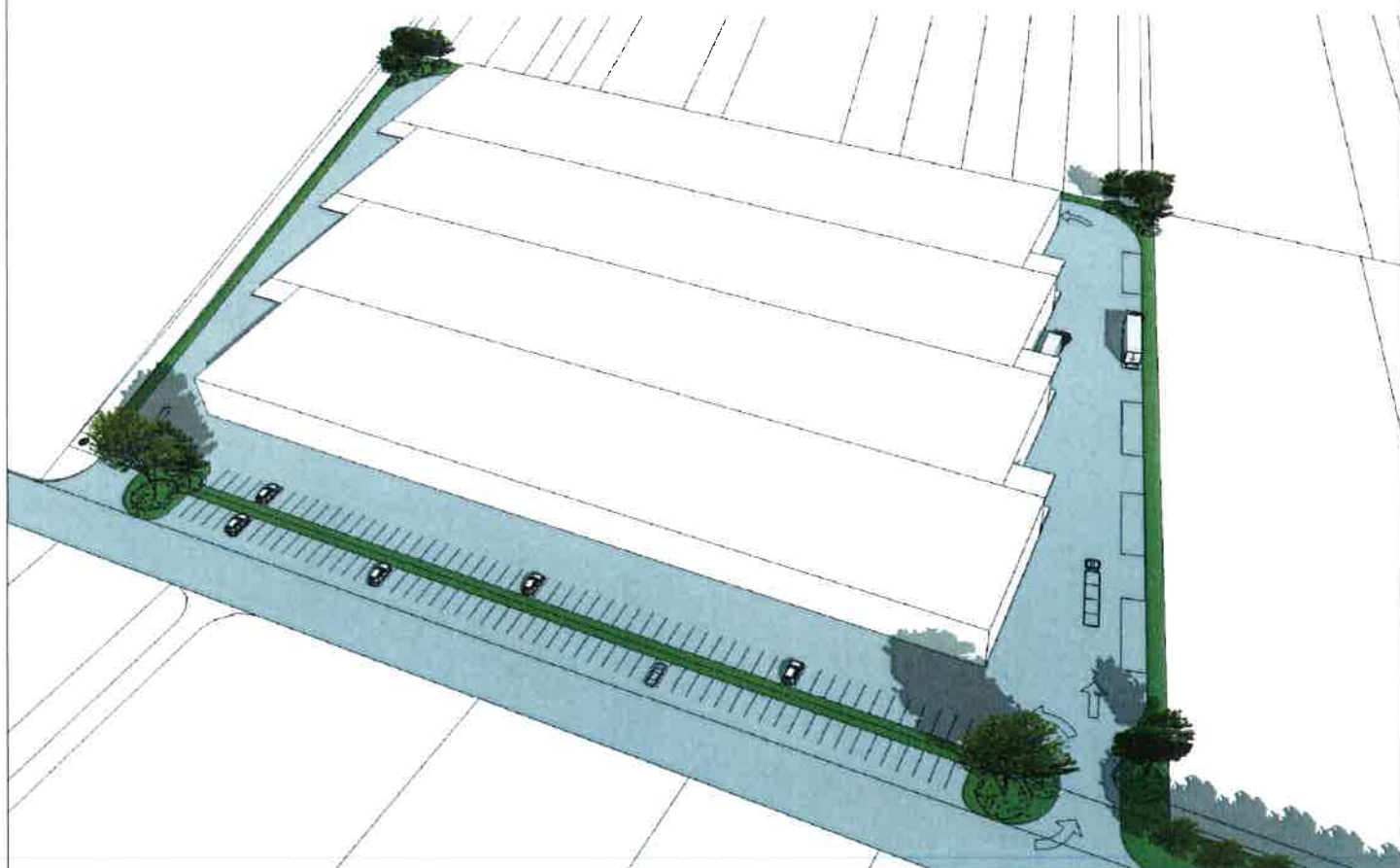


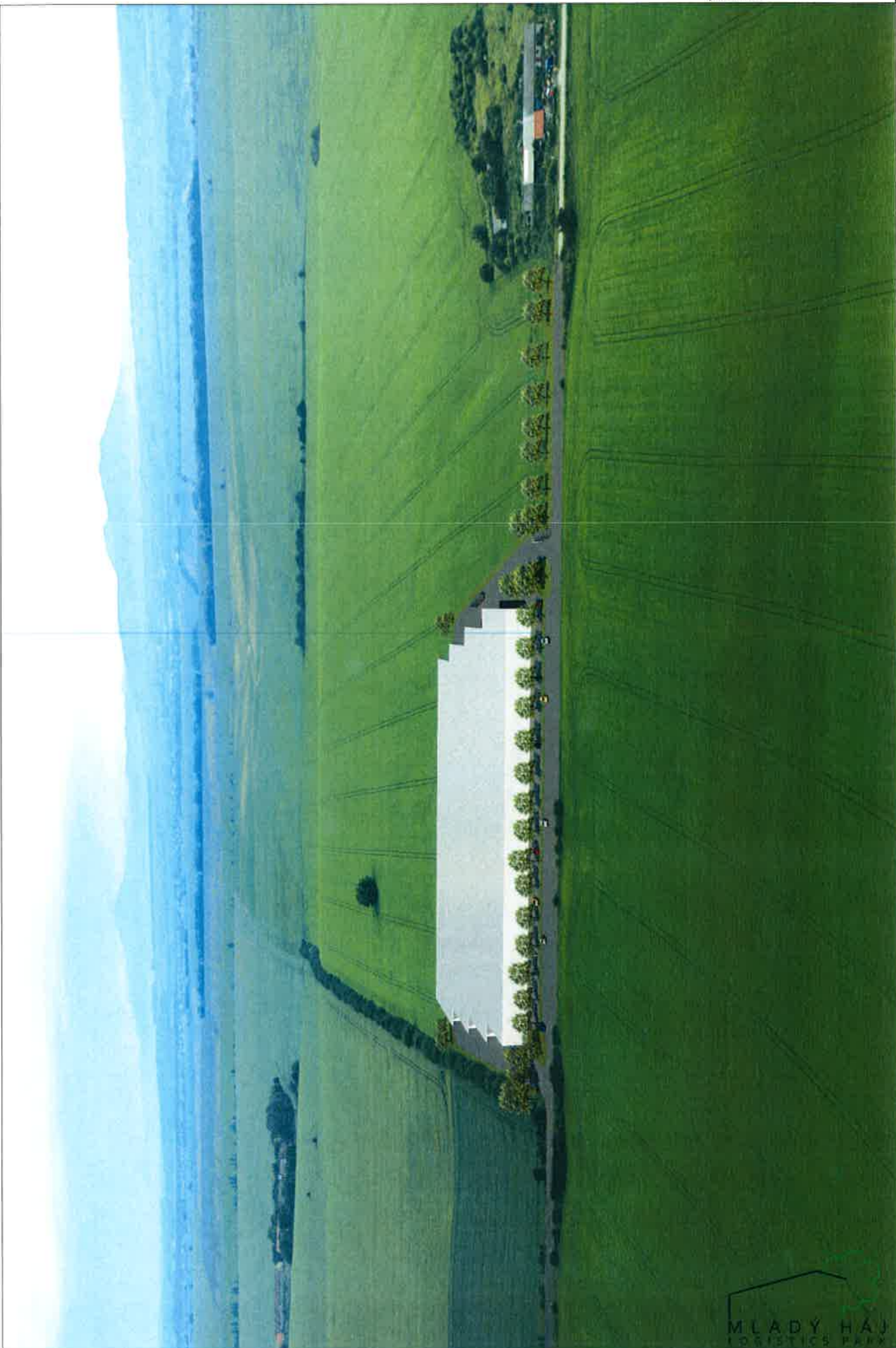




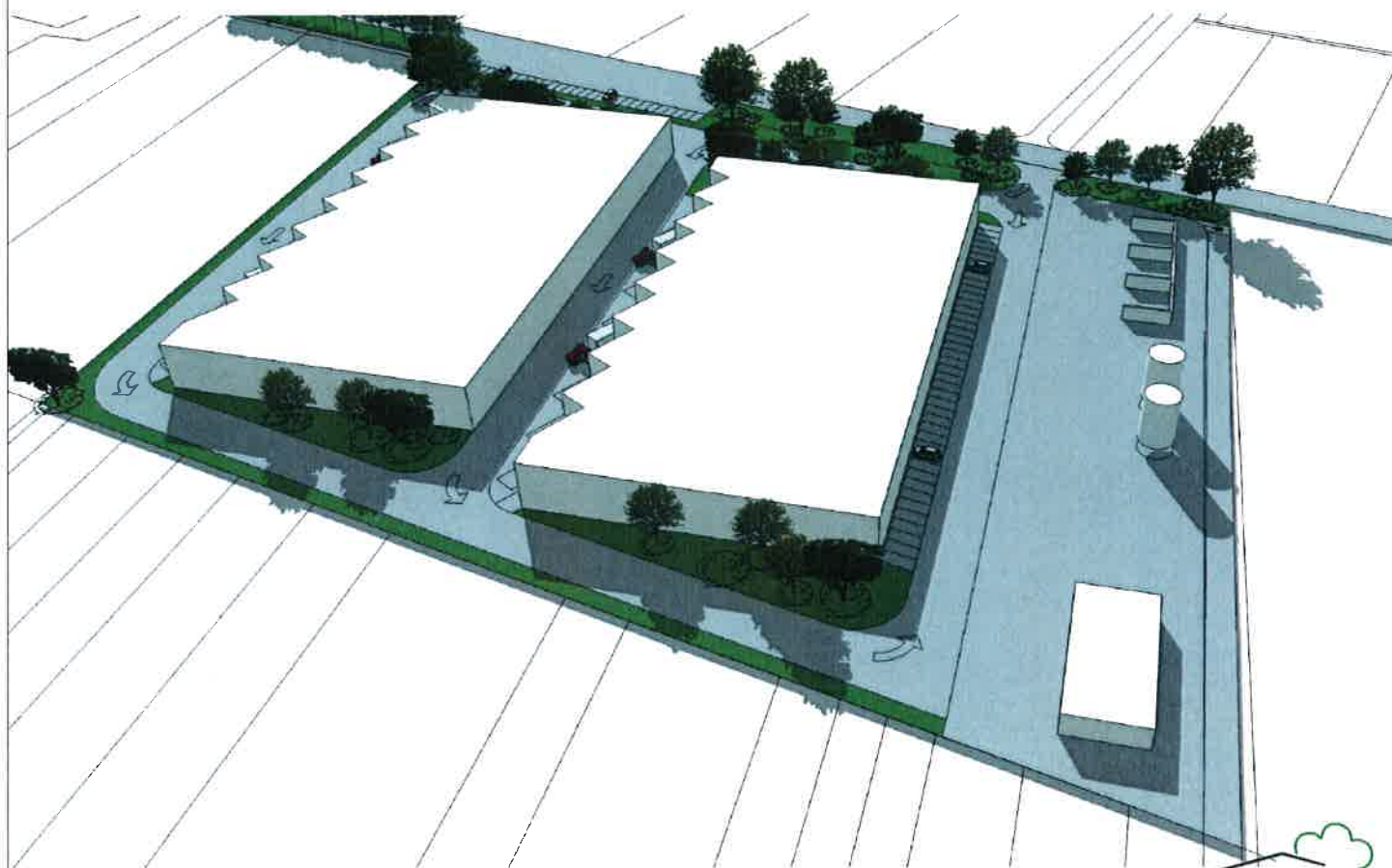
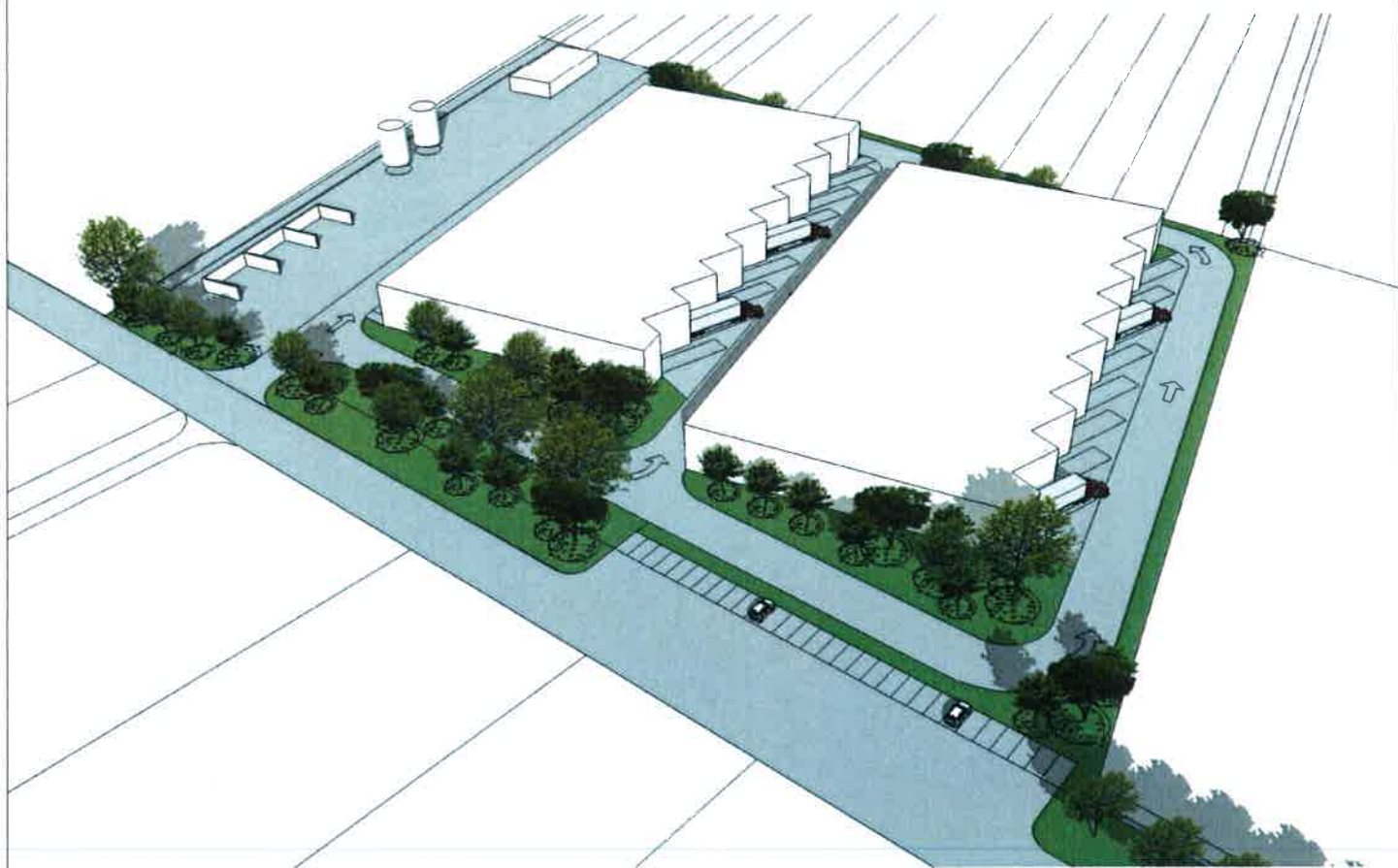


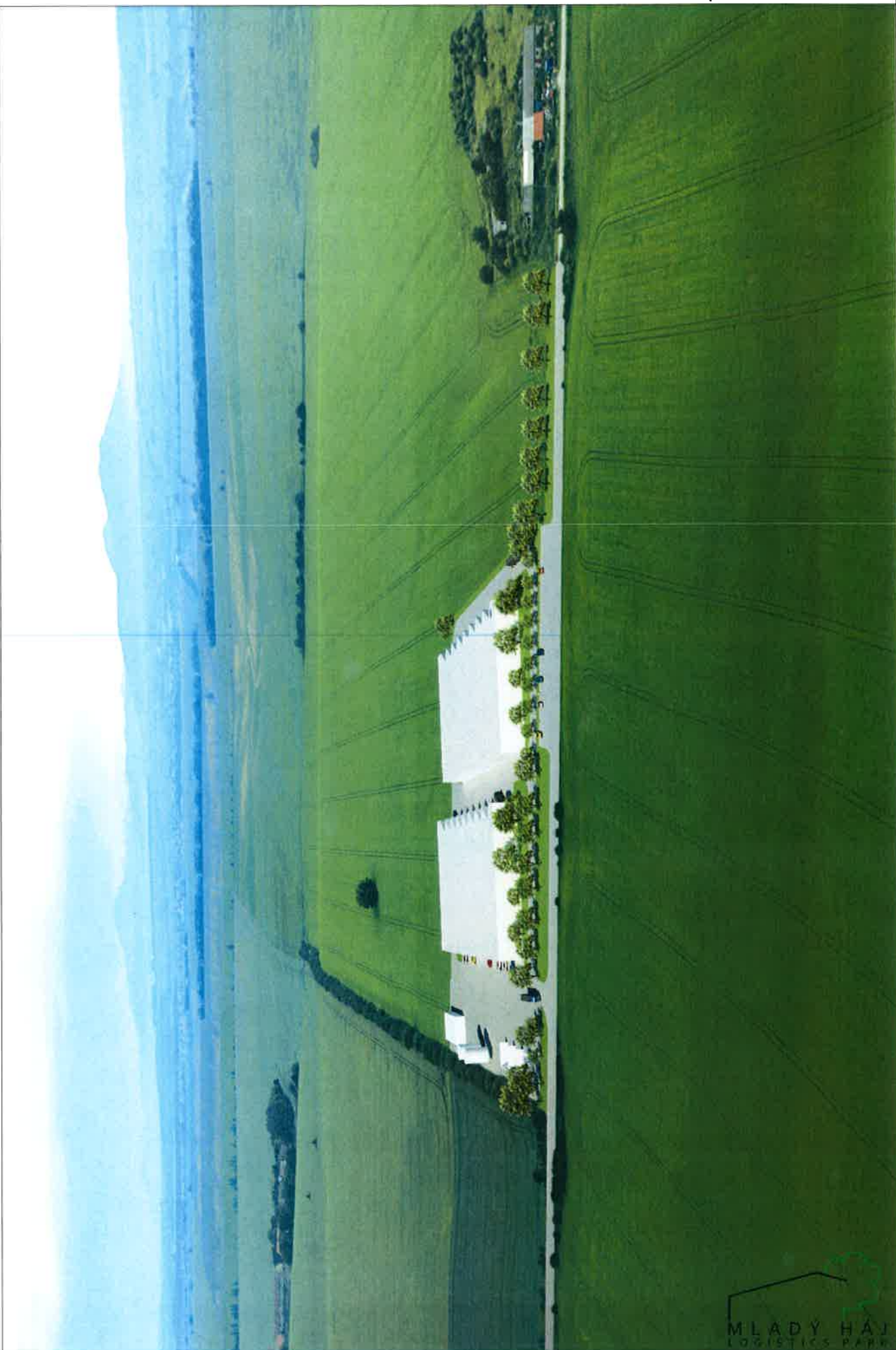
Logistický park Mladý háj





Logistický park Mladý háj





Logistický park Mladý háj