

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV
ul. Čepenská - Sered' - lokalita BI-30/1 -

Z A D A N I E

OBSTARÁVATEĽ : TOMÁŠ VEDRÖDY , ŠINTAVA 286, 925 51 ŠINTAVA

SPRACOVATEĽ : Ing.arch. Robert Kráľ, reg. č. 0896 AA,Pekárska 10,926 00 Sered'

OSOBA POVERENÁ OBSTARÁVANÍM : Ing. Anna Halabrinová,Č.P.OS.: 342

DÁTUM : MÁJ 2022

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV -ul. Čepenská - Sered' - lokalita BI-30/1 - - ZADANIE

OBSTARÁVATEĽ :

TOMÁŠ VEDRÖDY , ŠINTAVA 286, 925 51 ŠINTAVA

DOHL'AD ORGÁNU ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA NAD PROCESOM OBSTARANIA:

Mesto Sered', Mestský úrad, Nám. republiky 1176/10, 926 00 Sered'

OSOBA POVERENÁ OBSTARÁVANÍM:

Ing. Anna Halabrinová, 926 01 Sered', Č. preukazu OS: 342

SPRACOVATEĽ:

Ing. arch. Róbert Kráľ – autorizovaný architekt, reg. č. 0896 AA,
Pekárska 10, 926 00 Sered'

DÁTUM:

Máj 2022

A.1. Základné údaje

NÁZOV ÚLOHY:

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV ul. Čepenská - Sered' - lokalita BI-30 - Zadanie

MIESTO:

Katastrálne územie Sered', lokalita BI-30 (parc.č. vid' príloha)

OKRES:

Galanta

KRAJ:

Trnavský

1. Hlavné ciele a úlohy

Urbanistická štúdia bude obstaraná a spracovaná v zmysle zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, ako územnoplánovací podklad v zmysle prerokovaného zadania za účelom spodrobnenia územného plánu. Návrh urbanistickej štúdie bude prerokovaný s orgánom územného plánovania - mestom Sered'.

Zásadná aktualizácia územného plánu Územný plán mesta Sered' (ÚPN-M Sered') bola spracovaná v zmysle platnej metodiky a legislatívy a ÚPN-M Sered' bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Seredi uznesením č. 192/2015 zo dňa 12.11.2015 a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN č.7/2015 zo dňa 12.11.2015.

Podľa ÚPN-M Sered' sú plochy označené funkčným kódom BI-30 (pracovne nazvané IBV ul.Čepenská – Sered', lokalita BI-30/1-) definované ako plochy existujúcich rodinných domov.

2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Predmetom riešenia urbanistickej štúdie je spracovanie územnoplánovacieho podkladu na riešenie funkčno- prevádzkového využitia a hmotovo- priestorového usporiadania v riešenom území v súlade s ustanoveniami § 4 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Sereď a v súlade s požiadavkami zadania.

Dôvodom obstarania UŠ je funkčno-priestorová analýza možnosti využitia vnútrobloku lokality pre výstavbu RD.

3. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie zóny bude na podklade zhodnotenia územno – technických, hospodárskych, majetkových vzťahov, sociálnych predpokladov a vyhodnotenia limitov využitia územia:

- analyzovať známe a koordinovať rozvojové zámery jednotlivých investorov a ich dopad na riešené územie, jeho využitie a organizáciu,
- v rámci podrobnejšieho urbanistického riešenia navrhnuť zásady a podmienky pre rozvojové zámery investorov komplexným urbanistickým riešením, s dôrazom na riešenie priestorových súvislostí,
- stanoviť zásady a regulatívy funkčného využitia územia na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov, šport a zeleň a hmotovo –priestorového usporiadania pozemkov a stavieb, dopravného vybavenia a technického vybavenia územia, životného prostredia, krajiny, zelene, prvkov územného systému ekologickej stability,
- riešenie širších súvislostí v oblasti verejného dopravného vybavenia,
- stanoviť zásady a podmienky vecnej a časovej koordinácie výstavby.
- hlavným cieľom riešenia je overiť využiteľnosť územia lokality BI-30 ul.Čepenská v meste Sereď pre funkciu obytné územie - zástavba rodinných domov sprístupnená vnútroblokovou verejnou komunikáciou a stanoviť regulačné podmienky.

3. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

Platnou územnoplánovacou dokumentáciou je pre riešené územie urbanistickej štúdie Územný plán mesta Sereď v znení jeho zmien a doplnkov č.1 a č. 3. Celé riešené územie urbanistickej štúdie je v zmysle ÚPN-M Sereď vymedzené ako rozvojové územie. Územný plán mesta Sereď, jeho záväzná časť stanovuje v riešenom území nasledovné regulatívy:

Zásady a regulatívy pre plochy s funkciou bývania (obytné územia, zmiešané územia s bývaním):

- Podiel zastavaných a spevnených plôch nesmie prekročiť 50% z celkovej výmery obytných plôch s hromadnou bytovou výstavbou a polyfunkčných plôch s bývaním vo všetkých urbanistických obvodoch mesta s výnimkou urbanistického obvodu UO.1 (centrálna mestská zóna, v UO. 1 nie je podiel zastavaných plôch a spevnených plôch obmedzený
- Podiel zastavaných plôch nesmie prekročiť 40% z celkovej výmery pozemkov rodinných domov, podiel zelene musí byť min. 40 % z výmery pozemku

- Pre obyvateľov obytných území a zmiešaných území s bývaním zriaďovať základnú športovú a rekreačnú vybavenosť vo vyhovujúcej dochádzkovej vzdialenosti (malé deti 400 m, mládež a dospelí 800 m), vybavenosť doplniť verejnou zeleňou a miestami pre sociálny kontakt obyvateľov
- V obytnom území je neprípustné umiestnenie hospodárskych stavieb v uličnej čiare
- Na plochách súvislej obytnej zástavby vylúčiť intenzívny drobný chov, chov kožušinovej zveri, hospodársky chov rýb a veľkých hospodárskych zvierat
- Pre rozvoj bývania v kontakte s dopravnými trasami, územiami výrobných prevádzok ako aj s územiami určenými pre rozvoj výroby, občianskej vybavenosti a polyfunkčnými plochami s výrobou a občianskou vybavenosťou, je potrebné zhodnotenie hlukových pomerov v území určenom na bývanie. V prípade, že zhodnotenie preukáže prekročenie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa platných právnych predpisov, je potrebné navrhnúť a realizovať účinné opatrenia na elimináciu nepriaznivých vplyvov na bývanie. Pre rozvoj bývania v kontakte s existujúcimi výrobnými areálmi je potrebné súčasne zhodnotiť aj rozvojové zámery v týchto areáloch.

Z hľadiska funkčného využitia je územie určené pre:

Plochy existujúcich rodinných domov BI-30

- Hlavná funkcia obytná-bývanie formou RD.
- Prípustná doplnková funkcia/samostatná a aj ako súčasť objektov/-menšie zariadenia občianskej vybavenosti a drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov zásobovania veľkými nákladnými vozidlami.
- Výstavba RD vo vnútroblokoch je prípustná len po spracovaní urbanistickej štúdie a za podmienky sprístupnenia bloku verejnou komunikáciou.
- Pri novostavbách a zmenách stavieb rešpektovať prevládajúci charakter zástavby/výškové zónovanie, sklon a tvar strechy/uličné čiary, zachovať drobnú mierku stavieb, zároveň dodržať max výšku stavieb- 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia a výšku podlahy prízemí max 50cm nad úroveň nivelety komunikácie.
- Zosúladiť tvarové architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu
- Rešpektovať plochy existujúcich komunikácií a navrhovaných komunikačných napojení s kategóriami mestských komunikácií podľa platných STN.
- Odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb.

4. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta Sereď v k.ú. Sereď.

Blok domov BI-30 ohraničený zo severu ul. Dlhá, východu a juhu ul. I.Krasku zo západu ul. Čepenskou, z juhu ul. Dlhou. Zoznam parciel vid' príloha.

Celková výmera riešeného územia je cca 95.157 m². Vymedzenie vlastného riešeného územia je vyznačené v grafickej prílohe zadania – výrez z ÚPN-M Sereď (príloha č.1). Riešené územie je spresnené na základe analýzy územia a jeho širších väzieb.

Blok BI-30 je rozčlenený na samostatné celky BL-30/1, BI-30/2. Blok je rozdelený na dve samostatné časti ulicou „Obežná“. Urbanistická štúdia rieši blok BI-30/1. Riešené územie je ohraničené zo severu ul. Dlhá, z východu ul. Obežná, z juhu ul. I.Krasku, západu ul. Čepenská. Výmera BL-30/1 je cca 36.561 m²

5. Požiadavky na alternatívy riešenia a väzby na ÚPN-M Sereď

Zo strany objednávateľa nie sú požadované varianty riešenia.

6. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie

Pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné postupovať v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, zákona č.17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon), zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov a zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Prerokovanie urbanistickej štúdie v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii zabezpečí obstarávateľ a požiada mesto Sereď o spoluprácu pri prerokovaní a predložení na schválenie .

Náklady na obstarávanie a spracovanie urbanistickej štúdie znášajú osoby, ktorých potreba vyvolala obstaranie urbanistickej štúdie. Urbanistická štúdia v rozpracovanosti bude prerokovaná s mestom Sereď.

7. Zhodnotenie využiteľnosti územia BI-30 na rozvojové ciele

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta Sereď v k.ú. Sereď .

Blok domov riešenej časti BI-30/1 je ohraničené zo severu ul. Dlhá, z východu ul. Obežná, z juhu ul. I.Krasku, západu ul. Čepenská. Výmera BI-30/1 je cca 36.561 m²

Tvarovo je blok obdĺžnik zo všetkých /štyroch/ strán ohraničený dopravnou infraštruktúrou. Blok priestorovo obsahuje relatívne voľné plochy, z časti má využiteľnú časť reálne zastavateľnú vložením komunikácie.

V časti umiestniteľného napojenia- zo severu je blok uzavretý jestvujúcou zástavbou- ul.Dlhá. Podobne z juhu ul.I.Krasku V línii Čepenskej a Obežnej ulice blok stavebne uzavretý stavbami rodinných domov. Zástavba takéhoto typu bráni dopravnému prepojeniu v smere sever /juh v pozdĺžnej osi čo je zásadný predpoklad využitia vnútrobloku na ucelenú možnú uličnú urbanistickú štruktúru. V priečnej osi je dopravné otvorenie vnútrobloku nereálne . Bráni mu kompaktná zástavba ulíc Čepenskej a Obežnej. Ďalší faktor, ktorý bráni vytvorenia ucelenej ul. štruktúre vo vnútrobloku je hĺbka bloku. Priestorovo je možné osadenie jednostrannej zástavby formou slepej ulice s otočou. Tento faktor vnáša neproporcionalitu urbanistickú i majetkovú.

Problematicky sa javí parameter zastavanosti, ktorý nesmie prekročiť 40 % plochy pozemku rodinného domu a min. 40% plochy pozemku rodinného domu vyčleniť na funkciu obytnej zelene. Tento faktor negatívne ovplyvňuje pôvodnú zástavbu ako i možnú navrhovanú v intenciách racionálnej urbanistickej kompozície a ekonomiky. Nemožnosť realizácie čistej dopravnej osi a intenzívneho využitia vnútrobloku sa javí i z hľadiska ekonomického ako nevhodné.

8. Záver:

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta Sereď v k.ú. Sereď .

Blok domov riešenej časti BI-30/1 je ohraničené zo severu ul. Dlhá, z východu ul. Obežná, z juhu ul. I.Krasku, západu ul. Čepenská. Výmera BL-30/1 je cca 36.561 m² Zoznam parciel viď príloha

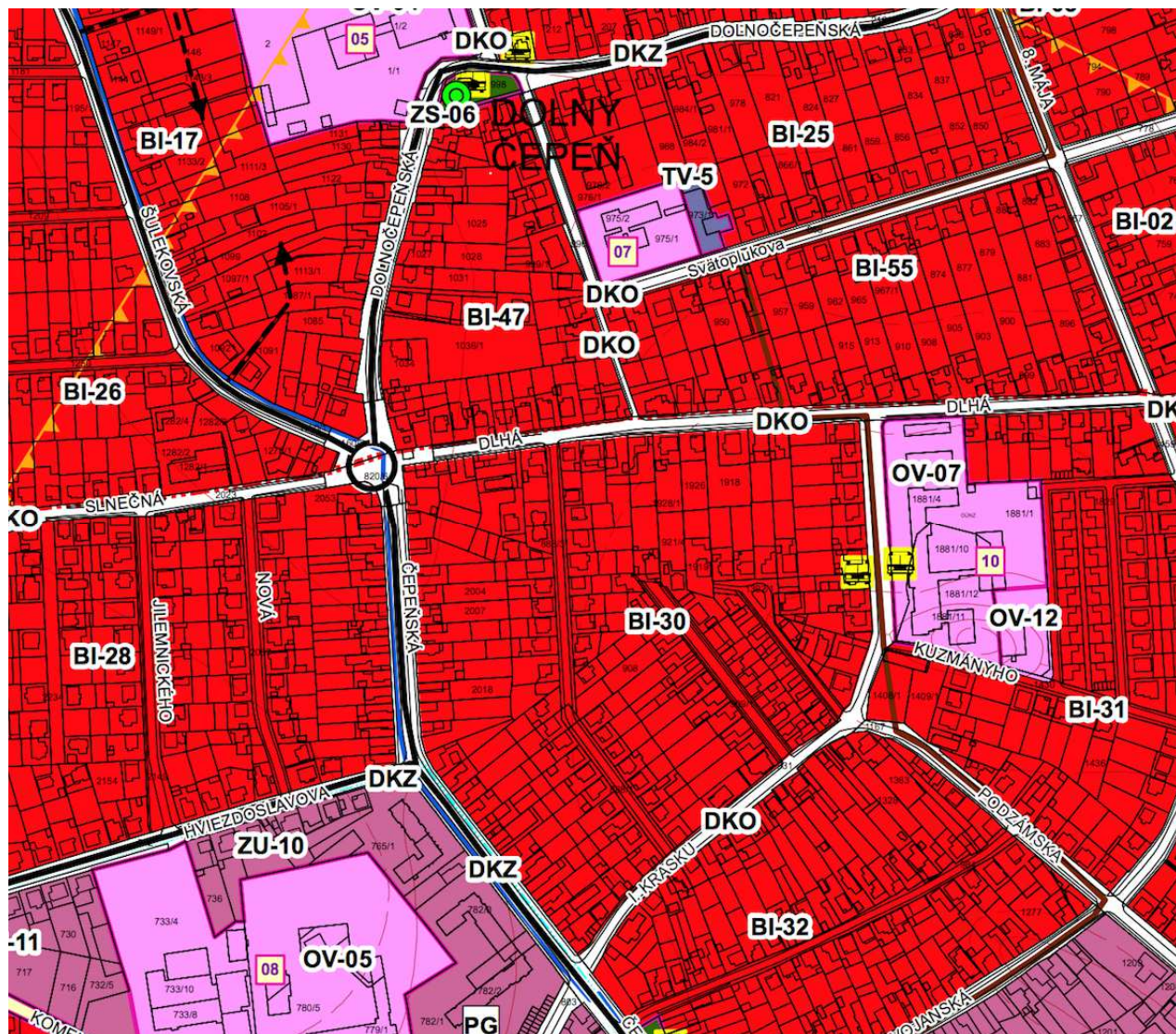
V rámci vnútrobloku územia označeného funkčným kódom BI-30 sa nachádzajú relatívne voľné plochy územia, ktoré sú v súčasnosti využívané ako záhrady. Na pozemkoch z severnej a južnej časti územia sa nachádzajú stavby, ktoré znemožňujú organizované systémové dopravné napojenie.

Prepojenie pozdĺžnym smerom z juhu a severu značne obmedzuje dopravnú obsluhu posudzovaného vnútrobloku verejnou komunikáciou jestvujúca zástavba v dopravnej osi.

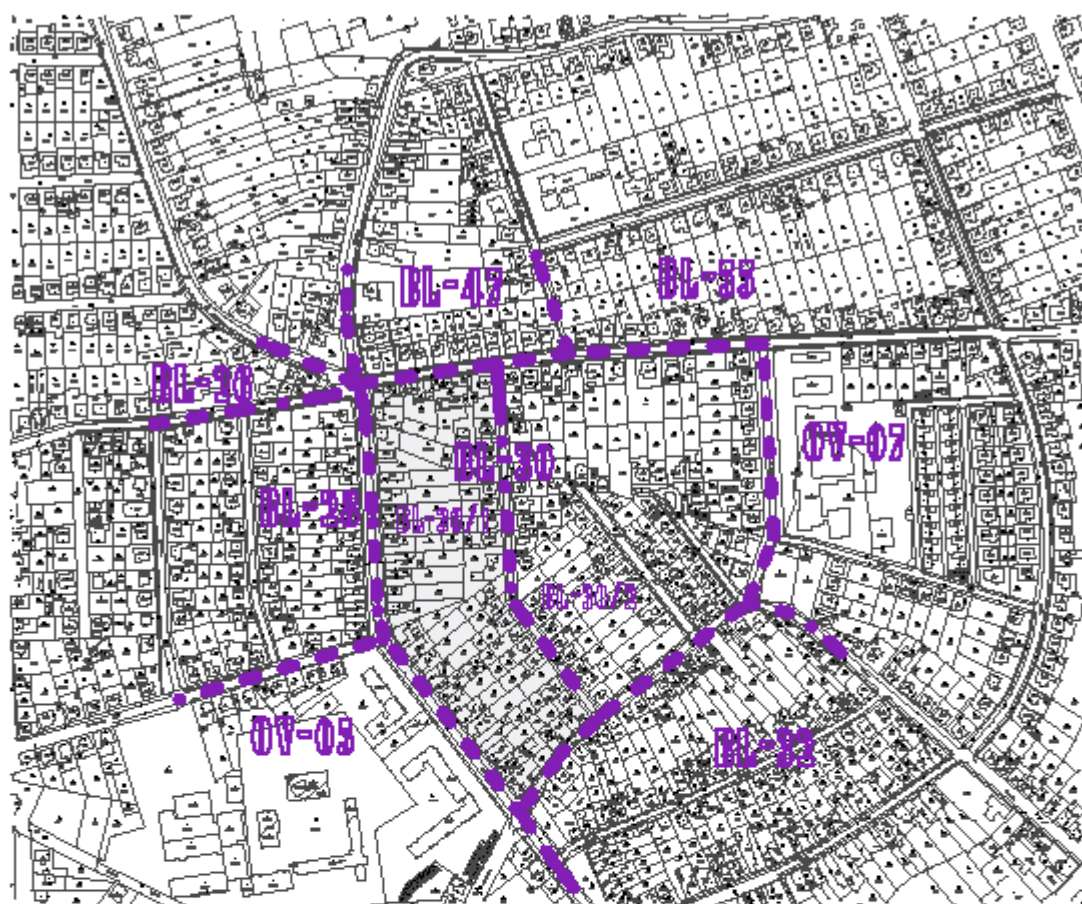
Pri podrobnom pohľade na riešené územie sa javí využitie disponibilných plôch lokality BI – 30/1 s dodržaním záväzných regulatívov ÚPN-M Sereď (koeficientu zastavanosti a minimálnej plochy zelene) a ponechania primeraných zelených plôch pre existujúce rodinné domy, ako značne neefektívne aj z dôvodu reálnej hĺbky urbanistického traktu. Negatívny činiteľ posudzovania sa javí aj ekonomické zhodnotenie nákladov vynaložených na realizáciu technickej infraštruktúry pri počte reálne využiteľných pozemkov na výstavbu rodinných domov aj forma možnej jednostrannej ul. zástavby .

Na základe urbanistického vyhodnotenia riešeného územia s uplatnením záväzných regulatívov ÚPN-M Sereď uvádzam, nie je potrebné ďalej spracovať urbanistickú štúdiu. Výstavba rodinných domov vo vnútrobloku je prípustná bez sprístupnenia vnútrobloku verejnou komunikáciou. Pre navrhované stavby, ktoré je možné realizovať na týchto plochách, platia všetky ostatné regulatívy uvedené v ÚPN-M Sereď, za podmienky dodržania ustanovení stavebného zákona a príslušných vykonávacích predpisov.

Príloha č.1 Výrez z ÚPN-M Sered'



Príloha č.2 Riešené územie BL-30/1



Zoznam parciel (parc. č. k.ú.Sered'):

BL.30/1 ul.Dlhá / S /

ul.I.Krasku /J /

1985,1986,1987
1984,1983/1,1983/2,1982
1981
1988/1,1988/2,1988/3
1989,1991,1992,1990

858/1,858/2,859

ul.Čepenská / Z /

1993/1,1993/2
1994,1995
1996,1997/1,1997/2
199,2000
2001,2002
2003,2004
2005,2006,2007
2008,2009,2010,2011/1,2011/2
2012,2013/1,2013/2
2014,2015,2016
2017,2018
2019,2020
2021,2022
821,822
823,824
825,826
827,828,829,830
831,832,833,834,835,836,837,
838,839
840,841,842
843,844
845,846,847
848,849,850
851/1,/2,852/1,852/2
853,854,855,856,857

ul.Obežná /V /

860,861
862,863,864
865,866,867
868,
869,870,871
872,873,874,875
876,877,878
879,880,881
882,883,884
885,886,887
1966,1967
1968/1,1968/2,1969
1970,1971
1972,1973
1974,1975
1976,1977
1998/1
1998/3,1998/4,1998/5
1998/6,1998/2
1980,1979,1978