

POLYFUNKČNÁ ZÓNA „PRÚDY“

SEREĎ - STREDNÝ ČEPEŇ



ZADANIE URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Podľa § 3 Vyhlášky č.55/2001 Ministerstva životného prostredia SR
o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii

marec 2017

Spracovateľ:
Ing. arch. Lukáš Šíp, PhD.
SKA reg.č. 2211 AA

Základné identifikačné údaje:

Názov: **Polyfunkčná zóna „Prúdy“, Sered'**
Zadanie urbanistickej štúdie zóny

Lokalita: Šulekovská cesta, Strednočepeňská a Hornočepeňská ulica,
Sered' 926 01, okres Galanta, Trnavský kraj
Urbanistický obvod IV. – Urbanistická zóna č.5 a 9 (podľa ÚPN)
(poloha rieš. územia v rámci mesta je zrejmá z prílohy č.1 a 2)

Spracovateľ: Ing.arch. Lukáš Šíp, PhD.
Člen SKA, registračné číslo: 2211 AA
Námestie 1. Mája 2950/16, 811 06 Bratislava 1
IČO : 46 734 210
DIČ : 1079906454
tel.: 0903 / 926 617
e-mail: lukas.sip@gmail.com, sip@coolstock.sk

Odborne spôsobilá osoba obstarávania územnoplánovacej dokumentácie:

Ing. Anna Halabrinová

Vedená v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územno-plánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50 /1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Registračné číslo preukazu o odbornej spôsobilosti: 342. Preukaz vydaný Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 06.11.2013.

Príslušný orgán územného plánovania, ktorý bude vykonávať v súčinnosti s obstarávateľom a osobou odborne spôsobilou na obstaranie dohľad nad procesom obstarania: **Stavebný úrad mesta Sered'**

Ďalšie subjekty dotknuté spracovaním urbanistickej štúdie:

Orgány štátnej správy,
Správcovia a vlastníci verejného dopravného a verejného technického vybavenia územia,
Fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva budú dotknuté.

Dotknuté parcely: Kataster nehnuteľností - register „C“
Parcely č. 3849/6, 3849/7, 3849/28, 3849/8, 3849/9, 3849/10, 3849/11, 3849/1, 3848 (Strednočepeňská ulica), 4158/1, 4113, 4114, 4115/1 a 4115/2.

Kataster nehnuteľností - register „E“
Parcely č. 4-582/221, 4-581/221, 4-580/221, 4-579/221, 4-578/221, 4-595, 4-575, 4-573/201, 4-571/201, 4-570/201, 4-569/201, 4-568/201, 4-567/201, 4-566/211, 4-565/221, 4-565/211, 4-563/201, 4-561/201, 4-560/201, 4-559, 4-562, 4-596/201 (Strednočepeňská ulica), 4-558, 4-557, 4-556, 4-555, 4-554, 3-117/2, 3-117/1, 3-115 a 3-112/2.

OBSAH DOKUMENTÁCIE

Základné identifikačné údaje	str.2
A – Špecifický účel použitia urbanistickej štúdie	str.4
B – Hlavné ciele urbanistickej štúdie	str.5
C – Požiadavky vyplývajúce z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie	str.5
C.1 Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia	str.5
C.2 Verejné dopravné vybavenie	str.10
C.3 Riešenie verejného technického vybavenia	str.11
C.4 Zachovanie kultúrohistorických hodnôt	str.11
C.5 Ochrana prírody a tvorba krajiny	str.12
C.6 Vyhodnotenie dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch	str.13
C.7 Záväzné časti a verejnoprospešné stavby	str.14
D – Vymedzenie riešeného územia	str.15
E – Požiadavky na varianty riešenia	str.15
F – Obsah urbanistickej štúdie	str.16
F.1 – Konceptcia priest. usporiadania a funkčného využitia územia	str.16
F.2 – Doprava	str.17
F.3 – Technická infraštruktúra	str.21
F.4 – Regulačné prvky	str.23
F.5 – Starostlivosť o životné prostredie	str.24
F.6 – Etapizácia a časová koordinácia výstavby	str.25
G – Rozsah spracovania textovej a grafickej časti štúdie	str.25
Grafické prílohy (výkresy)	
Výkres č.01 – Širšie vzťahy – riešené územie	M 1:20000
Výkres č.02 – Katastrálna mapa – riešené územie	M 1:3000
Výkres č.03 – Výrezy z územného plánu mesta Sered'	M 1:5000

A. Špecifický účel použitia urbanistickej štúdie

Špecifickým účelom použitia Urbanistickej štúdie (ďalej len „UŠ“) je v zmysle §4 odst.1 zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov vyriešenie urbanisticko-architektonických a územno-technických problémov v území; ďalej využitie UŠ ako podkladu pre Zmeny a doplnky ÚPN mesta Sereď, resp. ako podkladu pre územné konania o umiestňovaní stavieb (DÚR) v riešenom území.

Mesto Sereď má v súčasnosti pre riadenie priestorového usporiadania a funkčného využitia predmetného územia k dispozícii platný Územný plán (ďalej len „ÚP“) mesta Sereď z novembra 2015 (spracovateľ: Ing.arch. Ján Kubina a kol.). Žiadny iný relevantný podklad detailne riešiaci organizáciu a využitie predmetného územia (napr. Územný plán zóny) nie je k dispozícii, resp. nebol doposiaľ vypracovaný.

Bezprostredným dôvodom obstarania UŠ s pracovným názvom Polyfunkčná zóna „Prúdy“ je záujem konkrétnych stavebníkov a vlastníkov pozemkov na predmetnom území realizovať výstavbu radových a individuálnych rodinných domov, bytových domov, obchodných prevádzok a príslušného technického a dopravného vybavenia. Keďže platný územný plán mesta Sereď, vzhľadom na hĺbku spracovania a použitú mierku grafického zobrazenia, nie je dostatočným nástrojom pre reguláciu zástavby, je vypracovanie Urbanistickej štúdie, ako podrobnejšieho nástroja regulácie využitia a usporiadania územia, nevyhnutné. Vypracovanie UŠ pre riešené územie (urbanistická zóna „5“ a „9“ podľa ÚPN) predstavuje záväznú požiadavku ÚPN mesta Sereď. Urbanistická štúdia bude podkladom pre stanovenie regulatívov využitia územia a podkladom pre ďalšiu prípravu konkrétnych rozhodnutí a realizácií v území.

Pri riešení UŠ ide predovšetkým o:

- zosúladenie komplexného rozvoja územia s koncepčnými dlhodobými zámermi mesta Sereď a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami a potrebu prispôbiť tieto aktivity novému mestotvornému charakteru územia,
- zosúladenie individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom,
- zvýšenie intenzity zástavby v riešenom území v súlade s funkčným využitím plôch v zmysle ÚPN mesta Sereď,
- návrh dopravného napojenia navrhovaných stavebných objektov vrátane inžinierskych sietí pre riešenie lokality,
- doplnenie riešeného územia o nové aktivity, kompatibilné s ostatnými funkčnými systémami v území – bývanie, občianska vybavenosť, nevyhnutná technická vybavenosť, zabezpečenie primeraného zastúpenia plošnej a líniovej zelene.

Uvedené tézy je potrebné zapracovať do návrhu riešenia UŠ, ktorá bude verejne prerokovaná.

B. Hlavné ciele urbanistickej štúdie

Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je zhodnotiť potenciál územia a navrhnúť koncepciu priestorového a funkčného využívania územia, pričom je potrebné stanoviť optimálnu intenzitu zástavby a využitia územia pri dodržaní týchto zásad:

- formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií, v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia,
- zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia pre ľudí a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
- navrhnúť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia,
- zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov, t.j. navrhnúť optimálne napojenie novej polyfunkčnej zóny na existujúcu dopravnú sieť v území v intenciách ÚP mesta,
- hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho riešenia statickej dopravy,
- hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho napojenia na inžinierske siete a stanoviť zásady skvalitnenia technickej infraštruktúry,
- zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene,
- stanoviť vecnú a časovú koordináciu (etapizáciu) výstavby v území.

C. Požiadavky vyplývajúce z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie

Na riešené územie sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schváleného územnoplánovacieho dokumentu: ÚPN mesta Sered' (spracovateľ: Ing. arch. Ján Kubina a kol., november 2015) v znení Zmien a doplnkov. Návrh rozvoja záujmového územia nesmie byť v kolízii so zámermi Územného plánu mesta Sered'.

C.1 Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia

V návrhu urbanistickej štúdie je potrebné dodržať všetky Všeobecné záväzné regulatívy uvedené v ÚPN Sered' v časti C. Záväzná časť územného plánu; z hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využívania územia sú to najmä časti:

(1) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia:

- a) sídlo bude rozvíjané ako súvisle urbanizovaný celok, vo voľnej krajine nevytvárať izolované zastavané plochy alebo samoty;
- b) rešpektovať stanovené funkcie pre jednotlivé bloky zástavby – hlavná funkcia je prvoradá a určujúca, doplnkové funkcie sú prípustné v rozsahu, neobmedzujúcim hlavnú funkciu;
- c) ako hlavnú pozdĺžnu kompozičnú os urbanistickej štruktúry mesta rozvíjať líniu, tvorenú ulicami Šintavská a M.R. Štefánika;
- d) ako hlavnú priečnu os urbanistickej štruktúry rozvíjať líniu, vedúcu od železničnej stanice ku školským areálom na Komenského ulici, ďalej cez Dolnomajerskú a Spádovú ulicu k Námestiu republiky s pokračovaním južným smerom okolo kostola sv. J. Krstiteľa, Gymnázia, Domu kultúry a mestskej tržnice k nábrežiu Váhu;

- e) zachovať, chrániť a skvalitňovať prostredie verejných priestranstiev a plôch verejnej zelene, vrátane zelených pásov ulíc;
- f) v architektonickom riešení stavieb nepoužívať historizujúce a cudzie regionálne prvky;
- g) pri osadzovaní stavieb (odstupy od hraníc pozemkov) rešpektovať platné právne predpisy (stavebný zákon č.50/1976 Zb. v platnom znení a vyhl. č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických podmienkach na výstavbu);
- h) stavby, ktoré sa nachádzajú na území s trvalo zvýšenou hladinou podzemných vôd, je potrebné osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov;
- i) v prípade kontaktu obytných a rekreačných plôch s výrobnou funkciou, ktorej charakter nevylučuje možné negatívne vplyvy na obytné a rekreačné prostredie, vysadiť pri kontaktných líniách z vnútornej strany výrobných plôch účinné pásy izolačnej zelene (zmiešaná vysoká a nízka, listnatá a ihličnatá drevinná vegetácia);

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

- a) 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 a spevnených plôch obmedzený;
- b) podiel zastavaných nesmie prekročiť 40 % z celkovej výmery pozemkov rodinných domov, podiel zelene musí byť min. 40 % z výmery pozemku;
- c) 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;
- d) v obytnom území je neprípustné umiestnenie hospodárskych stavieb v uličnej čiare;
- e) na plochách súvislej obytnej zástavby vylúčiť intenzívny drobnochov, chov kožušinovej zveri, hospodársky chov rýb a veľkých hospodárskych zvierat;
- f) pre rozvoj bývania v kontakte s dopravnými trasami, územiami výrobných prevádzok ako aj s územiami, určenými na 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 výroby v týchto areáloch.

(3) Zásady a regulatívy na umiestnenie občianskeho vybavenia územia:

- a) občianskou vybavenosťou sú rôzne druhy zariadení v území, ktorých prevádzkou sa zabezpečuje poskytovanie služieb obyvateľom a návštevníkom obce :

Nekomerčnú (verejnoprospešnú) vybavenosť tvoria zariadenia školstva, kultúry, telovýchovy a športu, zdravotníctva (čiastočne - štátne zariadenia), sociálne služby, verejná správa.

Komerčnú vybavenosť tvoria zariadenia maloobchodu, verejného stravovania a ubytovania, výrobné a nevýrobné služby, ako aj časť súkromných zariadení v ostatných odvetviach (zdravotníctvo, sociálne služby a pod.)

- b) pri jednotlivých druhoch verejnoprospešných stavieb rešpektovať umiestnenie, určené územným plánom;
- c) základnú vybavenosť umiestňovať v rámci plôch, určených pre občiansku vybavenosť, polyfunkčné plochy s funkciou vybavenosť - bývanie, polyfunkčné plochy s funkciou rekreácia - bývanie a v obytnom území;
- d) komerčnú vyššiu a špecifickú vybavenosť, prevádzky výrobných služieb a vybavenosť s vyššími plošnými a objemovými nárokmi umiestňovať v území, určenom pre funkciu občianska vybavenosť a v polyfunkčnom území výroba - občianska vybavenosť;
- e) zariadenia občianskej vybavenosti prednostne umiestňovať pozdĺž hlavných peších a kompozičných osí;
- f) pri umiestnení vybavenosti v obytnom a funkčne zmiešanom území rešpektovať výškové zónovanie a mierku okolitého prostredia;
- g) odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch zariadení občianskej vybavenosti;
- h) pri zmiešaných územiach občianskej vybavenosti a bývania je potrebné pred umiestnením podnikateľských aktivít do tohoto územia zhodnotiť vplyv prevádzky na životné prostredie vrátane hluku a vibrácií a preukázať, či vplyvom prevádzky nebudú prekročené limitné hodnoty, určené právnymi predpismi pre vonkajšie a vnútorné prostredie budov.

(4) Zásady a regulatívy pre plochy s funkciou výroby a skladov:

- a) podiel zastavaných a spevnených plôch nesmie prekročiť 70% z celkovej výmery plôch výrobných areálov, plochy zelene majú tvoriť min. 30% z ich celkovej výmery;
- b) pri umiestňovaní podnikateľských aktivít je potrebné zhodnotiť vplyv zvýšenej dopravnej záťaže a vplyv prevádzky na zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií vo vzťahu k územiu, určenému na bývanie, oddych a rekreáciu. V prípade prekročenia limitných hodnôt pre hluk a vibrácie je potrebné navrhnuť účinné opatrenia.

ÚPN mesta Sereď definuje priamo v riešenom území nasledovné funkčné plochy a k nim prislúchajúce regulatívy (viď. príloha č.3: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.03):

Označenie funkčnej plochy: **BI-36**

Charakteristická funkčnej plochy: Plochy navrhovaných rodinných domov

Regulatívy záväzné:

- hlavná funkcia obytná - bývanie formou rodinných domov,
- prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) – menšie zariadenia občianskej vybavenosti a drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami,

- pred začatím výstavby je potrebné podrobné riešenie územia územným plánom zóny,
- v podrobnom riešení je potrebné vyčleniť plochy pre verejné priestory (komunikácie, ihriská pre deti a dospelých, verejnú zeleň) a určiť priestorové regulatívy pre výstavbu,
- chrániť a rešpektovať navrhnuté miesta dopravných napojení, navrhované komunikácie a komunikačné napojenia riešiť v kategóriách mestských komunikácií podľa platných STN,
- výška stavieb max. 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia, výška podlahy prízemia max. 50 cm nad úrovňou nivelety komunikácie,
- zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu,
- odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb.

Regulatívy smerné:

- spolu s novými stavbami ukončovať aj terénne úpravy s výsadbou zelene, nezastavané plochy pozemkov využiť najmä ako obytnú zeleň.

Označenie funkčnej plochy: **BI-56**

Charakteristická funkčná plocha: Plochy navrhovaných rodinných domov

Regulatívy záväzné:

- hlavná funkcia obytná - bývanie formou rodinných domov, príp. nízko-podlažných bytových domov,
- prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) – menšie zariadenia občianskej vybavenosti a drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami,
- rešpektovať obmedzenia v ochrannom pásme areálu ZIPP,
- pred začatím výstavby je potrebné podrobné riešenie územia územným plánom zóny, resp. urbanistickou štúdiou spolu s plochou BI-11,
- v podrobnom riešení je potrebné vyčleniť plochy pre verejné priestory (komunikácie, ihriská pre deti a dospelých, verejnú zeleň), vyčleniť plochu pre biokoridor miestneho významu MBk2* a určiť priestorové regulatívy pre výstavbu,
- chrániť a rešpektovať navrhnuté miesta dopravných napojení, navrhované komunikácie a komunikačné napojenia riešiť v kategóriách mestských komunikácií podľa platných STN,
- zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemkoch jednotlivých stavieb,
- odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb.

* poznámka: MBk2 je v textovej časti ÚPN mesta Sereď uvedený ako Mb4. Vo výkrese toto označenie chýba. Biokoridor je prebratý z dokumentácie MÚSES (Šembera et al., 2008), kde je v textovej aj grafickej časti označený ako MBk2.

Regulatívy smerné:

- spolu s novými stavbami ukončovať aj terénne úpravy s výsadbou zelene, nezastavané plochy pozemkov využiť najmä ako obytnú zeleň.

Označenie funkčnej plochy: BH-11

Charakteristická funkčná plocha: Plocha navrh. hromadnej bytovej výstavby

Regulatívy záväzné:

- hlavná funkcia obytná, vrátane základnej občianskej vybavenosti a príslušnej technickej vybavenosti,
- prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) – občianska vybavenosť,
- pred začatím výstavby je potrebné podrobné riešenie územia územným plánom zóny – pre plochu BH-11 spolu s plochou BI-56,
- v podrobnom riešení je potrebné vyčleniť plochy pre verejné priestory (verejné priestranstvá, komunikácie, ihriská pre deti a dospelých, verejnú zeleň), vyčleniť plochu pre biokoridor miestneho významu MBk2* a určiť priestorové regulatívy pre výstavbu,
- navrhované komunikácie a komunikačné napojenia riešiť v kategóriách mestských komunikácií podľa platných STN,
- neprípustné sú hlučné a nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu,
- neprípustná výstavba prízemných individuálnych garáží – garážovanie riešiť formou hromadných garáží príp. v suterénoch navrhovaných objektov.

* poznámka: MBk2 je v textovej časti ÚPN mesta Sereď uvedený ako MbK4. Vo výkrese toto označenie chýba. Biokoridor je prebratý z dokumentácie MÚSES (Šembera et al., 2008), kde je v textovej aj grafickej časti označený ako MBk2.

Regulatívy smerné:

- architektonické riešenie objektov zosúladiť v celej obytnej skupine.

Označenie funkčnej plochy: DKZ

Charakteristická funkčná plocha: Plocha dopravy – komunikácie zberné (vrátane pridružených peších komunikácií a zelených pásov)

Regulatívy záväzné:

- rešpektovať vymedzenú funkciu,
- rešpektovať šírkové usporiadanie v súlade s funkčnou triedou a kategóriou, určenou v územnom pláne mesta,
- v úseku, vedúcom zastavaným územím dobudovať chodníky,
- v maximálnej miere zachovať existujúcu verejnú zeleň.

Označenie funkčnej plochy: OV-01 a OV-37

Charakteristická funkčná plocha: Plocha občianskej vybavenosti - navrhované

Regulatívy záväzné:

- hlavná funkcia – vyššia a špecifická občianska vybavenosť,
- neprípustná výstavba samostatných skladových objektov,
- neprípustná obytná funkcia,
- výška objektov max.2 nadz. podlažia, max. 8 m nad úroveň nivelety priľahlej komunikácie,
- odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na vlastných pozemkoch jednotlivých zariadení občianskej vybavenosti.

Označenie funkčnej plochy: **OVV-9**

Charakteristická funkčná plocha: Polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov- navrhovaná

Regulatívy záväzné:

- funkcia - polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov,
- iné funkcie sú neprípustné,
- neprípustné hlučné, nehygienické prevádzky,
- výška objektov max.3 nadz. podlažia, max. 10 m nad úroveň nivelety priľahlej komunikácie,
- odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na pozemkoch jednotlivých zariadení a prevádzok.

Regulatívy smerné:

- nezastavané a nespevnené plochy využiť ako zeleň

C.2 Verejné dopravné vybavenie

V návrhu urbanistickej štúdie je potrebné dodržať všetky Všeobecné záväzné regulatívy uvedené v ÚPN Sered' v časti C. Záväzná časť územného plánu; z hľadiska verejného dopravného vybavenia je to najmä časť (5) Zásady a regulatívy riešenia verejného dopravného vybavenia:

- a) rešpektovať komunikačnú kostru, navrhnutú v územnom pláne mesta a v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii (ÚPN-R Trnavský samosprávny kraj);
- b) v prípade výstavby na plochách juhozápadne od cesty R1 dobudovať existujúce neúplné mimoúrovňové križovatky (napájajúce mesto Sered' na R1) tak, aby zabezpečovali priame pripojenie nových výrobných plôch na cestu R1;
- c) chrániť územie pre navrhované automobilové komunikácie a rešpektovať navrhované kategórie mestských komunikácií;
- d) chrániť územie pre navrhované pešie a cyklistické komunikácie;
- e) chrániť územie pre navrhované zastávky hromadnej dopravy, verejné odstavné a parkovacie plochy pre motorové vozidlá;
- f) uvažované úpravy mimoúrovňových križovatiek je potrebné riešiť na základe dopravnoinžinierskych podkladov, posúdenia dopravnej výkonnosti križovatiek, v súlade s platnými STN a TP v samostatných projektových dokumentáciách. Návrhy úprav križovatiek odsúhlasiť so správcom ciest;
- g) pre navrhované nové dopravné trasy v kontakte s obýtnym prostredím vypracovať akustické štúdie;
- h) v prípade navrhovaných komunikácií, ktoré zasahujú do existujúcich zavlažovacích zariadení, je potrebné realizáciu navrhovaných komunikácií riešiť tak, aby zostala zachovaná funkčnosť zavlažovacích zariadení na poľnohospodárskej pôde;
- i) v novonavrhovaných obýtnych a výrobných územiach vyčleniť pre komunikácie dostatočne široké koridory, umožňujúce výsadbu uličnej zelene a bezkolízne umiestnenie sietí technickej infraštruktúry;
- j) rešpektovať existujúce objekty a zariadenia ŽSR, zachovať ich dostupnosť a prepojenie na infraštruktúru mesta.

(viď. príloha č.3: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sered', výkres č.04)

C.3 Riešenie verejného technického vybavenia

V návrhu urbanistickej štúdie je potrebné dodržať všetky Všeobecné záväzné regulatívy uvedené v ÚPN Sered' v časti C. Záväzná časť územného plánu; z hľadiska verejného technického vybavenia je to najmä časť (6) Zásady a regulatívy riešenia verejného technického vybavenia:

- a) rešpektovať ochranné pásma existujúcich a navrhovaných sietí technickej infraštruktúry a vodných tokov v území;
- b) územne chrániť koridory a plochy existujúcich a navrhovaných trás a zariadení inžinierskych sietí (trasy komunikácií, vodovodov, kanalizácie, elektrických a telekomunikačných vedení, plynovodov, plochy trafostaníc, čerpacích staníc odpadových vôd, prečerpávacích staníc pitnej vody a pod.);
- c) zásobovanie územia pitnou vodou riešiť napojením na existujúci verejný vodovod;
- d) rešpektovať diaľkový privádzač pitnej vody Galanta-Sered' DN 600 mm s vynechaním zeleného pásu nad potrubím v šírke 10 m (5 m od osi potrubia na každú stranu), prípadne zabezpečiť jeho prekládku v rámci vyvolaných investícií;
- e) dobudovať verejnú kanalizáciu na celom území mesta a následne zabezpečiť napojenie všetkých objektov do existujúcich a navrhovaných kanalizačných zberačov s čistením v existujúcej ČOV Dolná Streda;
- f) elektrické a telekomunikačné vedenia v zastavanom území realizovať ako podzemné – káblové;
- g) navrhované križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť technicky riešené v zmysle platných STN (v súčasnosti STN 73 6822 „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“);
- h) v rámci odvádzania dažďových vôd je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie povrchového odtoku v území tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente;
- i) v prípade navrhovaných zariadení technickej infraštruktúry (vodovod, kanalizácia, čerpacie stanice, trafostanica), ktorých trasy križujú podzemné závlahové potrubia alebo zasahujú do záujmového územia uvedených závlah, je potrebné realizáciu zariadení technickej infraštruktúry riešiť tak, aby zostala zachovaná funkčnosť zavlažovacích zariadení na poľnohospodárskej pôde.

(viď. príloha č.3: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sered', výkres č.05 a 06)

C.4 Zachovanie kultúrohistorických hodnôt

V návrhu urbanistickej štúdie je potrebné dodržať všetky Všeobecné záväzné regulatívy uvedené v ÚPN Sered' v časti C. Záväzná časť územného plánu; z hľadiska zachovania kultúrohistorických hodnôt je to najmä časť (7) Zásady a regulatívy na zachovania kultúrohistorických hodnôt (uvedená je len časť textu):

- b) Na území mesta sa nachádzajú *architektonické a urbanistické pamiatky a pamätihodnosti*, ktoré nie sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ale majú nesporné historické a kultúrne hodnoty:

- kaplnka Nanebovstúpenia Panny Márie – Stredný Čepeň, Šulekovská ul., dokončená v r.1835.

d) V katastrálnych územiach mesta je evidovaná významná koncentrácia archeologických lokalít. Je preto pravdepodobné, že pri zemných prácach, spojených so stavebnou činnosťou v riešenom území dôjde k narušeniu archeologických nálezísk. V zmysle platných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona je preto potrebné rešpektovať povinnosť ohlásenia archeologického nálezu pri stavebnej činnosti a zemných prácach; Stavebník / investor je povinný pri každej stavbe, vyžadujúcej si zemné práce, v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadať od príslušného orgánu štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk. O nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje príslušný pamiatkový úrad. V prípade záchranného archeologického výskumu vydá príslušný pamiatkový úrad rozhodnutie. Na ploche národnej kultúrnej pamiatky - parku a archeologického náleziska vodného hradu Šintava neumiestňovať ďalšiu zástavbu, okrem stavieb, ktoré boli Krajským pamiatkovým úradom Trnava doteraz povolené.

C.5 Ochrana prírody a tvorba krajiny

V návrhu urbanistickej štúdie je potrebné dodržať všetky Všeobecné záväzné regulatívy uvedené v ÚPN Sered' v časti C. Záväzná časť územného plánu; z hľadiska ochrany prírody a tvorby krajiny je to najmä časť (8) Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability:

- a) v katastrálnom území obce rešpektovať územnú ochranu prírody a krajiny v súlade s požiadavkami, stanovenými pre jednotlivé stupne ochrany v zmysle zák. č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny;
- b) rešpektovať funkciu a chrániť vytýpané prvky kostry ÚSES (územný systém ekologickej stability) - navrhované prvky kostry ÚSES sú v územnom pláne vymedzené smerovo podľa spracovaného MÚSES (Miestny územný systém ekologickej stability). Presnú polohu, reálnu dĺžku a šírku, ako aj vegetačné zloženie prvkov je potrebné doriešiť vo vykonávacom projekte MÚSES, pričom pre regionálny biokoridor je potrebné vyčleniť pás krajínnej zelene (drevitá vegetácia, trvalé trávne porasty) v celkovej šírke 40 m, pre miestny biokoridor je potrebné vyčleniť pás krajínnej zelene v šírke min.10 - 20 m, pre interakčný prvok v šírke 2 - 5 m;

V riešenom území je potrebné rešpektovať a chrániť nasledovné prvky ÚSES :

- o *nadregionálny biokoridor Váh* s priľahlými brehovými porastami, pôvodne mäkké a tvrdé lužné lesy s pozmeneným druhovým zložením, znehodnotené aj kultúrou agátu. Biokoridor vedie nivou rieky Váh, je najdôležitejším prvkom ekologickej stability v území;
- o *regionálne biocentrum Čepeň* s výmerou 260 ha na východnom okraji riešeného územia - je jadrovým územím nadregionálneho biokoridoru Váh, tvorí ho lesná drevinná vegetácia so zvyškami mäkkého a tvrdého luhu, jeho biodiverzitu zvyšujú mŕtve ramená Váhu;

- o *regionálny biokoridor Derňa* je ďalším prvkom kostry ekologickej stability v území, je tvorený rovnomenným tokom s brehovými pozemkami celkovej šírky 40 m;
 - o *všetky existujúce a navrhované biokoridory a biocentrá lokálneho významu* podľa Krajinnookologického plánu mesta Sereď (Šolomeková et al., 2012);
- c) zachovať a chrániť plochy pramenísk, brehových porastov, prírodné zdroje využívať bez devastácie prostredia) pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu ponechať manipulačný pás v šírke 4 m od brehovej čiary vodných tokov;
 - d) obmedziť aplikáciu chemických prostriedkov, používaných pri rastlinnej výrobe v blízkosti nových obytných zón, prvkov ÚSES a otvorených vodných plôch (herbicídy, desikanty, fungicídy, morforegulátory);
 - e) záber biotopov, odstraňovanie nelesnej drevinnej vegetácie a vegetácie v zastavanom území mesta a ďalšie ujemy v oblasti ochrany bioty kompenzovať reálnymi opatreniami, najmä náhradnou výsadbou alebo účelovou finančnou kompenzáciou, určenou na rozvoj mestskej zelene. Odstraňovanie krajinnej zelene, okrem nepôvodných druhov, povoľovať iba na základe dôkladne odôvodnených návrhov;
 - f) projekty výsadby vegetácie pripravovať a povoľovať iba so zásadnou orientáciou na potenciálne pôvodné, domáce, v mieste sa vyskytujúce a stanovištným podmienkam vyhovujúce druhy rastlín;
 - g) podporovať rozčlenenie veľkoblkových ornej pôdy na mozaiku maloblokových polí, medzí, úhorov, nelesnej drevinnej vegetácie, trvalých trávnych porastov a prirodzene podmäčianých plôch;
 - h) obmedzovať fragmentáciu lužných lesov výstavbou ciest a súborov objektov na rekreáciu a šport a pripravovať budovanie náučných chodníkov a cyklotrás v medzihrádzovom priestore Váhu;
 - i) pri príprave a povoľovaní rozvojových zámerov vyžadovať od investora predložiť akceptovateľný návrh nakladania s vodami z povrchového odtoku s cieľom obmedziť ich neproduktívny odtok z územia a tak využívať retenčné kapacity krajiny.

(viď. príloha č.3: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.07)

C.6 Vyhodnotenie dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch

V návrhu urbanistickej štúdie je potrebné dodržať všetky Všeobecné záväzné regulatívy uvedené v ÚPN Sereď v časti C. Záväzná časť územného plánu; z hľadiska dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch je to najmä časť (9) Zásady z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy:

- a) zabezpečiť protieróznú ochranu poľnohospodárskej pôdy prvkami vegetácie v rámci riešenia projektov pozemkových úprav a agrotechnickými opatreniami, zameranými na optimalizáciu štruktúry pestovaných plodín;
- b) podporovať alternatívne poľnohospodárstvo na územiach, začlenených do územného systému ekologickej stability;
- c) poľnohospodársku pôdu, na ktorú bol udelený súhlas, použiť pre účely výstavby v odsúhlasenom rozsahu len na základe právoplatného rozhodnutia,

vydaného v zmysle § 17 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy;

- d) nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami;
- e) zabezpečiť prístup na neprístupné hony v prípade rozdelenia honov vybudovaním účelových poľných ciest na náklady investorov;
- f) vykonať skrývku humusového horizontu poľnohospodárskych pôd, odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe skrývky humusového horizontu;
- g) zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu až do realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletu drevín;
- h) prípadne poškodenú príľahlú poľnohospodársku pôdu uviesť do pôvodného stavu na náklady investora.

(viď. príloha č.3: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sered', výkres č.08)

C.7 Záväzné časti a verejnoprospešné stavby

V návrhu urbanistickej štúdie je potrebné dodržať všetky záväzné časti územného plánu; z hľadiska verejnoprospešných stavieb je to najmä časť C.4. Vymedzenie verejnoprospešných stavieb (uvedená je len časť textu):

V zmysle zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa za plochy pre verejnoprospešné stavby pokladajú:

VPS č.37 - Kaplnka Nanebovzatia p. Márie

Za plochy verejnoprospešných stavieb sa ďalej pokladajú plochy:

- všetkých existujúcich a navrhovaných automobilových, peších a cyklistických komunikácií vrátane súvisiacich objektov, príľahlých zelených pásov a verejných priestranstiev;
- plochy zariadení verejnej dopravy - železničnej dopravy, lodnej dopravy a hromadnej autobusovej dopravy (autobusové zastávky vrátane zastávkových pruhov;
- plochy všetkých líniových vedení technickej infraštruktúry (elektrické vedenia, trafostanice, plynovody, vodovody, kanalizácie, čerpacie stanice, telekomunikačné vedenia, diaľkové káble a pod.) vrátane ochranných pásiem.

(viď. príloha č.3: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sered', výkres č.09)

D. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie pozostáva z dvoch urbanistických zón – zóny č.5 a zóny č.9 – pre ktoré sa vyžaduje spracovanie Územného plánu zóny (ÚPN-Z) alebo Urbanistickej štúdie (v zmysle záväznej časti ÚPN mesta Sereď). Obe riešené zóny sú v bezprostrednom vzájomnom kontakte; hranicu medzi nimi tvorí len objekt Strednočepeňskej ulice, z ktorej budú obe zóny dopravne napojené. Celková plocha riešeného územia je 297.465 m², pričom jednotlivo majú zóny plochy:

Urbanistická zóna č.5	spolu 180.488 m ²
Urbanistická zóna č.9	spolu 116.977 m ²

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Stredný Čepeň, v kontakte ulíc Šulekovská cesta, Strednočepeňská a Hornočepeňská ulica, pričom toto územie leží v extraviláne, priamo medzi mestskými časťami Stredný a Horný Čepeň. Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie tejto urbanistickej štúdie je nasledovné:

Urbanistická zóna č.5

- zo severu tvorí hranicu riešeného územia Strednočepeňská ulica (na parc.č. 3848),
- z juhu je to hranica (oplotenie) výrobného areálu spoločnosti ZIPP,
- z východu je to existujúca IBV rodinných domov pozdĺž Jelšovej ulice,
- zo západu je to Šulekovská cesta (na parc.č. 253/2).

Urbanistická zóna č.9

- zo severu tvorí hranicu riešeného územia hranica pozemkov parc.č. 4115/2 a parc.č. 248,
- z juhu je to Strednočepeňská ulica (na parc.č. 3848),
- na východnej strane tvorí hranicu riešeného územia pás pozemkov parc.č. 3-113/2, 3-114, 3-116/1, 3-116/2 a 4-553 podľa registra „E“ katastra nehnuteľností SR,
- zo západu je to Hornočepeňská ulica (na parc.č. 3854).

Vymedzenie riešeného územia je zrejmé z grafickej prílohy č.1 a 2 tohto Zadania UŠ.

E. Požiadavky na varianty riešenia

Urbanistická štúdia bude spracovaná v jednom variante.

F. Obsah urbanistickej štúdie

Požiadavky z hľadiska širších vzťahov:

- vyjadriť problémy a strety záujmov v území
- vyjadriť funkčné, prevádzkové a kompozičné vzťahy urbánnych priestorov

V riešení zohľadniť a preukázať väzby na:

- funkčné a priestorové usporiadanie územia
- existujúce a navrhované dopravné vybavenie územia
- existujúce a navrhované technické vybavenie územia
- navrhované prvky MÚSES mesta Sereď (spracovateľ: Šembera et al., Ekojet spol. s r.o. – priemyselná a krajinná ekológia, August 2008)

F.1 Koncepcia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Požiadavka na urbanistickú koncepciu, priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia bude vychádzať z nadradenej ÚPD, t.j. Územného plánu mesta Sereď. V zmysle ÚPN Sereď je riešené územie vo všeobecnosti definované ako polyfunkčné, s tým, že sa člení na jednotlivé funkčné celky (viď. bod C.1 Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia a príloha č.3: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.03).

Urbanistická zóna č.9, situovaná na sever od Strednočepeňskej ulice, pozostáva výlučne z individuálneho bývania v rodinných domoch (ďalej len RD). Regulácia tohto územia je zrejmá z ÚPN Sereď, viď. regulácia zóny BI-36 (aj na str. 7 – 8 tohto Zadania). Urbanistická zóna č.5, situovaná medzi Strednočepeňskou ulicou a areálom ZIPP, je polyfunkčná a pozostáva z individuálneho bývania v RD, z bývania hromadného v bytových domoch (ďalej len BD), občianskej vybavenosti, výroby a skladov. Regulácia tohto územia je zrejmá z ÚPN Sereď, viď. regulácia zóny BI-56, BH-11, OV-01, OV-37 a OVV-9 (aj na str. 8 – 10 tohto Zadania).

Návrh musí smerovať k optimálnemu územnému a kapacitnému usporiadaniu územia. Pritom je nevyhnutné dodržať všetky záväzné časti ÚPN mesta Sereď, uvedené aj v bodoch C.1 – 7 v tomto Zadaní UŠ. Ostatné poznámky k obsahu UŠ:

- Prioritou urbanisticko - architektonickej koncepcie bude komplexná prestavba riešeného územia s cieľom vytvoriť zo zóny obytné mestské prostredie, ktoré sa bude prejavovať jednak v novej modernej forme výstavby, ako aj v primeranej funkčnej náplni plôch;
- V odvetvovej a funkčnej skladbe navrhovaných zariadení občianskej vybavenosti je potrebné uplatniť členenie na komerčnú a nekomerčnú občiansku vybavenosť;
- Urbanistická štúdia bude riešiť územno - technické súvislosti potenciálneho rozvoja územia, organizáciu, funkčno - prevádzkové využitie a hmotovopriestorové usporiadanie územia. Urbanistická štúdia overí reálnu využiteľnosť záujmového územia pre novonavrhované funkčné využitie;
- V urbanistických zónach č.5 a 9 – na funkčných plochách BI-36 (v zóne IBV) a BH-11 (bývanie v bytových domoch) – sa odporúča zväžiť situovanie detského ihriska, resp. základnú športovú a rekreačnú vybavenosť vo vyhovujúcej dochádzkovej vzdialenosti (malé deti 400 m, mládež a dospelí 800 m), a vybavenosť doplniť verejnou zeleňou a miestami pre sociálny kontakt obyvateľov;

- Na funkčnej ploche BI-56 alebo (a) OVV-9 zvážiť možnosť rozšírenia existujúcich športovísk, ktoré sa nachádzajú v zóne RŠ-4, na východnej hranici riešeného územia;
- V riešenom území zvážiť možnosti situovania materskej školy, ktorá by slúžila obyvateľom riešeného územia a tiež obyvateľom m.č. Stredný Čepeň (napriek tomu, že ÚPN mesta Sereď považuje počet detí v materských škôlkach za stabilizovaný, vid'. ÚPN Sereď – str.47);
- V riešenom území zvážiť možnosti situovania zariadení sociálnych služieb. Z ÚPN mesta Sereď:
*Domov sociálnych služieb a zariadenie pre seniorov - umiestnený na Dolnočepenskej ulici, prevádzkuje Trnavský samosprávny kraj, má kapacitu 127 klientov, chýba zariadenie s vyšším štandardom služieb“. Súčasný trendy vývoja v oblasti sociálnych služieb smerujú k transformácii existujúcich veľkokapacitných zariadení sociálnych služieb na zariadenia s nižšou kapacitou do 40 miest (na komunitné a integrované formy poskytovania sociálnych služieb). V obciach veľkostnej kategórie od 10 000 do 20 000 obyvateľov sa odporúčajú (Metodická príručka MŽP SR „Štandardy minimálnej vybavenosti obcí“) tieto sociálne služby:
 zariadenie pre seniorov, zariadenie opatrovateľskej služby, rehabilitačné stredisko, domov sociálnych služieb, denný stacionár, nízkoprahové denné centrum, denné centrum, integračné centrum, jedáleň, stredisko osobnej hygieny, pracovňa.*
- V zónach IBV zvážiť možnosť situovania radových rodinných domov, ako plošne efektívnejšej formy využitia územia;
- ÚPN mesta Sereď konštatuje (na str.54), že v meste chýbajú zariadenia verejného ubytovania a stravovania (hotel Hutník bol zrušený), o ktoré by mohol byť v budúcnosti, s prírastkom počtu pracovných miest, v meste záujem;
- V rámci komerčnej občianskej vybavenosti zvážiť v UŠ možnosť vybudovania menšieho fitness centra v riešenom území;
- Na funkčnej ploche OV-01 alebo OV-37 zvážiť možnosti situovania menšieho supermarketu vo forme samostatne stojaceho objektu s príslušným zázemím alebo vo forme integrovanej prevádzky o veľkosti cca. 1000 m² predajnej plochy.

Riešené územie patrí do urbanistického obvodu č.4, pričom možno predpokladať, že sme spadá väčšina navrhovaného prírastku bytových a rodinných domov. Možnosti novej bytovej výstavby na plochách navrhnutých územným plánom v jednotlivých UO sú nasledovné:

Číslo urbanistického obvodu	Forma bytovej výstavby	Návrh ÚPN – prírastok počtu bytov	Úbytok počtu bytov do r.2025	Spolu prírastok - úbytok	Prírastok počtu bytov v UO
4	Bytové domy	+350	0	+350	+810
	Rodinné domy	+460	0	+460	

F.2 Doprava

Z hľadiska funkcie dopravy musí urbanistická štúdia v maximálnej miere rešpektovať založený dopravný systém v území definovaný ulicami Šulekovská, Strednočepeňská a Hornočepeňská ako nosnými komunikáciami v lokalite. Návrh

musí smerovať k optimálnej sieti miestnych komunikácií a plôch statickej dopravy. Pritom je nevyhnutné dodržať všetky záväzné časti ÚPN mesta Sereď, uvedené aj v bodoch C.2 v tomto Zadaní UŠ.

Zo zámerov ÚPN mesta Sereď – v bezprostrednej nadväznosti na riešené územie – vyplýva preloženie cesty III/1320 za účelom zníženia úrovne dopravnej záťaže na cestách v centre mesta:

Smerovanie ťažkej nákladnej dopravy po ceste III/1320 je dané lokalizáciou zdroja uvedenej dopravy v severnej časti mesta Sereď. Z uvedeného priestoru je doprava po ceste III/1320 – centrom mesta Sereď – privedená na cestu I/62 a rýchlostnú cestu R1. Ako riešenie problematiky je v návrhu uvažované s preložením cesty III/1320 mimo centrum mesta, tak aby ťažká nákladná doprava neprechádzala jeho stredom. Preložka cesty je lokalizovaná pozdĺž železničnej trate č. 133, s pokračovaním po Železničnej ulici do križovatky s cestou II/507.

Cez územie riešené v rámci tejto UŠ tak naďalej prechádza cesta III/1320 v podobe Šulekovskej cesty a následne Hornočepenskej ulice.

Severnú časť mesta (Horný, Stredný a Dolný Čepeň) dopravne obsluhovala pôvodná cesta III/1320, ktorá je navrhnutá na preradenie medzi MK s obslužnou funkciou C2. Zbernú funkciu triedy B3 preberá preložka cesty III/1320, situovaná pozdĺž železničnej trate č. 133.

Strednočepenská ulica, ktorá tvorí hranicu medzi urbanistickými zónami č.5 a 9, je v súčasnosti cestou III. triedy s označením III/1347. Podľa ÚPN mesta Sereď sa uvažuje so zmenou funkčného zaradenia cesty na miestnu komunikáciu s parametrami: MK, C2, MO 7,5/30 (viď. príloha č.3: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.04):

Súčasná cesta III/1347 je v ZAKOS navrhovaná na preradenie zo siete ciest III.triedy do siete MK mesta Sereď. V súčasnosti nie je známy relevantný dopravný a urbanistický dôvod aby uvedená cesta, nachádzajúca sa výhradne na území mesta Sereď, bola súčasťou ciest lokálneho významu – III. triedy.

Charakter zástavby v mestských častiach Dolný, Stredný a Horný Čepeň je vhodný na koncipovanie a realizáciu zón s upokojenou dopravou. V zmysle STN 73 6110 ide o vytvorenie zón obytných ulíc, so zaistenou priamou obsluhou všetkých objektov za stanovených podmienok premávky. Podľa tohoto návrhu, obslužnú funkciu vo funkčnej triede C2 v území mestských častí Dolný, Stredný Čepeň budú zabezpečovať pôvodné trasy ciest III/1320 a III/1347, územie pripojené na tieto MK budú tvoriť zóny obytných ulíc.

Odvedenie ťažkej nákladnej dopravy z centra mesta prostredníctvom preložky cesty III/1320 vytvorí podmienky pre úpravy a šírkové usporiadanie pôvodnej cesty v zmysle nových funkčných požiadaviek na MK.

Od križovatky Strednočepenskej ulice s Hornočepenskou a Šulekovskou sa plánuje vybudovať nová komunikácia funkčnej triedy B2, ktorá bude križovať železničnú trať a bude napojená na existujúcu účelovú poľnú cestu s betónovým povrchom; viď. príloha č.3: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.04.

Tabuľka D-1 z ÚPN mesta Sereď zobrazuje základný komunikačný systém mesta Sereď – navrhovaný stav (tu je uvedená len časť tabuľky vzťahujúca sa k riešenému územiu):

Por. č.	Cesta/ MK, Stav - pôvodné číslovanie III. tr	Cesta/ MK, Stav - nové číslovanie III. tr	Cesta/ MK, Návrh ÚPN - nové číslovanie III. tr	Úsek	Funkčná trieda	Návrhová kategória cesty	Ulica/poznámka
11	513004	III/1320	III/1320	Hranica k.ú. Súrovce - začiatok preložky	B3	MZ 8,5/50	Hornopečenská,
12	513004	III/1320	Preložka III/1320	Preložka pozdĺž železničnej trate - križovatka Železničná ul.	B3	MZ 8,5/50	Preložka,
13	513004	Železničná ul.	III/1320	Koniec preložky - križovatka II/507 a II/573	B3	MZ 8,5/50	Železničná ul.
14	513004	III/1320	MK	Križovatka s Preložka III/1320 - Kúpeľné nám. - križovatka peáž II/507 a II/573	C2	MO 8,5/40	Šulekovská, Čepeňská, Kúpeľné nám., ul. SNP
15	513007	III/1347	MK	Križovatka s MK Šulekovská - križovatka s MK Čepeňská	C2	MO 7,5/30	Vážska, Strednočepeňská, 8. Mája, Dolnopočenská

Územný plán mesta navrhuje na Strednočepeňskej ulici, približne v strede riešeného územia, zriadiť zastávku autobusu (MHD) na oboch stranách cesty.

Statická doprava

Výpočet nárokov na nové odstavné stojiská v Seredi vychádza z návrhu riešenia bývania. Postup je založený na aplikácii ustanovení STN 73 6110/Z1.

Odstavné stojiská pre bytové domy je možné realizovať niekoľkými spôsobmi. V závislosti od umiestnenia bytového domu je uvažované s odstavovaním vozidiel v objektoch hromadných garáží a taktiež na plochách na teréne. Vo všeobecnosti sa však odporúča využiť realizáciu objektov hromadných garáží, len v prípade voľných disponibilných plôch – nie na úkor zelene - je možné uvažovať s odstavovaním vozidiel na teréne. Plochy a objekty pre odstavovanie vozidiel by nemali byť vzdialené viac ako 300 m od bydliska majiteľov vozidiel.

Aplikácia ustanovení STN 73 6110/Z1 predpokladá detailnejšie poznanie typov viacpodlažných bytových domov ako ponúka kapitola B.6. Postup rozlišuje medzi viacpodlažnými bytovými domami v členení na byty podľa počtu izieb. S určitým zjednodušením bol výpočet nárokov na odstavné stojiská kalkulovaný pre 3 a viac izbové byty. Dosiahnutý stupeň automobilizácie okresu Galanta mal v roku 2011 hodnotu 1:2,79. Prognóza vývoja automobilizácie okresu Galanta predpokladá pre rok 2025 hodnotu okolo úrovne 1:2,5.

Návrh ÚPN mesta Sereď predpokladá odstavovanie vozidiel majiteľov bývajúcich v rodinných domoch výhradne na pozemkoch rodinných domov. Celkový počet parkovacích miest by mal byť min. 2 parkovacie miesta pre každý nový RD. Parkoviská pre krátkodobé parkovanie by mali byť v dochádzkových vzdialenostiach do 100 m, pre dlhodobé parkovanie v dochádzkových vzdialenostiach do 200 m.

Tabuľka D-5 z ÚPN mesta Sereď definuje nároky na odstavné stojiská (tu je uvedená len časť tabuľky vzťahujúca sa k riešenému územiu):

Číslo urbanistického obvodu	Forma bytovej výstavby	Návrh ÚPN – prírastok počtu bytov	Úbytok počtu bytov do r.2025	Spolu prírastok - úbytok	Spolu odstavné stojiská
4	Bytové domy	+350	0	+350	+700
	Rodinné domy	+460	0	+460	+920

Cyklistická doprava

Podľa ÚPN mesta Sered':

Usporiadanie cestnej siete mestských častí Horný, Stredný a Dolný Čepeň ponúka využitie pre cyklistickú dopravu bez nárokov na investície. Prakticky všetky mestské komunikácie sú využívané cyklistami. Na dopravne najzaťaženejších cestách II/573, II/507, III/1320 a ceste III/1332 je potrebné prijímať opatrenia na vytvorenie samostatného jazdného pruhu pre cyklistov.

V návrhu UŠ je žiadúce zvážiť návrh komunikácie pre cyklistov pozdĺž existujúcej cesty III/1347 (ktorá sa bude meniť na MK).

Pešia doprava

Podľa ÚPN mesta Sered':

Územný plán CMZ Sered' z roku 2002 navrhuje realizáciu obytných ulíc – zóny funkčnej triedy D1 v sektore centra III. Návrh ÚPN mesta Sered' uvažuje s rozšírením zóny obytných ulíc i do mestských častí Horný, Stredný a Dolný Čepeň.

V návrhu UŠ je žiadúce zvážiť realizáciu tzv. „obytných ulíc“ – komunikácií a zón funkčnej triedy D1.

Ostatné požiadavky na návrh dopravného riešenie v UŠ:

- Overiť rozsah novonavrhovaných kapacít z hľadiska zabezpečenia ich dopravnej obsluhy a z toho vyplývajúcich nárokov na dynamickú a statickú dopravu v riešenom území;
- Navrhnuť komplexný systém dopravnej obsluhy navrhovanej zástavby, včítane preverenia možnosti vytvorenia nových dopravných vstupov;
- V návrhu zvážiť priestorovú organizáciu dopravy na všetkých komunikáciách v zóne a navrhnuť ich funkčné triedy a kategórie v zmysle STN ako aj ich návrh na zatriedenie v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, s ohľadom na novonavrhovanú zástavbu zóny;
- V zóne riešiť statickú dopravu s ohľadom na intenzitu zástavby. Pri výpočte kapacít vychádzať z platnej STN 73 6110;
- Premietnuť z nadradených celomestských koncepcií riešenie mestskej hromadnej dopravy a nosného systému MHD;
- Hlavné pešie trasy navrhnuť tak, aby najkratšou vzdialenosťou spájali najfrekventovanejšie verejné priestory a tvorili bezpečný prístup k zastávkam MHD.

F.3 Technická infraštruktúra

Vodné hospodárstvo

Po západnom okraji riešeného územia (pozdĺž Šulekovskej cesty a Hornočepenskej ulice) sa ťahá jedna z dvoch hlavných vetiev verejného vodovodu DN400. Potrubie prechádza popred závod ZIPP a pokračuje až k čerpacej stanici Horný Čepeň.

Návrh riešenia vodného hospodárstva pre urbanistický obvod IV. (podľa ÚPN):

Plošne zaberá (UO IV.) najväčšiu časť Serede. Jeho východnou časťou Čepeňská ul. je vybudované vodovodné potrubie – privádzač DN 400 mm. Tento zabezpečí potrebnú kapacitu do územného obvodu IV. Územne sem patrí aj lokalita Horný Čepeň, ktorá má vybudovaný vodovod a nevyžaduje si rozšírenie. Existujúca zástavba má vybudované rozvody zväčša DN 100 - 150 mm, ktoré vyhovujú danému stavu. Navrhované rozvojové zámery – obytné zóny za areálom ZIPP si budú vyžadovať rozšírenie vodovodnej siete s napojením na vetvu AZ DN 400 mm a vetvu 1-17 DN 150 mm.

Kanalizácia

Návrh riešenia odkanalizovania urbanistického obvodu IV. (podľa ÚPN):

V zmysle vypracovanej štúdie „Sered’ - rekonštrukcia a rozšírenie kanalizačnej siete“ je potrebné rekonštruovať stoky, ktoré v súčasnosti neprevedú 70% svojej kapacity. Rekonštrukcia nevyhovujúcich stôk je zahrnutá v popise podľa jednotlivých urbanistických obvodov.

Urbanistický obvod IV.

- *plochy navrhovaného individuálneho a hromadného bývania za areálom ZIPP odkanalizovať splaškovou kanalizáciou do koncovej časti existujúceho zberača „A“*

Táto lokalita sa nachádza na okraji kanalizačnej siete mesta, kde profily existujúcich stôk sú DN 300 – DN 400 mm, čo nepostačuje aj pre priame odvádzanie dažďových vôd z výhľadových lokalít. Z toho dôvodu dažďové vody z týchto plôch navrhujeme vsakovať do podlažia, resp. odvádzat' do jednotnej kanalizácie cez retenčné nádrže s regulovaným odtokom tak, aby nebola prekročená kapacita existujúcich stôk.

- *lokalita Horný Čepeň je naprojektovaná, odkanalizuje sa gravitačnou splaškovou kanalizáciou a výtlakom popri Hornočepenskej a Šulekovej ceste do stoky „EG“ pred areálom ZIPP.*

Elektrická energia

Návrh riešenia zásobovania elektrickou energiou pre urbanistický obvod IV. (podľa ÚPN):

Urbanistický obvod 4 = 810 nových bytových jednotiek

Napojenie výstavby cca 810 b.j. je navrhnuté zo štyroch nových TS o výkone do 2x630 kVA s napojením zaslučkovaním na káblové rozvody VN.

/2x630 kVA/x2 + 2x 630 kVA = 3 780 kVA.

$PS\ 3780 \times 0,85 = 3\ 213\ kW$

Potrebný výkon pre 810 b.j. $Ps = 810 \times 3\ kW/b.j. = 2\ 430\ kW$

Rezervný výkon cca 783 kW bude využitý pre služby. Uvedené TS budú prepojené káblovým vedením 3x/AXEKVCEY 1x240/ s napojením na vzdušné vedenie č.281 v lokalite pri Kaplnke resp. za závadom ZIPP.

Treba poznamenať, že v lokalite za ZIPP je navrhnuté zrušenie existujúceho vzdušného vedenia 22kV, ktoré napája TS 51. Nová trafostanica na Krásnej ul. bude napojená zaslučkovaním z vedenia VN, napájajúceho TS-26. Nová trafostanica na ul. Pod hrádzou bude napojená zaslučkovaním z vedenia VN, napájajúceho TS-31.

V budúcnosti sa doporučuje riešiť vedenia NN a domové prípojky výhradne zemnými káblami, ktoré budú ukončené v elektromerových rozvádzačoch umiestnených na verejne prístupných miestach podľa požiadaviek ZSE.

Zásobovanie zemným plynom

Mesto Sereď je zásobované zemným plynom z VTL plynovodu prostredníctvom štyroch regulačných staníc RS1 – RS4. Z týchto regulačných staníc je v rámci územia mesta vedený STL a NTL plynovod pre zásobovanie územia zemným plynom. STL plynovod je na predmetnom území s prevádzkovým pretlakom 90kPa a 300 kPa. Územie je rozčlenené do ôsmich urbanistických obvodov (UO).

Plánovaná výstavba a) bytových domov (bytové jednotky - BJ) => 5.5 kW/byt
b) rodinných domov (RD) => 11 kW/byt

UO 4	350 BJ	nie je predpoklad napojenia na distribučnú sieť spotreba zemného plynu 530 000 m ³
	460 RD	

Regulačná stanica RS 3 zásobuje z STL plynovodu (prevádzkový pretlak 90kPa a 300 kPa) zástavbu UO 4. Pri výstavbe bytových domov v UO 2 a pri výstavbe rodinných v UO 4 a UO 5 bude potrebné v spolupráci s prevádzkovateľom distribučnej siete zemného plynu zabezpečiť rozšírenie a dobudovanie STL a NTL plynovodov.

Zásobovanie teplom

Zariadenia na výrobu a rozvod tepla pre individuálnu bytovú výstavbu:

Rozvoj IBV je plánovaný v UO 2, UO 3, ale najmä v UO 4 a UO 5. Novobudované byty IBV budú vybavené ústredným vykurovaním a ústrednou prípravou TÚV. Zásobovanie IBV teplom je zabezpečené z individuálnych zdrojov na zemný plyn, tuhé palivo a elektrinu.

Celkové predpokladané bilancie spotreby energie na výrobu tepla sú:

UO 4	460 RD	zemný plyn	2 200 MWh
		pevné palivo	1 700 MWh
		elektrická energia	440 MWh

Zariadenia na výrobu a rozvod tepla pre hromadnú bytovú výstavbu:

Rozvoj HBV je plánovaný v UO 1, UO 2, UO 3 a UO 4. Novobudované BJ a celé bytové domy je možné pripojiť na systém centrálného zásobovania teplom (CZT) a to v UO 1, UO 2, UO 3.

Všeobecné požiadavky na riešenie technickej infraštruktúry v návrhu UŠ:

- vyjadriť väzby urbanistického riešenia na existujúce a navrhované technické vybavenie;
- riešiť technickú vybavenosť vo všetkých jej funkčných systémoch, relevantných pre dané územia, t.j. zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie plynom, teplom, elektrickou energiou, telekomunikácie;
- zdokumentovať nároky na pitnú a požiarňu vodu, množstvo splaškových a dažďových vôd. Výpočet potreby vody je nutné previesť podľa prílohy č.1 Vyhlášky ministerstva životného prostredia SR č. 684/2006 zo dňa 14.11.2006;
- zahrnúť do riešenia technickej vybavenosti všetky systémy verejné a neverejné;
- riešenie má vychádzať z prijatých celomestských koncepcií v ÚPD vyšších stupňov a z územných generelov jednotlivých systémov technického vybavenia;
- vybilancovať nároky na dodávku médií pre jednotlivé funkčné celky v riešenom území;
- vypracovať riešenie technickej vybavenosti vo väzbe na okolité územie, v zásade rešpektovať existujúce objekty, koridory a trasy hlavných vedení technickej vybavenosti; v prípade, že návrh novej zástavby zasahujúci do uvedených koridorov vyvolá potrebu preloženia dotknutých vedení do náhradných trás, tieto navrhnuť v priestoroch súčasných a navrhovaných komunikácií.

F.4 Regulačné prvky

Urbanistická štúdia musí obsahovať nasledovné základné prvky plošného a priestorového usporiadania - prvky pre regulovanie využitia územia :

- funkčnú reguláciu
- návrh umiestnenia stavieb na pozemkoch
- návrh indexov zastavanosti, podlažných plôch a stavebného objemu
- návrh indexu zelene
- uličné čiary
- stavebné čiary
- podlažnosť stavieb
- napojenie stavieb - pešie, dopravné
- tvar striech
- poloha verejného technického vybavenia
- resp. iné prvky podľa návrhu urbanistickej štúdie

F.5 Starostlivosť o životné prostredie

Riešené územie v súčasnosti tvorí výlučne poľnohospodárska krajina. Návrh UŠ počíta s postupnou zmenou využívania tohto územia. Do riešeného územia nezasahujú priamo nadradené – regionálne a nadregionálne – systémy ekologickej stability. Nachádza sa tu však prvok miestneho systému ekologickej stability – miestny biokoridor MBk2.

Poznámka: Biokoridor MBk2 je v textovej časti ÚPN mesta Sereď uvedený ako Mb4. Vo výkrese toto označenie chýba. Biokoridor je prebratý z dokumentácie MÚSES (Šembera et al., 2008), kde je v textovej aj grafickej časti označený ako MBk2.

Návrh prvkov kostry miestneho územného systému ekologickej stability v riešenom území v územnom pláne mesta vychádza z dokumentácie *Miestny územný systém ekologickej stability Mesta Sereď* (Šembera et al. 2008) a *Krajinno-ekologického plánu*, ktorý je súčasťou prieskumov a rozborov pre územný plán mesta (Šolomeková et al. 2012); viď. príloha č.3 tohto Zadania UŠ: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.07.

Navrhované miestne biokoridory v riešenom území:

MBk 4 (vo výkresovej časti ÚPN Sereď označený ako MBk2) - Biokoridor by mal viesť popri účelovej poľnej ceste s betónovým povrchom. Prepojuje MBc 3, s MBk 1 a MBk 5. Je navrhovaný do podoby pásu drevín (šírka: 20 m, dĺžka: 2800 m, výmera: 5,60 ha). Biokoridor v tejto polohe môžeme chápať ako verejnú zeleň s hygienickou funkciou. Parametre pre intravilán sa uvádzajú: šírka 10 m sadovnícky upraveného pásu drevín (stromov a krov), prípadne stromoradie, pričom sa využívajú druhy vhodné pre dané stanovište: hrab, jaseň, brest. Nevhodné druhy: agát, pajaseň, ihličnany.

Existujúce interakčné prvky v riešenom území:

Interakčné prvky sú prepojené na biocentrá a biokoridory na miestnej úrovni a zabezpečujú ich priaznivé pôsobenie na okolité časti krajiny (§ 2, ods.2, písm. f zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny). V intraviláne mesta boli v rámci MÚSES mesta Sereď (Šembera et al. 2008) vyčlenené nasledovné plošné interakčné prvky charakteru parkových plôch a verejnej zelene spolu s výmerou zelene v jednotlivých urbanistických obvodoch hodnoteného územia (výmera prezentuje stav z roku 2008):

Areál kaplnky Nanebovzatia Panny Márie

výmera = 0,27 ha

Podľa novely č. 57/2013 Z.z. zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, platnej od 1. apríla 2013, je v súčasnosti osobitne chránená najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda v katastrálnom území podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek, uvedená v Nariadení vlády SR č.58/2013 Z.z. Podľa uvedeného právneho predpisu sú medzi najkvalitnejšie pôdy v riešenom území zaradené:

- v k.ú. Stredný Čepeň - pôdy s kódom BPEJ **0017002** (1. skupina kvality) a **0018003** (2. skupina kvality); viď. príloha č.3: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.09.

F.6 Etapizácia a časová koordinácia výstavby

V urbanistickej štúdii je potrebné navrhnuť etapizáciu výstavby. Projekt nepodlieha žiadnym ďalším súvisiacim investíciám.

G. Rozsah spracovania textovej a grafickej časti štúdie

Urbanistická štúdia bude spracovaná v zmysle zákona č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a v zmysle vykonávacej vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Urbanistická štúdia bude vypracovaná v klasickej forme ako textová a grafická časť v 10-tich fyzických vyhotoveniach a na CD nosiči v tomto rozsahu:

1. Zadanie urbanistickej štúdie zóny

- Vypracovanie návrhu zadania
- Vypracovanie čistopisu zadania pre spracovanie urbanistickej štúdie zóny

2. Návrh riešenia urbanistickej štúdie zóny

Vypracovanie konceptu a návrhu urbanistickej štúdie zóny v nasledovnej skladbe:

Textová a tabuľková časť

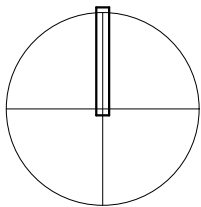
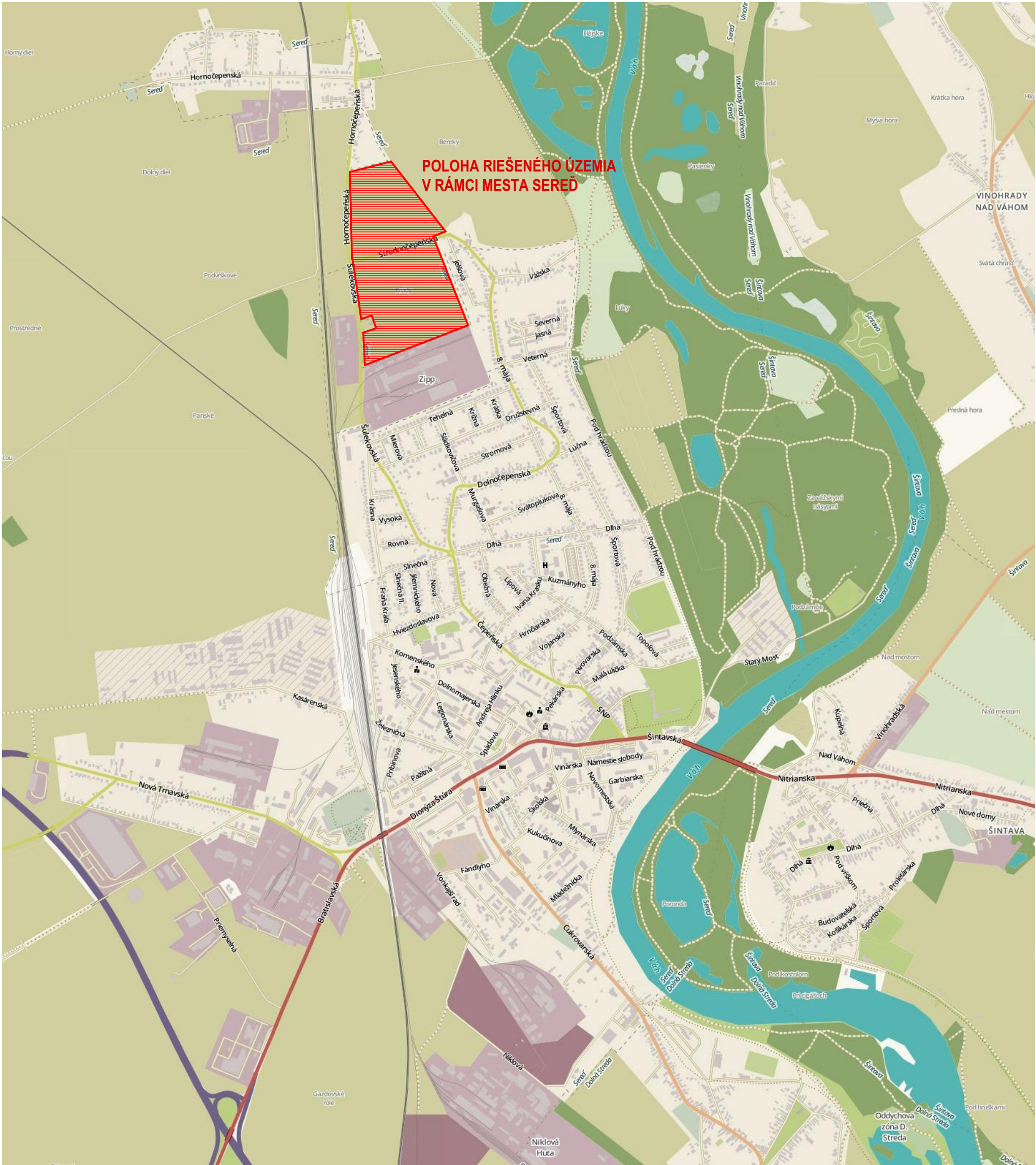
Grafická časť

- | | |
|---|----------|
| • Výkres širších územných vzťahov | M 1:5000 |
| • Komplexný urbanistický návrh | M 1:1000 |
| • Návrh dopravy | M 1:1000 |
| • Návrh technickej infraštruktúry | M 1:1000 |
| • Návrh priestorovej a funkčnej regulácie | M 1:1000 |
| • Výkres zelene, ochrany prírody a tvorby krajiny | M 1:1000 |

3. Čistopis urbanistickej štúdie zóny

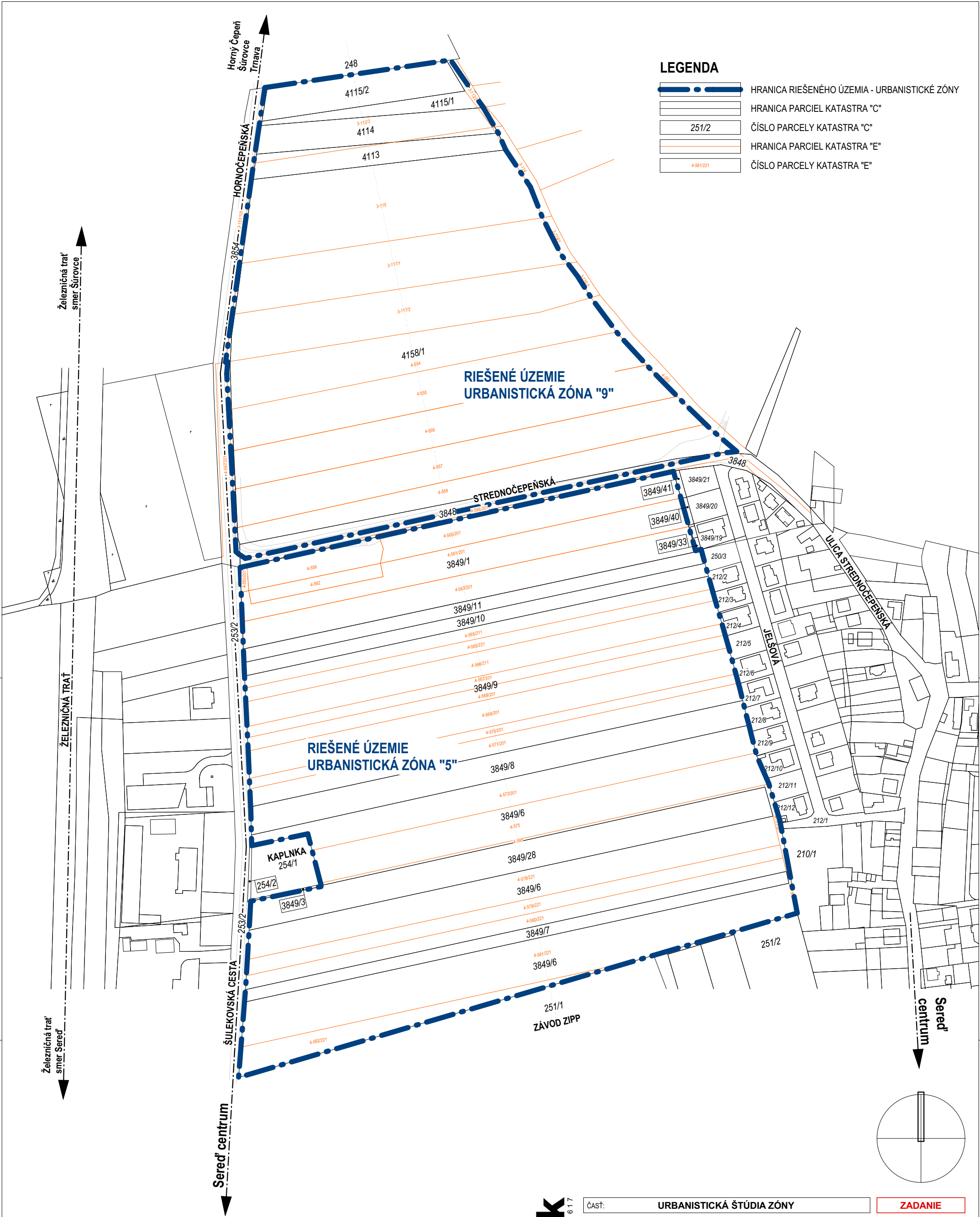
Vypracovanie výsledného variantu riešenia v podobe čistopisu urbanistickej štúdie zóny na základe výsledkov prerokovania dvoch variantov riešenia urbanistickej štúdie zóny.

V Bratislave 21.3.2017, vypracoval: Ing.arch. Lukáš Šíp, PhD.



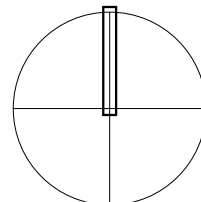
coolstock
www.coolstock.sk • 0903 926 617

ČASŤ:	URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY	ZADANIE
SPRAC. ZADANIA UŠ:	Ing.arch. Lukáš ŠÍP, PhD. SKA reg.č. 2211 AA	DÁTUM: 03/2017
VYPRACOVAL:	Ing.arch. Lukáš ŠÍP, PhD. SKA reg.č. 2211 AA	STUPEŇ: ZUŠ
OBSTARÁVATEĽ UŠ:	Ing. Anna HALABRÍNOVÁ reg.č. 342	MIERKA: 1:20000
OBJEDNÁVATEĽ:	ELDi Group, s.r.o.	POČET A4: 2
STAVBA:	POLYFUNKČNÁ ZÓNA "PRÚDY" MESTO SEREĎ, k.ú. SEREĎ - STREDNÝ ČEPEŇ, UO IV. - SEVER	KÓPIA:
VÝKRES:	ŠIRŠIE VZŤAHY - RIEŠENÉ ÚZEMIE	VÝKR.Č.: 01

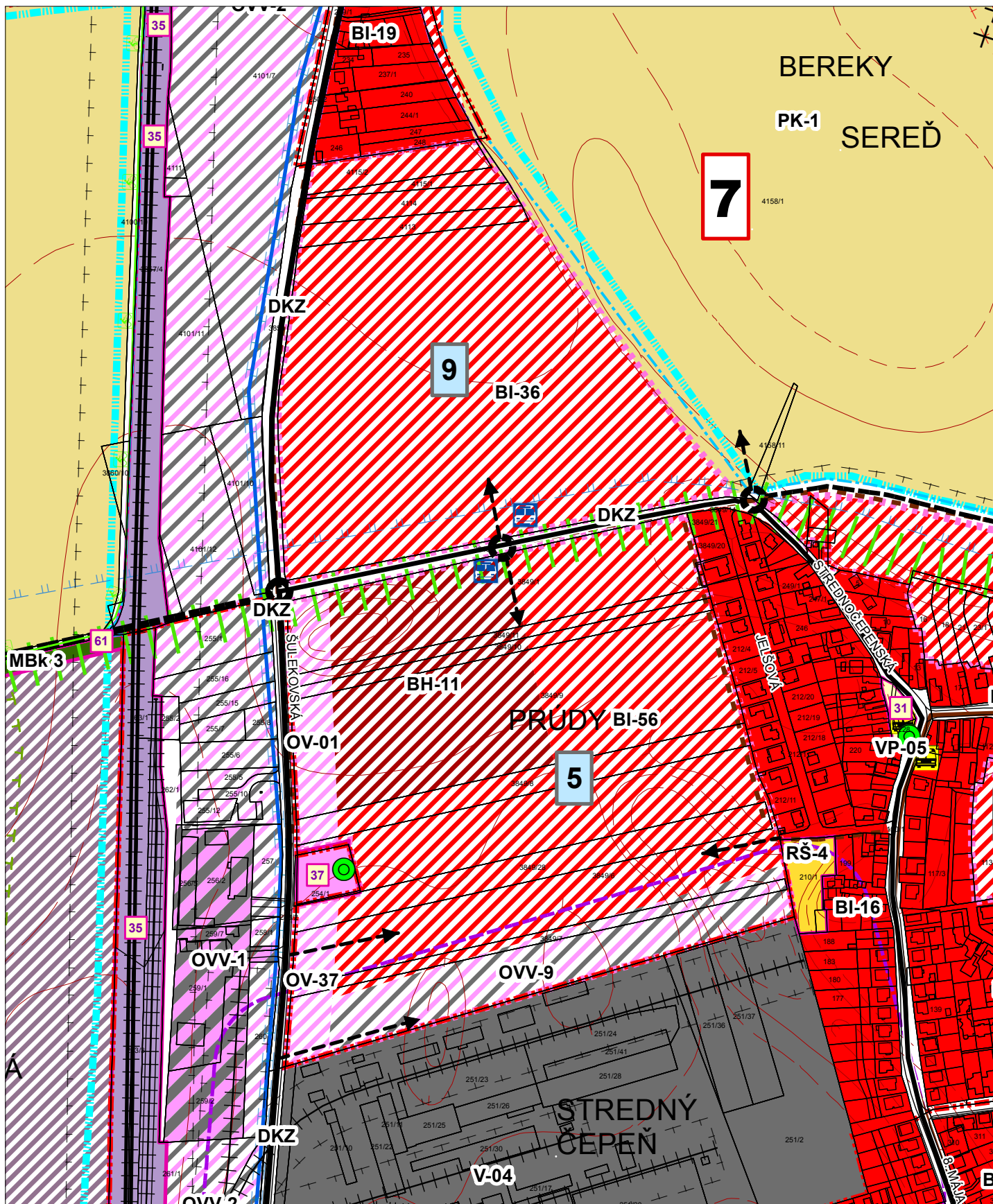


coolstock
www.coolstock.sk • 0903 926 617

Časť: URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY			ZADANIE	
SPRAC. ZADANIA UŠ:	Ing.arch. Lukáš ŠÍP, PhD.	SKA reg.č. 2211 AA	DÁTUM:	03/2017
VYPRACOVAL:	Ing.arch. Lukáš ŠÍP, PhD.	SKA reg.č. 2211 AA	STUPEŇ:	ZUŠ
OBSTARÁVATEĽ UŠ:	Ing. Anna HALABRÍNOVÁ	reg.č. 342	MIERKA:	1:3000
OBJEDNÁVATEĽ:	ELDi Group, s.r.o.		POČET A4:	2
STAVBA:			KÓPIA:	
POLYFUNKČNÁ ZÓNA "PRÚDY"				
MESTO SEREĎ, k.ú. SEREĎ - STREDNÝ ČEPEŇ, UO IV. - SEVER				
VÝKRES:			VÝKR.Č.:	02
KATASTRÁLNA MAPA - RIEŠENÉ ÚZEMIE				



ČASŤ: URBANISTICKÁ ŠTÚDIA ZÓNY		ZADANIE	
SPRAC. ZADANIA UŠ:	Ing.arch. Lukáš ŠÍP, PhD.	SKA reg.č. 2211 AA	DÁTUM: 03/2017
SPRACOVAL:	Ing.arch. Lukáš ŠÍP, PhD.	SKA reg.č. 2211 AA	STUPEŇ: ZUŠ
OBSTARÁVATEĽ UŠ:	Ing. Anna HALABRÍNOVÁ	reg.č. 342	MIERKA: 1:5000
OBJEDNÁVATEĽ:	ELDi Group, s.r.o.		POČET A4: 7
STAVBA: POLYFUNKČNÁ ZÓNA "PRÚDY" MESTO SEREĎ, k.ú. SEREĎ - STREDNÝ ČEPEŇ, UO IV. - SEVER			KÓPIA:
VÝKRES:	VÝREZY Z ÚPN MESTA SEREĎ		VÝKR.Č.: 03

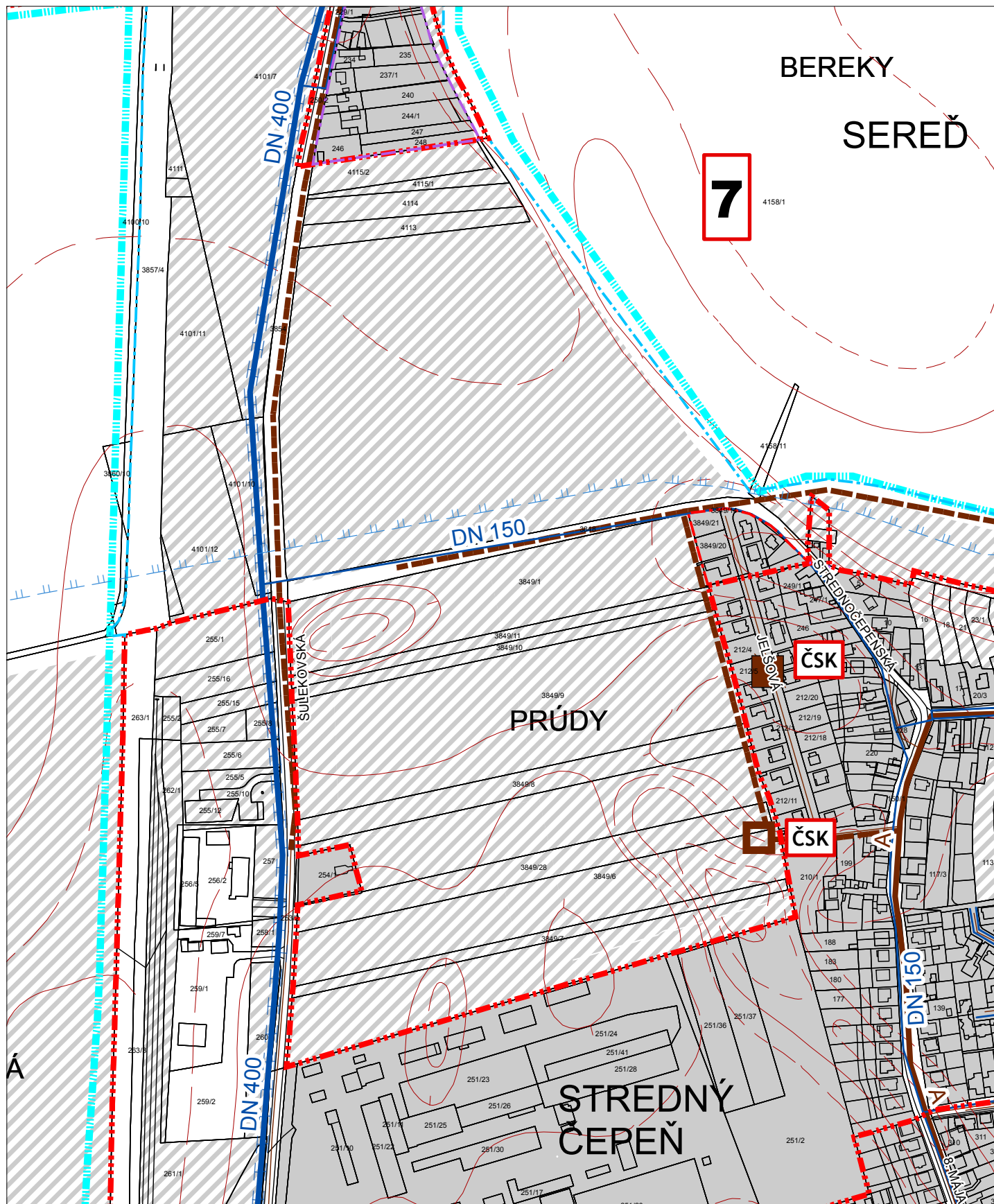


03

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Ing. arch. Ján Kubina a kolektív

NÁVH PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

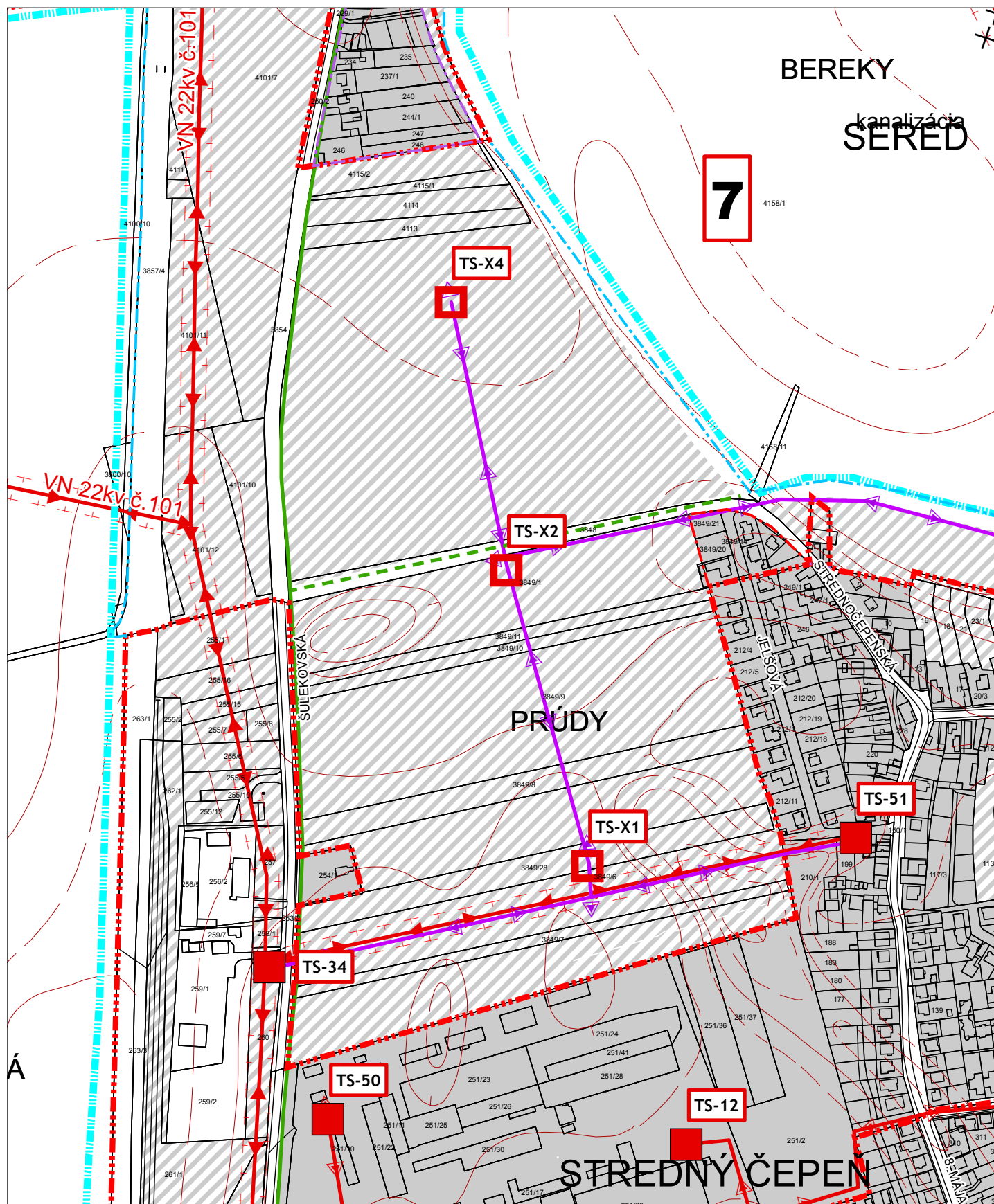


05

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Ing. arch. Ján Kubina a kolektív

VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA - VODNÉ HOSPODÁRSTVO

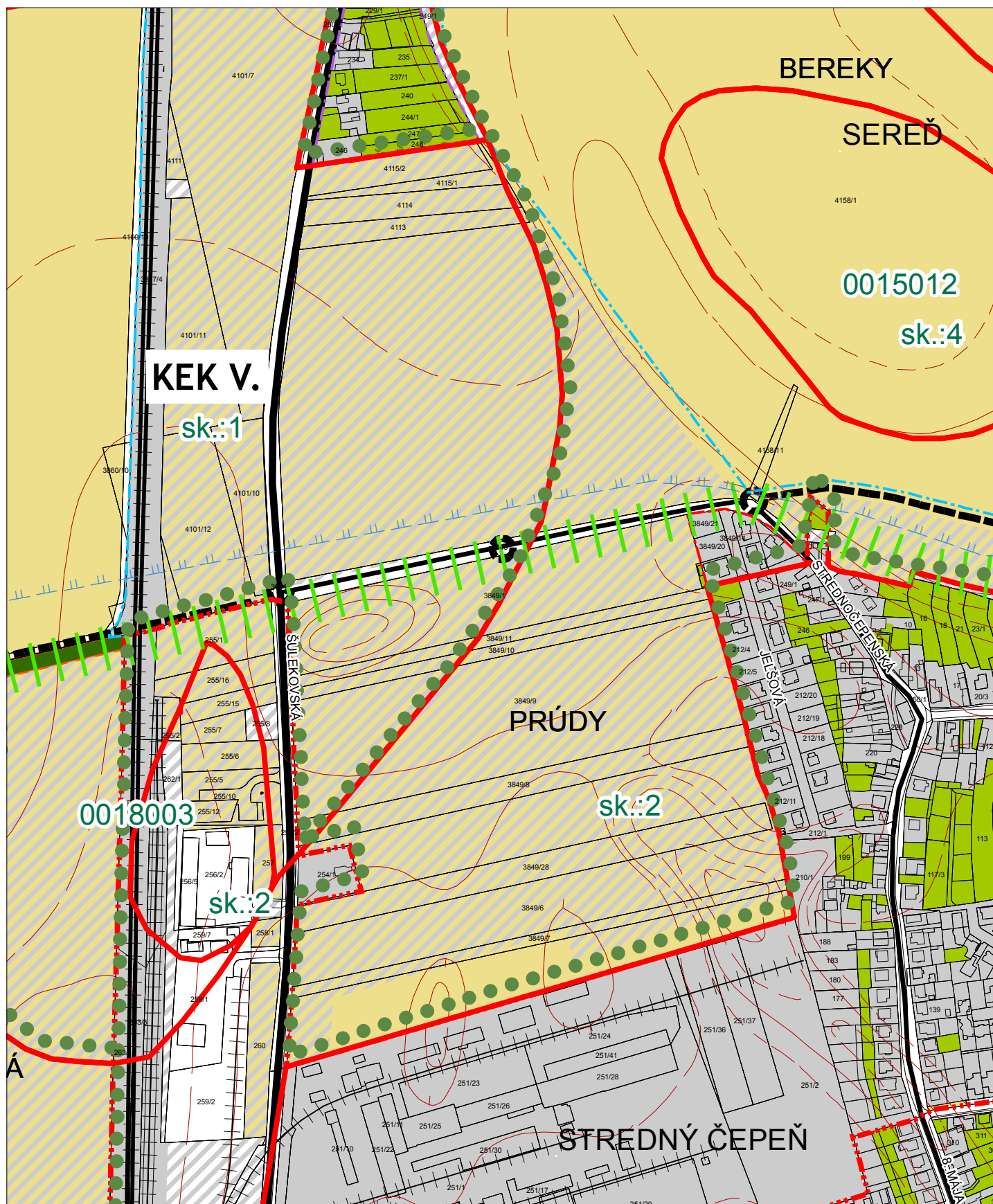


06

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Ing. arch. Ján Kubina a kolektív

VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA - ENERGETIKA

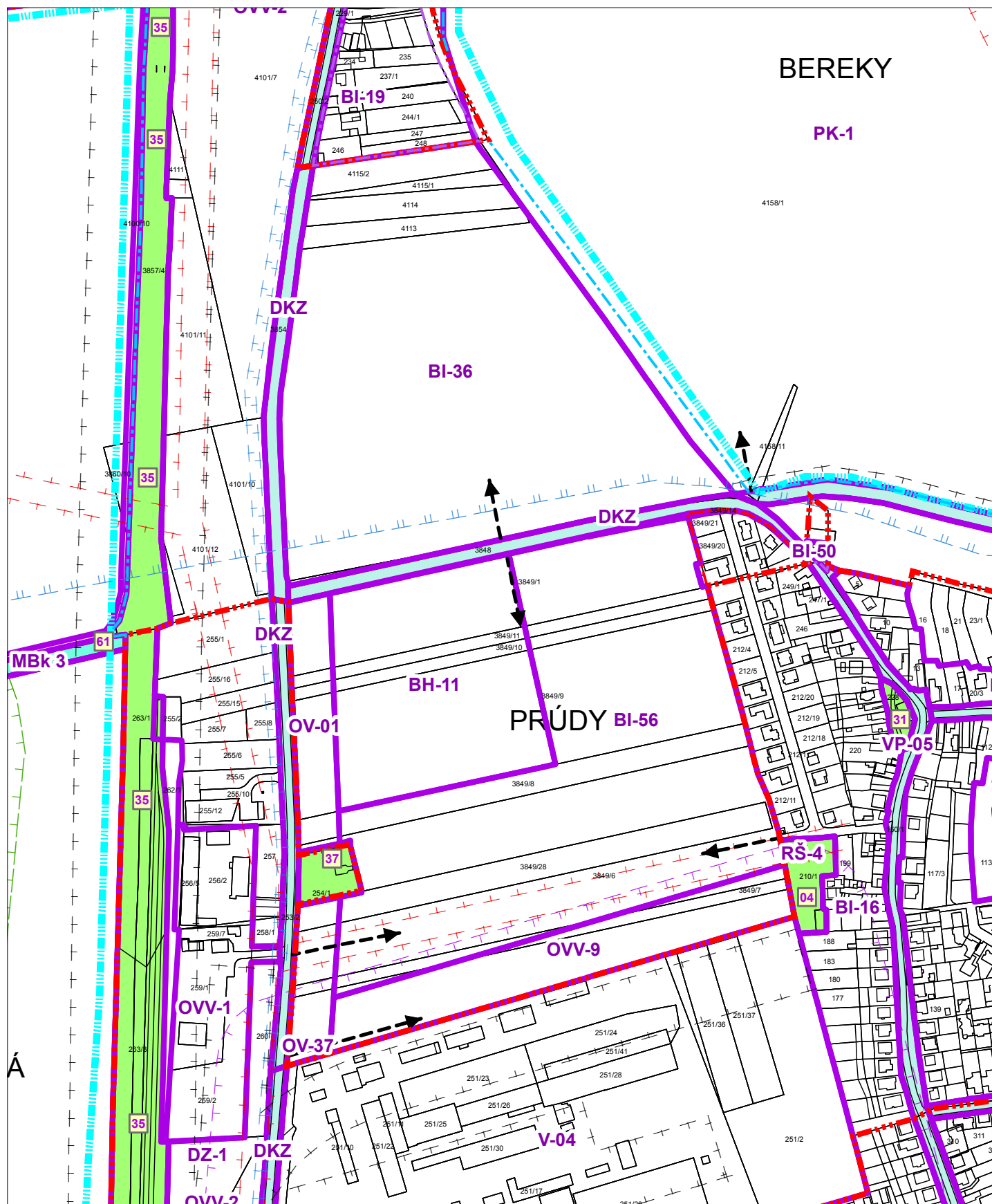


07

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Ing. arch. Ján Kubina a kolektív

VÝKRES OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY



09

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Ing. arch. Ján Kubina a kolektív

SCHEMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB