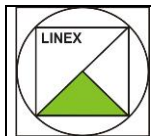


URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
-IBV Dolnočepenská ulica, Sered'-
Časť 2 lokality BI-17
ZADANIE



December 2018



1. Identifikačné údaje:

Predmet – územnoplánovací podklad:

Urbanistická štúdia, Dolnočepenská ulica, Sered', časť 2, lokality BI- 17

Zadanie

Obstarávateľ:

Mgr. Miloš Kucej a Andrea Kucejová

Lupták Marek

Spracovateľ:

LINEX – Ing.arch. Ľubor Nešťák, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0845 AA

Osoba poverená obstarávaním:

Ing. Anna Halabrinová, Sered' 92601, odborne spôsobilá na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), registračné číslo preukazu OS: 342.

Príslušný orgán územného plánovania podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona:

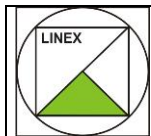
Mesto Sered'

Mestský úrad Sered'

Námestie republiky 1176/10

Sered' 92601

Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie časti 2 lokality BI-17, Dolnočepenská ulica, v meste Sered', je vypracované 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.



Obsah návrhu zadania:

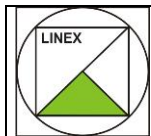
1. Identifikačné údaje:	2
2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie	3
3. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie	3
4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie obce	4
5. Vymedzenie riešeného územia	5
6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia	6
7. Zhodnotenie využiteľnosti územia na rozvojové ciele	6
8. Záver	7
9. Prílohy	7
A. Vymedzenie riešeného územia – časť 2 lokalita BI-17	8
B. Plocha BI-17 – výsek z ÚPN-M Sered' - výkres číslo 3a	9
C. Plocha lokality BI-17 s vyznačením na časti 1, 2, 3, 3a	10

2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia obytnej zóny časti 2 lokality BI-17, Dolnočepenská, Šulekovská ulica v meste Sered', sa spracováva za účelom spodrobnejšieho Územného plánu mesta Sered', na riešenie špecifických územno-technických a urbanisticko-architektonických problémov a riešenie dopravnej a technickej vybavenosti v obytnej zóne predmetnej lokality. Použitie územnoplánovacieho podkladu bude slúžiť na ďalšie usmerňovanie investičnej činnosti a pre územné rozhodovanie v časti lokality BI-17.

3. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie

Predmetom riešenia urbanistickej štúdie je spracovanie územnoplánovacieho podkladu (urbanistickej štúdie) 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 Sered' a v súlade s požiadavkami tohto zadania.



Hlavným cieľom riešenia je overiť využiteľnosť územia časti 2 lokality BI-17, Dolnočepenská, Šulekovská ulica v meste Sereď, pre funkciu „obytné územia so zástavbou s rodinnými domami“ a vo vzťahu k riešeniu stanoviť regulačné podmienky územia.

Dôvodom obstarania urbanistickej štúdie je funkčno – priestorová analýza, možnosti využitia jadrového územia lokality – časti 2 funkčnej plochy BI-17 na Dolnočepenskej a časti Šulekovskej ulice pre výstavbu samostatne stojacích rodinných domov.

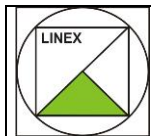
Obstaranie štúdie vo výraznej miere ovplyvňujú potreby rozvoja bývania, efektívnejšie využitie plôch v rámci lokality.

4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie obce

V zmysle platného Územného plánu mesta Sereď, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Sereď č. 192/2015 zo dňa 12.11.2015 a jeho záväznej časti, ktorá bola vyhlásená VZN č.7/2015 zo dňa 12.11.2015, riešené územie v súčasnosti patrí medzi plochy „Plochy existujúcich rodinných domov a bytových domov“ (označenie BI-17).

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 drobnochov, chov kožušinovej zveri, hospodársky chov rýb a veľkých hospodárskych zvierat



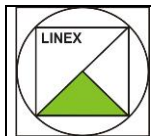
- Pre rozvoj bývania v kontakte s dopravnými trasami, územiami výrobných prevádzok ako aj s územiami určenými pre rozvoj výroby, občianskej vybavenosti a polyfunkčnými plochami s výrobou a občianskou vybavenosťou, je potrebné zhodnotenie hlukových pomerov v území určenom na bývanie. V prípade, že zhodnotenie preukáže prekročenie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa platných právnych predpisov, je potrebné navrhnuť 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.

Pre plochy označené funkčným kódom BI-17 sú záväzné časti Územného plánu mesta Sereď premietnuté do „Regulačného listu“ z ktorého vyplývajú nasledovné regulatívy pre riešenie uvedených plôch:

- hlavná funkcia obytná – bývanie formou rodinných domov,
- prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) – menšie zariadenia občianskej vybavenosti, drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami,
- výstavba rodinných domov vo vnútroblokoch je prípustná len po vypracovaní urbanistickej štúdie a za podmienky sprístupnenia vnútrobloku verejnou komunikáciou,
- pri novostavbách a zmenách stavieb rešpektovať prevládajúci charakter okolitej zástavby (výškové zónovanie, sklon, tvar a orientácia strechy), uličné čiary, zachovať drobnú mierku stavieb, zároveň dodržať max. výšku stavieb – 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia a výšku podlahy prízemia max. 50 cm nad úrovňou nivelety komunikácie,
- zosúladiť tvarové a 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 v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb;

5. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie časti 2 lokality BI-17 sa nachádza v meste Sereď, katastrálne územie Dolný Čepeň, okres Galanta. Zahŕňa pozemky č. 1140, 1141/4, 1141/6, 1137, 1138, 1139/4, 1135, 1134, 1132, 1109, 1110, 1106, 1107, 1108/2, 1108/1, 1124, 1123, 1121, 1122, 1119/2,



1119/1, 1120, 1105/1, 1105/4, 1105/3, 1105/2, 1103/1, 1103/2, 1103/3, 1100/1, 1100/2, 1101, 1102, 1098, 1099, 1118, 1117, 1115, 1116/3, 1116/4, 1116/2, 1097/4, 1097/1, 1097/3, 1096/1, 1094/2, 1094/5, 1094/1, 1094/3, 1094/4, 1095/1, 1095/2, 1112, 1113/1, 1113/2, 1097/4, 1116/4, 1116/2, 1115, 1116/3, 1116/1, 1114, 1087/1, 1086, 1087/2, 1084, 1085, 1082, 1081, 1080, 1076/2, 1076/1, 1077, 1079, 1075, 1074, 1078, 1083, 1088, 1089, 1091, 1090, 1093/2, 1092, 1093/1.

Širšie vzťahy:

- územie pre riešenie širších vzťahov je ohraničené v rámci hraníc zóny označenej v Územnom pláne mesta Sereď ako BI-17, vymedzené – zo severu miestnou komunikáciou Družstevnou ulicou, ktorú lemuje intenzívna uličná zástavba rodinných domov, z východu miestnou komunikáciou Sládkovičovou a Dolnočepenskou. Západná hranica je Šulekovská ulica.

Riešené územie:

Riešená plocha 2, ako súčasť regulačného bloku BI-17 v zmysle ÚPN SÚ Sereď, sa nachádza v severnej časti mesta Sereď, urbanistickom obvode IV, v jadre katastrálneho územia Dolný Čepeň. Vymedzená je z východu miestnou komunikáciou Dolnočepenskou ulicou, ktorú lemuje intenzívna uličná zástavba rodinných domov. Zo severu sa nachádzajú pozemky regulovaných plôch 2a, 3. Zo západu a juhu tvorí hraničnú líniu komunikácia III. triedy – ulica Šulekovská.

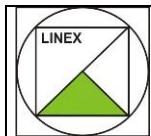
Celková výmera takto označenej časti bloku BI-17 časť 2 je 26 933 m².

6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

Zo strany obstarávateľa urbanistickej štúdie nie sú kladené požiadavky na varianty a alternatívy riešenia.

7. Zhodnotenie využiteľnosti územia BI-17 na rozvojové ciele

V Územnom pláne uvádzaný blok BI-17, s nepravidelným kosodĺžnikovým pôdorysným tvarom, tvorí kompaktnú uličnú zástavbu IBV, ako obalová krivka pozdĺž Šulekovskej, Družstevnej, Sládkovičovej a Dolnočepenskej ulice, v rámci jadrového katastrálneho územia Dolný Čepeň, severnej časti intravilánu mesta Sereď. Tento blok i napriek svojej urbanistickej identite, je potrebné priestorovo a plošne deliť. Na časť 1 – územie medzi ulicami



Šulekovskou a Sládkovičovou, kde severnú hranicu tvorí ulica Družtevná, na časť 3 a 3a – územie v strede riešeného bloku pozdĺž ulice Šulekovskej.

Z južnej strany areálu Domu dôchodcov sa nachádza ďalšia funkčná časť lokality BI-17 a to plocha 2a.

Ostávajúca časť 2 - je plošný trojuholníkový útvar, vytýčený ulicami Šulekovskou a Dolnočepenskou, so samostatnou možnosťou využitia územia.

V rámci vnútorného územia časti 2 bloku BI-17 (vnútroblok) sa nachádzajú relatívne voľné plochy územia, ktoré sú príhlou zástavbou využívané ako záhrady. Na niektorých pozemkoch, tejto časti územia, sa nachádzajú stavby, ktoré značne obmedzujú sprístupnenie a dopravnú obsluhu posudzovaného vnútrobloku verejnou komunikáciou.

Pri podrobnom pohľade na riešené územie sa javí využitie „disponibilných plôch lokality BI – 17“, s axiómou ponechania primeraných zelených plôch pre existujúce rodinné domy, ako značne neefektívne.

Vzhľadom k uvedeným i následne uvádzaným skutočnostiam, je možné reálne využiť iba extenzívne plochy pozemkov vnútrobloku pod označením č. 2.

Nezanedbateľný, pre využitie voľných plôch – záhrad, v celej časti 2, je i smerný regulatív uvádzaný v rámci ÚPN mesta Sereď, ktorý predpisuje pre blok BI – 17 nezastavané plochy pozemkov využiť na obytnú zeleň.

Ďalším faktorom, ktorý sťaží implementáciu obytnej štruktúry je percentuálna zastavanosť, ktorá pri umiestňovaní rodinných domov nesmie prekročiť 40 % zastavaných plôch a musí zabezpečiť 40 % zelene.

Negatívny činiteľ posudzovania vykazuje i ekonomické zhodnotenie nákladov vynaložených na realizáciu technickej infraštruktúry s počtom reálne využiteľných pozemkov na výstavbu rodinných domov.

8. Záver

Záverom možno konštatovať, že pre časť 2 územia označeného podľa ÚPN-M Sereď funkčným kódom BI – 17, nie je potrebné ďalej spracovať územnoplánovací podklad formou urbanistickej štúdie. Pre novonavrhované stavby, ktoré je možné realizovať na týchto plochách, platia všetky ostatné regulatívy uvedené v ÚPN-M Sereď, za

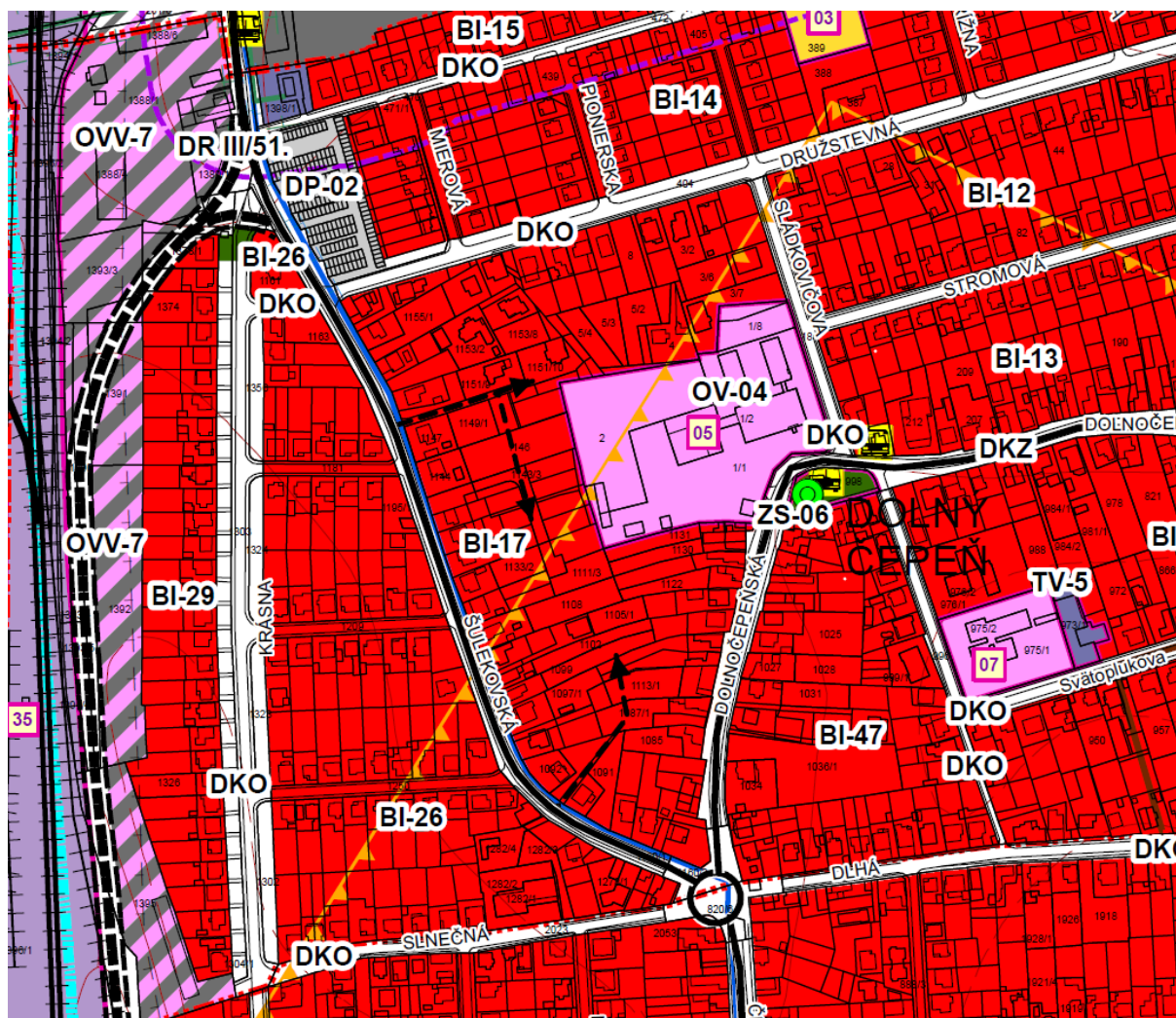
podmienky dodržania platnej legislatívy - stavebného zákona a príslušných vykonávacích predpisov.

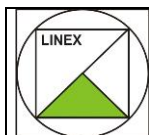
9. Prílohy:

A. Vymedzenie riešeného územia – časť 2 lokality BI-17



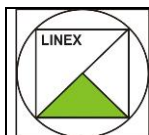
B. plocha BI-17– výsek z ÚPN mesta Sereď





C. Plocha lokality BI-17 s vyznačením členenia na časti 1, 2, 2a, 3, 3a





D. Výrez z katastrálnej mapy



12.2018 v Seredi

.....
Ing.arch. Ľubor Nešťák