

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV KAPUSTNISKÁ IV.ETAPA – SEREĎ
ZADANIE

- Č I S T O P I S -

Zadanie Urbanistickej štúdie schválené uznesením
Mestského zastupiteľstva v Sereďi
č.186/2020 zo dňa 17.9.2020

Podpis oprávnenej osoby:

.....
Ing.Martin Tomčányi
Primátor mesta

OBSTARÁVATEĽ : Bc.Štefan Bardiovský,Sereď
SPRACOVATEĽ : Ing.arch. Robert Kráľ ,reg. č. 0896 AA,Pekárska 10,926 00 Sereď
OSOBA POVERENÁ
OBSTARÁVANÍM : Ing. Anna Halabrinová,Č.P.OS 342, 926 01 Sereď
DÁTUM : September 2020

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV KAPUSTNISKÁ IV.ETAPA – SEREĎ

ZADANIE

OBSTARÁVATEĽ :

Bc.Štefan Bardiovský,Sereď

DOHL'AD ORGÁNU ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA NAD PROCESOM OBSTARANIA:

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

OSOBA POVERENÁ OBSTARÁVANÍM :

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

SPRACOVATEĽ :

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

DÁTUM:

September 2020

A.1. Základné údaje

NÁZOV ÚLOHY :

Urbanistická štúdia IBV Kapustniská IV.etapa – Sereď – Zadanie

MIESTO:

Katastrálne územie Stredný Čepeň , lokalita Kapustniská IV,Sereď (parc.č. vid' príloha)

OKRES :

Galanta

KRAJ :

Trnavský

OBSTARÁVATEĽ :

Bc. Štefan Bardiovský, Sereď

OSOBA POVERENÁ OBSTARÁVANÍM:

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

1.1. 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 Sereď.

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

Zadanie Urbanistickej štúdie schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Sereďi č.186/2020 zo dňa 17.9.2020

Podľa ÚPN-M Sereď sú plochy **BI-23**, (pracovne nazvané **IBV Kapustníská, IV.Etapa-Sereď**) definované ako plochy individuálneho bývania - navrhovaných rodinných domov /BI-23/ kontaktné územie ako plochy existujúcich rodinných domov /BI-01/.

Dôvod obstarania urbanistickej štúdie je príprava územia - obytnej zóny určenej na výstavbu rodinných domov. Funkčno-priestorová zmena je zachytená v ÚPN-M Sereď, ktorý zaväzuje pred začatím výstavby spracovaním podrobného riešenia územia.

Na základe podnetu vlastníkov nehnuteľnosti v lokalite bude plocha vymedzená pre mestské formy zástavby rodinných domov.

Obstaranie štúdie determinuje aktívnym vplyvom demografický rozvoja potreby rozvoja bývania vyplývajúce z rastu a oživenia hospodárskych činností mesta Sereď.

Pozemky riešené v štúdii sú situované v lokalite funkčnej plochy **BI-23** v severnom cípe mesta Sereď – časti Stredný Čepeň. Lokalita je súčasťou intravilánu. Územie má rovinatý charakter. Je vymedzené zo severu zástavbou rodinných domov ul. Vážska, z východu je územie kontaktné s hrádzou Váhu /parcely Povodia Váhu/. Z juhu je územie kontaktné s parcelami rodinných domov Kapustnísk ul. Severnej. Zo západu je územie orientované k parcelám plánovanej IBV v predĺžení jestvujúcej komunikácie Kapustnísk.

Pozemok je voľný bez zástavby, porastov, s existujúcou infraštruktúrou inžinierskych sietí – IBV Kapustníská. Pozemok je rovinatého charakteru, nie je zaťažovaný inými záujmami z hľadiska ochrany prírody a krajiny, pamiatkových záujmov. Riešený pozemok nezasahuje do ochranného pásma hrádze Váhu. Územie je z časti doposiaľ poľnohospodársky využívané ako orná pôda, ako záhrady a z časti je zastavané rodinnými domami.

V zmysle geomorfologického členenia Slovenska sa záujmové územie nachádza v geomorfologickej oblasti Podunajskej nížiny, celku Podunajskej skúmané územie roviny (v jej severnej okrajovej časti), podcelku **Dolnovážskej nivy**.

1. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

- Stanovenie koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a spodrobnejšieho urbanistického riešenia stanoveného v platnej územnoplánovacej dokumentácii,
- Riešenia špecifických územno-technických, urbanistických, architektonických a environmentálnych problémov v území v súvislosti s plánovaným využitím územia,
- overenia a zdokumentovania územno-technických súvislostí a dopadov vyplývajúcich z navrhovanej koncepcie využitia územia na priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia na bývanie, šport a zeleň vo väzbe na Územný plán mesta Sereď
- koordinácia funkčných, priestorových a územno-technických riešení jednotlivých segmentov (zámerov investorov) s dôrazom na uplatnenie v krajinnom obraze, dopravného riešenia a riešenia verejnej technickej infraštruktúry,
- urbanistická štúdia v súlade s výsledkami prerokovania môže slúžiť ako územnoplánovací podklad (ÚPP) pre územné rozhodovanie.

2. 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 navrhnúť 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

3. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

Závazná časť Územného plánu regiónu VÚC Trnavského kraja schválené uznesením zastupiteľstva TTSK č. 217/2007/13

- Dodržať záväznú časť územného plánu VÚC Trnavského kraja.

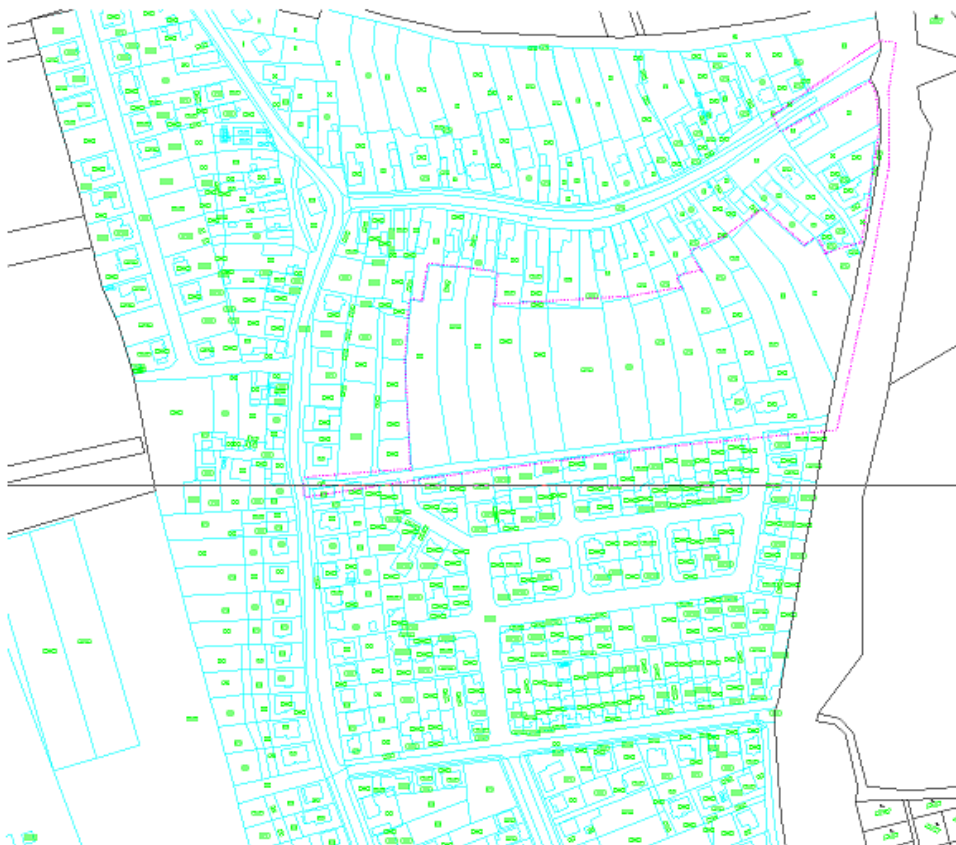
Požadované regulatívy Územného plánu mesta Sered' (ÚPN-M Sered' 2015)

- Dodržať záväznú časť Územného plánu Mesta Sered'.

4. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta Sered'- Stredný Čepeň lokalita Kapustníská IV.etapa.

Celková výmera riešeného územia je cca **37.740** m². Vymedzenie vlastného riešeného územia je vyznačené v grafickej prílohe zadania –výrez z ÚPN-M Sered' (príloha č.1).
Riešené územie môže byť spresnené na základe analýzy územia a jeho širších väzieb.



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

Platnou územnoplánovacou dokumentáciou je pre riešené územie urbanistickej štúdie Územný plán mesta Sereď. Celé riešené územie urbanistickej štúdie je v zmysle ÚPN-M Sereď vymedzené ako rozvojové územie. Územný plán mesta Sereď 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 (melé 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 kožušínovej 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.

Z hľadiska funkčného využitia je územie určené pre:

Plochy navrhovaných rodinných domov BI-23

- Hlavná funkcia obytná-bývanie formou rodinných domov, príp. nízkopodlažných bytových domov.
- Prístupná 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.
- Pred začatím výstavby je potrebné riešenie územia územným plánom zóny, resp urbanistickou štúdiou.
- 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.
- Zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemkoch jednotlivých stavieb.
- Odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť na vlastných pozemkoch -jednotlivých stavieb.

Pozemky určené na výstavbu rodinných domov nie je možné ďalej deliť a tak zhusťovať výstavbu. Viaceré pozemky je však možné spájať na výstavbu 1 rodinného domu.

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.

6.1. Požiadavky z hľadiska územného plánovania

- Vyhodnotiť dodržanie záväzných častí územného plánu regiónu VÚC Trnavského kraja,
- Vyhodnotiť dodržanie záväznej časti Územného plánu Mesta Sered'

6.2. Požiadavky z hľadiska širších vzťahov

- Požiadavky vyplývajúce z koncepcie celomestského významu vo vyššie uvedených dokumentoch je potrebné v riešení zohľadniť, a tým vytvoriť väzby riešeného územia na funkčné systémy územia, dopravnej a technickej obsluhy, kostry ekologickej stability.
- Zohľadniť širšie vzťahy riešeného územia.
- Rešpektovať existujúci nadradený dopravný systém.
- Riešiť technické vybavenie územia v nadväznosti na susediace zóny resp. širšie súvisiace územie mesta (riešiť komunikácie a chodníky vo väzbe na okolitú zástavbu, vylepšenie štandardu lokality vrátane služieb občianskeho vybavenia).

6.3. Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a z hľadiska zohľadnenia limitov

- riešiť nové hmotovo–priestorové usporiadanie zástavby, uplatniť identické formy zástavby, zohľadňujúce vyššie uvedené špecifické danosti územia,
- preferovať štruktúru zástavby so samostatnými objektmi s požiadavkou na ich kvalitné architektonické riešenie, výškovú úroveň odvodiť od okolitej existujúcej resp. povolenej zástavy v území.
- Bilancia využitia územia čo sa týka podielu zastavaných plôch, spevnených plôch (maximálny koeficient zastavanej plochy), štruktúry a plôch zelene (minimálny koeficient zelene), navrhnúť reguláciu spôsobu zástavby, funkčnej náplne a výškovej hladiny.
- Dodržať regulatívy prejednotlivé funkčné plochy.

6.4. Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia

- návrh obslužných a prístupových komunikácií riešiť v súlade s STN 736110 (šírkové usporiadanie, pozdĺžne sklony),
- navrhnúť riešenie statickej dopravy pre existujúce i novonavrhované využitie územia na základe bilančných potrieb v zmysle STN 736110 pre navrhované funkčné využitie v území, vychádzať z výhľadového stupňa automobilizácie,
- navrhnúť systém peších trás a rozptylových priestorov.

6.5. Požiadavky z hľadiska systémov technického vybavenia územia

- vypracovať štandardným spôsobom samostatné kapitoly textovej časti a výkresy pre jednotlivé systémy technickej infraštruktúry verejné i neverejné (zásobovanie vodou, el. energiou, teplom, plynom, odkanalizovanie, telekomunikácie), zaoberať sa vedeniami verejnými aj neverejnými,
- zahrnúť všetky pripravované stavby technickej infraštruktúry podľa spracovaných projektov, vyznačiť a rešpektovať územné rezervy pre ich trasy a zariadenia,

6.6. Požiadavky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia

- pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné postupovať v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, vyhlášky č. 55/2001, zákona č.17/1992 Zb. o životnom prostredí, zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a iných súvisiacich zákonov a predpisov. Požiadavky na ochranu jednotlivých zložiek životného prostredia - ovzdušie, podzemné a povrchové vody, pôda, zeleň, vo vzťahu k únosnosti využitia územia navrhnúť opatrenia na elimináciu nepriaznivých vplyvov na životné prostredie a jeho hlavných zložiek,
- rešpektovať ustanovenia zákona č.17/1992 Zb. o životnom prostredí, zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny a súvisiacich predpisov a zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- rešpektovať vodohospodárske záujmy v zmysle novely zákona č.364/2004 Z.z. o vodách (ďalej len „vodný zákon“) a nariadenia vlády SR č. 491/2002, ktorým sa ustanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov znečistenia odpadových vôd a osobitných vôd,
- požiadavky z hľadiska riešenia zelene
- spracovať návrh zelene konzistentne s urbanistickým riešením a zohľadnením jestvujúcej kvalitnej zelene,
- v návrhovej časti pri určovaní koeficientov minimálnej ozelenenej plochy zohľadniť charakter prostredia na jednej strane a biologické a hygienické funkcie ako aj hodnotu výsadby ako významného architektonického prvku na strane druhej,
- požiadavky z hľadiska likvidácie odpadov
- dodržiavať zákon č. 79/2015 Z.z.. o odpadoch v znení neskorších predpisov ,
- rešpektovať VZN o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území mesta Sereď.

7. Požiadavky na minimálny rozsah a spôsob spracovania textovej časti a grafickej časti urbanistickej štúdie

7.1. Textová časť vrátane doplnujúcich tabuliek a grafov

- základné údaje o zadaní, podkladoch a hlavných cieľoch riešenia,
- vzťah k nadradenej územnoplánovacej dokumentácii a podkladom,
- vymedzenie riešeného územia,
- popis a zdôvodnenie navrhovanej urbanistickej koncepcie riešenia (návrh funkčného využitia územia a jeho organizácie, zásad hmotovo-priestorového riešenia), zásady začlenenia stavieb do okolitej zástavby a do ostatnej krajiny,

- charakteristika výstupov z návrhu riešenia a limity využiteľnosti územia (urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrno-historické, ekologické, dopravné a technické, z vlastníckych vzťahov),
- návrh koncepcie dopravného riešenia, vrátane bilancií statickej dopravy,
- návrh koncepcie riešenia technickej vybavenosti v členení podľa jej systémov (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie elektrickou energiou, zásobovanie teplom, zásobovanie plynom, telekomunikácie),
- zhodnotenie kvality životného prostredia územia,
- ekologické hodnotenie a návrh ozelenenia územia,
- vymedzenie vlastníckych vzťahov k riešenému územiu,
- zoznam podmieňujúcich investícií pre celú lokalitu (infraštruktúra, komunikácie podľa etapy realizácie, časový harmonogram),
- návrh regulatívov funkčného a priestorového usporiadania pozemkov resp. jednotiek pre reguláciu,
- dokladová časť.

7.2. Grafická časť:

- | | |
|--|-----------|
| ■ výkresy širších vzťahov | M 1:5 000 |
| ■ analýza súčasného stavu s územno-technickými limitmi rozvoja lokality (vrátane parcelácie s vlastníckymi vzťahmi) | M 1:1 000 |
| ■ výkres komplexného urbanistického návrhu | M 1:1 000 |
| ■ výkres priestorovej a funkčnej regulácie | M 1:1 000 |
| ■ výkres riešenia dopravného vybavenia územia | M 1:1 000 |
| ■ výkres riešenia technickej vybavenosti územia (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie elektrickou energiou, telekomunikácie, zásobovania plynom a teplom) | M 1:1 000 |
| ■ digitálna forma spracovania pdf | |

7.3. Spôsob výstupu:

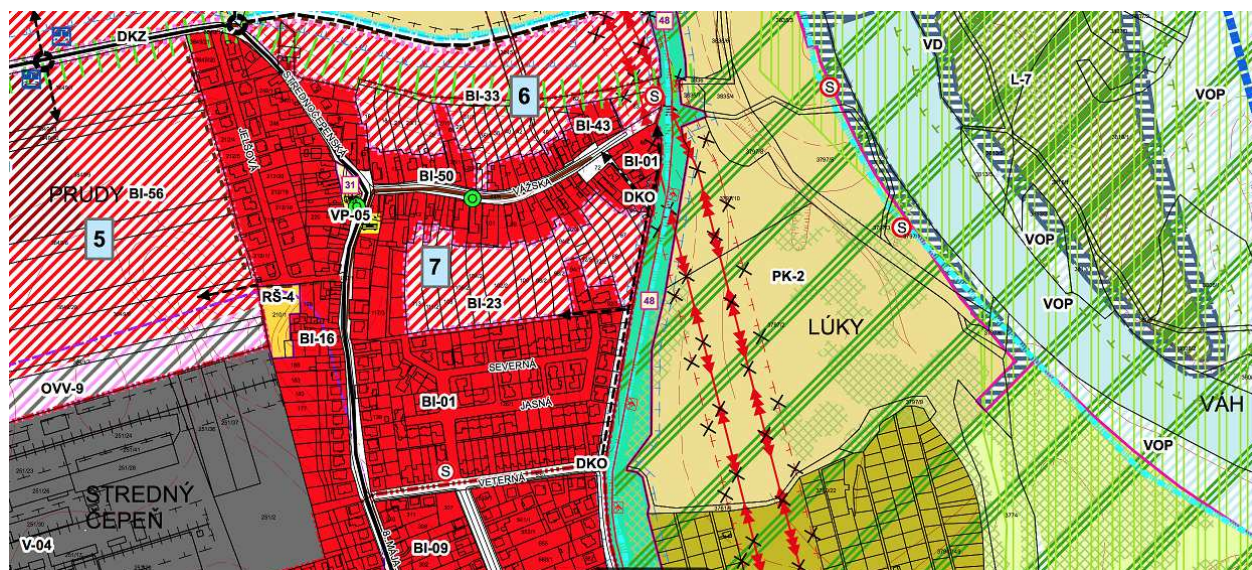
Pre účely verejného prerokovania budú zabezpečené výtlačky výkresov v príslušnej mierke a formáte, pre rozposlanie k zaujatiu stanoviska bude výstup na CD nosiči (PDF formát).

8. Prerokovanie urbanistickej štúdie:

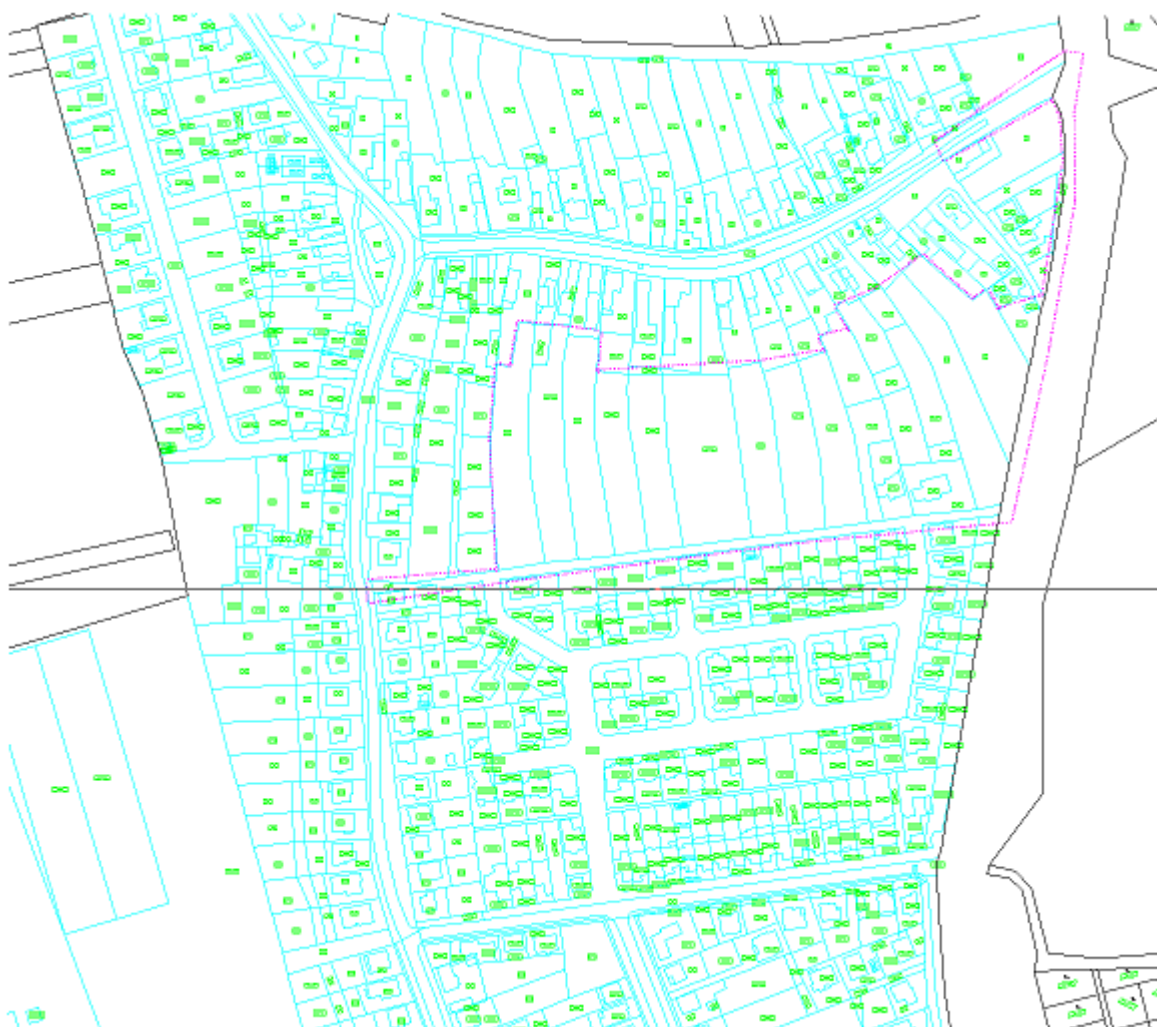
Prerokovanie urbanistickej štúdie v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii zabezpečí obstarávateľ a požiada mesto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

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

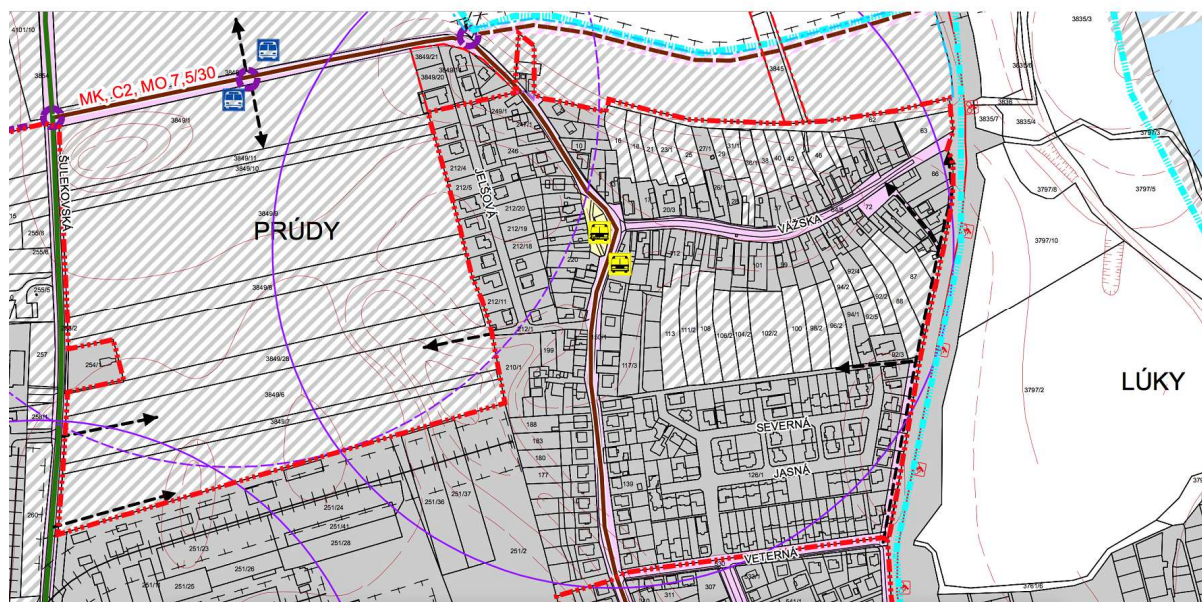
Príloha č.1 Výrez z ÚPN-M Sered'



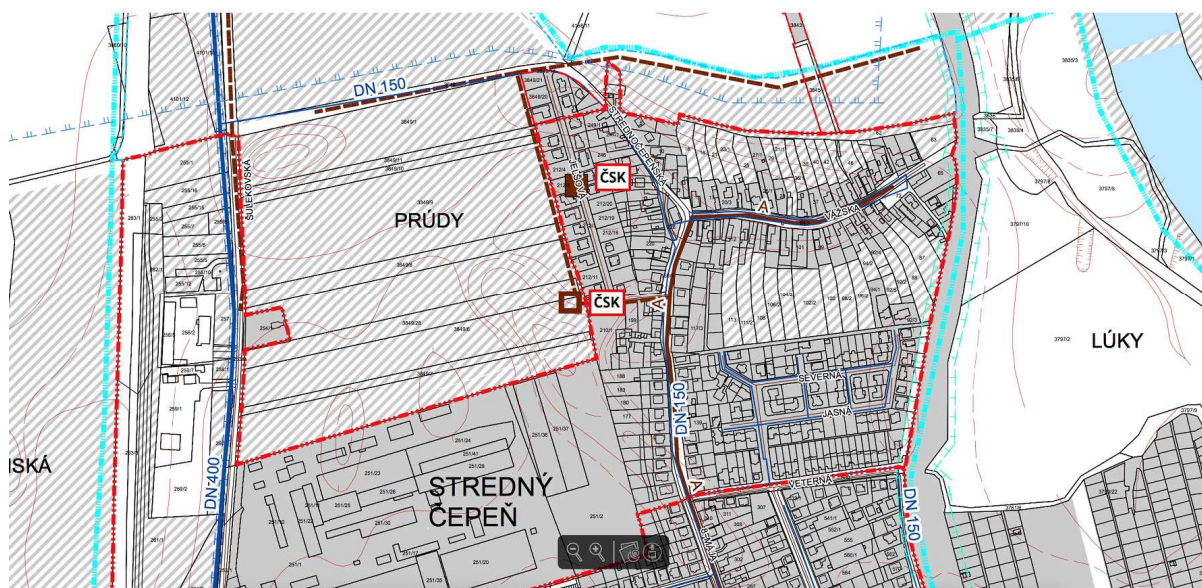
Príloha č.2 Riešené územie



Príloha č.3 Výrez z ÚPN-M Sered'
doprava



Príloha č.4 Výrez z ÚPN-M Sered'
vodné hospodárstvo



Príloha č.5 Výrez z ÚPN-M Sered'
energetika

