

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
POLYFUNKČNÁ ZÓNA „PRÚDY“

ZMENA č.3/2020

Urbanistická štúdia schválená uznesením
Mestského zastupiteľstva v Seredi
č. 247/2020 zo dňa 12.11.2020

Podpis oprávnenej osoby:

.....
Ing. Martin Tomčányi
primátor mesta Sereď

Objednávateľ: Haus Land, s.r.o.
Železničná 3086/60
926 01 Sereď
IČO: 50 928 376
IČ DPH: SK2120534372

Spracovateľ: Ing.arch. Dominika Vyhlídalová
Cukrovarská 3042/62
926 01 Sereď
IČO: 52 221 148
IČ DPH: SK2120935256

Údaje o odborne spôsobilej osobe na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a Zákona č. 50 /1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, prostredníctvom ktorej bude zabezpečované obstarávanie urbanistickej štúdie „Polyfunkčná zóna Prúdy“ :

Ing. Anna Halabrinová
registračné číslo preukazu o odbornej spôsobilosti: 342

OBSAH URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

ZMENA č.3/2020

Textová časť

A. Základné údaje	str. 04 - str. 03
E. Riešenie urbanistickej štúdie	str. 16 - str. 04
E.15. Návrh regulatívov	str. 48 - str. 04
Urbanistický blok BI-36-01	str. 49 - str. 05

Poznámky:

- Prvé číslo strany je z pôvodnej urbanistickej štúdie (2017) a druhé číslo je v rámci zmeny č.3/2020;
- Ostatné textové časti UŠ zostávajú v pôvodnej podobe, bez zmeny;
- Všetky zmeny v texte urbanistickej štúdie v rámci Zmeny č.3/2020 sú vyznačené modrou farbou.

Grafická časť

Výkres 03 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH-podklad/ priesvitka/ súťaž

Výkres 07 – KOMPLEXNÝ URBANISTICKÝ NÁVRH- podklad/priesvitka/ súťaž

A. Základné údaje

Názov štúdie:	Polyfunkčná zóna „Prúdy“ Urbanistická štúdia zóny
Lokalita:	Územie v okolí križovatky Šulekovskej, Strednočepeňskej a Hornočepeňskej ulice Mesto Sered', k.ú. Sered' – Stredný Čepeň, urbanistický obvod 4 – Sever, urbanistická zóna č. 5 a 9 (podľa ÚPN Sered') Okres Galanta, Trnavský kraj
Spracovateľ:	Ing.arch. Dominika Vyhlidalová Člen SKA, registračné číslo: 2511 AA Cukrovarská 3042/62, 92601 Sered' IČO: 52 221 148 IČ DPH: SK2120935256 tel.: 0902/ 680 609 e-mail: dominikavyhlidalova@gmail.com
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:	
Mesto Sered'	
Zadanie:	Zadanie urbanistickej štúdie Polyfunkčná zóna „Prúdy“ Sered' – Stredný Čepeň bolo schválené uznesením MsZ Sered' č. 90/2017 zo dňa 27.04.2017
Schválenie UŠ:	Urbanistická štúdia schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č. 225/2017 zo dňa 09.11.2017 Zmena 01/2019 bola vzatá na vedomie uznesením MsZ v Seredi č. 208/2019 zo dňa 12.09.2019. Zmena 2/2020 bola vzatá na vedomie uznesením MsZ v Seredi č. 34/2020 zo dňa 13.02.2020.
Účel zástavby:	Polyfunkčná mestská zóna s príslušnou technickou a dopravnou infraštruktúrou.

E. Riešenie urbanistickej štúdie

E.15. Návrh regulatívov

Urbanistická štúdia rieši regulatívy funkčného využívania pozemkov, stavieb a zariadení dopravnej a technickej infraštruktúry. Tieto regulatívy sú definované pre jednotlivé urbanistické bloky v zmysle značenia uvedenom v grafickej časti UŠ, výkres 03 – Komplexný urbanistický návrh a výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy.

Označenie urbanistických blokov v tejto UŠ vychádza z označenia funkčných plôch podľa ÚPN mesta Sereď s tým, že k označeniu sa pridáva druhé číslo patriace konkrétnemu urbanistickému bloku. Tento systém značenia urbanistických blokov vychádza z faktu, že urbanistická štúdia je územnoplánovací podklad, ktorého účelom je spodrobnenie ÚPN mesta Sereď. Príklad označenia urbanistického bloku s legendou:

BI – 36 – 01.3

BI	Bývanie individuálne (podľa ÚPN mesta Sereď)
36	Označenie funkčnej plochy (podľa ÚPN mesta Sereď)
01	Číslo urbanistického bloku (návrh UŠ)
3	Číslo zmeny

Urbanistický blok

BI-36-01

Územie individuálnej obytnej výstavby: radové rodinné domy

Závazný regulatív urbanistického bloku BI-36-01 sa nahrádza týmto novým znením:

BI-36-01.3

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie vo forme nízko podlažnej **samostatne stojacej (izolovanej)** a radovej zástavby rodinných domov, **prípadne dvojdomov**.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

1. Bývanie v rodinných domoch s okrasnou záhradou, sedom, prípadne hospodárskou záhradou;
2. Zeleň súkromných záhrad.

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

1. Menšie zariadenia občianskej vybavenosti (zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb), drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami – ako doplnková funkcia;
2. Malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia;
3. Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia;
4. Príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie;
5. Parkovo upravená líniová a plošná zeleň;
6. Nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. Výroba, skladovanie, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, ako aj zariadenia dopravy a technického vybavenia, ako hlavné stavby;
2. Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia urbanistického bloku a príľahlých pozemkov, a to najmä na účely bývania a občianskeho vybavenia;
3. Intenzívny drobnochov, chov kožušínovej zveri, hospodársky chov rýb a veľkých hospodárskych zvierat (v zmysle Návrhu ÚPN mesta Sereď).

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia RD

ZÁVÄZNÉ HMOTOVO-PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

Rodinné domy, **prípadne dvojdomy** v tomto urbanistickom bloku budú navrhnuté ako radové / **samostatne stojace** dvojpodlažné stavebné objekty, zastrešené plochou strechou. Ploché strechy podľa STN 73 1901 – Navrhovanie striech, základné ustanovenia – sú strechy so sklonom vonkajšieho povrchu od 0° do 10° vrátane. Dvojpodlažné radové / **samostatne stojace rodinné domy, prípadne dvojdomy** sa odporúča riešiť s ustúpeným horným podlažím. Výška stavby RD sa odporúča maximálne 7,5 m nad úrovňou nivelety príľahlej komunikácie. Je potrebné zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu. Preferované sú garáže ako stavebné súčasti rodinných domov.

PRÍPUSTNÉ HMOTOVO-PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

V prípade, že hmotovo-priestorové a architektonické riešenie všetkých radových rodinných domov umiestnených vedľa seba do jedného bloku bude rovnaké, potom je prípustné, aby boli tieto domy riešené aj ako:

1. Jednopodlažné stavebné objekty s obytným podkrovím zastrešené šikmou sedlovou strechou. Odporúčaný sklon šikmej strechy je 40°. Výška nadmurovky na 2. nadzemnom podlaží je max. 2,0 m od úrovne dokončenej podlahy v interiéri;
2. Jednopodlažné stavebné objekty zastrešené plochou strechou. Ploché strechy podľa STN 73 1901 – Navrhovanie striech, základné ustanovenia – sú strechy so sklonom vonkajšieho povrchu od 0° do 10° vrátane.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY RODINNÝCH DOMOV OD HRANÍC POZEMKOV:

Štúdia uvažuje v tomto urbanistickom bloku s výstavbou **samostatne stojacich** a **radových** rodinných domov, **prípadne dvojdomov** za podmienok dodržania regulatívov (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy) a odstupov stavieb, definovaných v § 6 ods. 3 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. :

Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7,0 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2,0 m.

Odstup obytnej stavby – radového **a samostatne stojaceho** rodinného domu, **prípadne dvojdomu** od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary (viď. výkres 07 - Priestorové a funkčné regulatívy); v prípade tohto urbanistického bloku je odstup 6,0 m pre dvojpodlažné RD a 4,0 m pre jednopodlažné RD. Rodinné domy budú na pozemku umiestnené tak, aby zabezpečovali maximálny solárny zisk a súčasne neobmedzovali preslnenie susedných pozemkov.

ODSTUPY GARÁŽÍ A PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

Návrh urbanistickej štúdie preferuje garáže vo forme stavebných súčastí rodinných domov. Odporúčaný odstup garáže od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) je 6,0 m tak, aby bolo umožnené parkovanie ďalšieho (alebo viacerých) osobných motorových vozidiel (ďalej OMV) pre garážou.

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Maximálny koeficient (index) zastavanej plochy pozemku $I_{zas} = 0,40$
- Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku $I_{zel} = 0,40$

REGULÁCIA OSADENIA OBJEKTOV Z VÝŠKOPISNÉHO HLADISKA

V súčasnosti je záujmové územie využívané ako orná pôda a nenachádzajú sa na ňom žiadne trvalo stabilizované body vhodné pre geodetické meranie. Novobudované RD budú preto výškovo osadené k pevným výškovým bodom, ktoré sa nachádzajú na osi navrhovaných obslužných komunikácií. Výška podlahy prízemia navrhovaných rodinných domov bude max. 50 cm nad úrovňou nivelety týchto komunikácií.

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

Výška stavieb rodinných domov je regulovaná na maximálne 2 nadzemné podlažia (vrátane podkrovia) alebo maximálne 9,0 m nad úrovňou nivelety príľahlej komunikácie.

NEPRÍPUSTNÉ DRUHY ZASTREŠENIA OBJEKTOV

Nie je povolená výstavba RD s manzardovou strechou.

Regulácia spôsobu využitia územia

NEVHODNÉ A NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY ZÁSTAVBY, RESP. NEVHODNÝ A NEPRÍPUSTNÝ TYPOLOGICKÝ DRUH ZÁSTAVBY NA POZEMKOV

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia.

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Nepriehľadné, plnostenné a perforované oplotenia s výškou väčšou ako 1,6 m v polohách orientovaných do verejných a poloverejných uličných priestorov, najmä do priestorov navrhovaných miestnych obslužných komunikácií;
- Akékoľvek oplotenia s výškou väčšou ako 2,0 m.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Priehľadné oplotenia doplnené zeleňou (tzv. „živé ploty“) v polohách orientovaných do verejných uličných priestorov s výškou do 1,6 m;
- Priehľadné a nepriehľadné oplotenie doplnené zeleňou (tzv. „živé ploty“) oddeľujúce jednotlivé pozemky rodinných domov s výškou do 2,0 m;
- Oplotenie v križovatkách pozemných komunikácií riešiť výškovo a materiálovo tak, aby bol zabezpečený dostatočný rozhľad v križovatke.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

- Sadovnícky upravená zeleň predzáhradiek
 - plní najmä estetickú funkciu;
 - línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov na zatrávnenom povrchu v uličnej časti parciel so zástavbou rodinných domov, podieľajúce sa na tvorbe uličného priestoru.
- Obytná zeleň pri rodinných domoch
 - zeleň dvorov a záhrad pri rodinných domoch s výrazným zastúpením zatrávnených plôch, línií a plôch okrasnej zelene (listnaté opadavé a stálo zelené stromy a kry, vysoko kmenné ovocné stromy) a plôch využívaných pre pestovanie ovocia, zeleniny a pod.
- Zeleň oddeľujúca jednotlivé pozemky rodinných domov
 - plní najmä estetickú a izolačnú funkciu;
 - línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov, ktoré vytvárajú opticko-izolačnú zeleň na pozemkoch rodinných domov.

Regulácia organizácie a prevádzkového usporiadania územia

NEVHODNÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na navrhovaných obslužných a zberných komunikáciách triedy C3 a C2 vo forme pozdĺžnych parkovacích státí;
- Navrhované komunikácie triedy D1 majú z dopravného hľadiska jeden trvale pojazďovaný pás šírky 3,5 m a jeden občasne pojazďovaný pás šírky 1,5 m. Pásky budú od seba oddelené ležatým obrubníkom s prevýšením 4 cm. Z legislatívnych dôvodov protipožiarnej ochrany budov je potrebné neustále zachovávať prejazdny dopravný pás šírky 3,0 m, aby bol umožnený zásah hasičskej techniky. Dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na navrhovaných obslužných komunikáciách triedy D1 vo forme pozdĺžnych parkovacích státí, ktoré zužujú prejazdny dopravný pás na menej ako 3,0 m, je zakázané. Takáto forma parkovania zároveň obmedzuje chodcov, resp. peší pohyb v území.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na jednotlivých pozemkoch rodinných domov. Odstavné parkovacie miesta pre obyvateľov rodinných domov

musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov.

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre líniové stavby (komunikácie a technickú infraštruktúru) budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov pre výstavbu v následnom stupni podľa konkrétnych potrieb, na základe podrobnejšej dokumentácie;
- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre novú výstavbu rodinných domov budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov v následnom stupni podľa konkrétnych nárokov, na základe podrobnejšej dokumentácie;
- V prípade sceľovania pozemkov určených na výstavbu rodinných domov, je nutné zachovať regulatívy platné pre daný urbanistický blok a odstupové vzdialenosti od susedných pozemkov a komunikácií.

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- Všetky stavby rodinných domov v riešenom území musia mať riešené parkovanie na vlastnom pozemku minimálne dvoch osobných motorových vozidiel, odporúča sa zabezpečiť parkovanie pre tri osobné motorové vozidlá;
- Minimálnym riešením je parkovanie dvoch áut na spevnených plochách umiestnených pri vstupe na pozemok, resp. umiestnenie jedného parkovacieho miesta v garáži a min. jedného miesta pred garážou;
- Optimálnym riešením je zabezpečenie dvoch parkovacích miest v garáži a jedného pohotovostného parkovacieho miesta na spevnených plochách pred garážou, resp. jedného parkovacieho miesta v garáži a dvoch ďalších parkovacích miest na spevnených plochách pred garážou;
- Súčasťou riešenia jednotlivých prevádzok RD musí byť priestor pre umiestnenie smetných nádob. Požadovaný je priestor pre min. dve 110 litrové nádoby. (1x TKO, 1x biologický odpad).