

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
POLYFUNKČNÁ ZÓNA „PRÚDY“

ZMENA č.4/2021

Urbanistická štúdia schválená uznesením
Mestského zastupiteľstva v Seredi
č. 219/2021 zo dňa 16.09.2021

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 Vyhliadalová
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.4/2021

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 OVV-09-01	str. 76- str. 05

Poznámky:

- Prvé číslo strany je z pôvodnej urbanistickej štúdie (2017) a druhé číslo je v rámci zmeny č.4/2021;
- Ostatné textové časti UŠ zostávajú v pôvodnej podobe, bez zmeny;
- Všetky zmeny v texte urbanistickej štúdie v rámci Zmeny č.4/2021 sú vyznačené modrou farbou.

Grafická časť

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

Výkres 07 – PRIESTOROVÉ A FUNKČNÉ REGULATÍVY- 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. Zmena 3/2020 bola vzatá na vedomie uznesením MsZ v Seredi č. 247/2020 zo dňa 12.11.2020.
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 spodrobnieť ÚPN mesta Sereď. Príklad označenia urbanistického bloku s legendou:

OVV – 09 – 02.4

OVV	Občianska vybavenosť, výroba a sklady (podľa ÚPN mesta Sereď)
09	Označenie funkčnej plochy (podľa ÚPN mesta Sereď)
02	Číslo urbanistického bloku (návrh UŠ)
4	Číslo zmeny

Predmetom zmeny urbanistickej štúdie je vytvorenie nového urbanistického bloku OVV-09-02.4, ktorý vznikol odčlením plochy z urbanistického bloku OVV-09-01.

Tento urbanistický blok tvoria pozemky, ktoré sa nachádzajú pozdĺž hlavnej dopravnej komunikácie vstupu do územia od Šulekovskej ulici smerom k ulici Jelšovej. Tieto pozemky sa nachádzajú v hygienickom ochrannom pásme výrobného areálu ZIPP. Pre uvedenú plochu sú určené nové regulatívy pre novú výstavbu, ktoré zohľadňujú skutočnosť, že sú prístupné z tejto komunikácie a architektonickým riešením sa prispôbujú okolitej zástave rodinných domov.

Závazný regulatív urbanistického bloku OVV- 09-01 ostáva v plnom znení, avšak odčlenením časti pozemkov sa vytvára nový urbanistický blok: OVV-09-02.4

Urbanistický blok

OVV-09-02.04

Územie občianskej vybavenosti, výroby a skladov

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži pre umiestňovanie polyfunkčných objektov občianskej vybavenosti, výroby a skladov.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

1. Hlavná funkcia je občianska vybavenosť, výroba a sklady;
2. Poloverejná zeleň v areáloch občianskej vybavenosti, výroby a skladov;
3. Plochy pre verejné priestranstvá, komunikácie a verejnú zeleň.

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

1. Verejná zeleň s miestami pre sociálny kontakt obyvateľov;
2. Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia;
3. Príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie;
4. Parkovo upravená líniová a zeleň;
5. Nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. Iné funkcie sú neprípustné;
2. Hlučné a nehygienické prevádzky;
3. Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia urbanistického bloku a priľahlých pozemkov;
4. Intenzívny drobný chov, chov kožušinovej zveri, hospodársky chov rýb a veľkých hospodárskych zvierat (v zmysle Návrhu ÚPN mesta Sereď);
5. Prízemné individuálne garáže.

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia OVV

Urbanistická štúdia navrhuje v tomto urbanistickom bloku polyfunkčné objekty občianskej vybavenosti, výroby a skladov. Predpokladá sa, že budovy budú zastrešené plochou strechou.

V prípade, že hmotovo-priestorové a architektonické riešenie skupiny minimálne 3 vedľa seba stojacich, resp. na troch susediacich parcelách stojacich objektov bude rovnaké, potom je prípustné, aby boli tieto stavby riešené aj ako 3. Jednopodlažné stavebné objekty bez podkrovia zastrešené šikmou sedlovou, valbovou alebo polvalbovou strechou s nízkym sklonom. Odporúčaná je sklon šikmej strechy do 25°;

Pri návrhu jednotlivých objektov v tomto urbanistickom bloku je potrebné rešpektovať výškové zónovanie a mierku okolitej zástavby, najmä rodinných domov v blokoch BI-56-03, BI-56-04, BI-56-06 a BI- 56-07. Zásobovacie dvory pre navrhované objekty riešiť v polohách, ktoré sú mimo vizuálny kontakt s obytnými budovami v bezprostrednom okolí.

Je potrebné zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých objektov OV v rámci celého urbanistického bloku.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY OBJEKTOV OVV OD HRANÍC POZEMKOV:

Štúdia uvažuje v tomto urbanistickom bloku s výstavbou objektov občianskej vybavenosti, výroby a skladov (ďalej OVV) v podobe samostatne stojacich budov alebo skupín budov, za podmienok dodržania regulatívov (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy) a odstupov stavieb definovaných v § 6 ods. 1, ods. 6 a ods. 7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

Odstup stavby od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary ; v prípade tohto urbanistického bloku je odstup 5,0 m.

Odstup stavby od ostatných hraníc pozemku záväzne definuje hranica zastavanosti parcely (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy).

ODSTUPY GARÁŽÍ A PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

V urbanistickom bloku sa predpokladá výstavba parkovísk pre zákazníkov a zamestnancov prevádzok OVV v exteriéri na teréne. Parkoviská na teréne je potrebné riešiť v nadväznosti na obslužné komunikácie. Minimálna vzdialenosť vonkajších parkovacích miest od fasády objektov OV je 5,0 m.

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Maximálny koeficient (index) zastavaných a spevnených plôch spolu

$$I_{zss} = 0,70$$

- Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku

$$I_{zel} = 0,30$$

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 objekty OV budú preto výškovo osadené k pevným výškovým bodom, ktoré sa nachádzajú na osi navrhovaných obslužných komunikácií, resp. na osi cesty III./1320 – Šulekovská ulica. Výška podlahy prízemí navrhovaných objektov OV bude max. 50 cm nad úrovňou nivelety týchto komunikácií.

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

Výška polyfunkčných objektov občianskej vybavenosti, výroby a skladov je regulovaná na maximálne 2 nadzemné podlažia alebo maximálne 9,0 m nad úrovňou nivelety priľahlej komunikácie.

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

- Akékoľvek nepriehľadné, plnostenné a perforované oplotenia s výškou väčšou ako 2,0 m;

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Priehľadné oplotenia v polohách orientovaných do verejných uličných priestorov s výškou do 1,60 m;

- Oplotenie v križovatkách pozemných komunikácií rieši výškovo a materiálovo tak, aby bol zabezpečený dostatočný rozhľad v križovatke.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

- Izolačná zeleň
 - plní najmä estetickú a izolačnú funkciu;
 - línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov na zatrávnenom povrchu v kontakte s dopravnými plochami parkovísk a cestnými komunikáciami (najmä v kontakte navrhovanou zbernou komunikáciou triedy C2), podieľajúce sa na tvorbe uličného priestoru a tvoriace vizuálnu aj hlukovú bariéru medzi uličným koridorom a zariadeniami OVV.
- Obytná zeleň v nadväznosti na prevádzky OVV
 - zeleň dvorov a verejných priestranstiev pri zariadeniach OVV s výrazným zastúpením zatrávnených plôch, línii a plôch okrasnej zelene (listnaté opadavé a stálo zelené stromy a kry).

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;

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite je potrebné riešiť na vlastných pozemkoch jednotlivých zariadení občianskej vybavenosti, výroby a skladov;

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 budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov v následnom stupni podľa konkrétnych nárokov, na základe podrobnejšej dokumentácie.

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- 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.
- Súčasťou riešenia jednotlivých objektov OVV musí byť priestor pre umiestnenie smetných nádob (TKO a separovaný zber). Kapacita týchto priestorov bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie;
- Stojiská pre smetné nádoby OVV sa odporúčajú riešiť formu jednoduchých, prestrešených a uzatvárateľných objektov, situovaných na pozemkoch daného urbanistického bloku v optimálnej dochádzkovej vzdialenosti a zabezpečiť k nim prístup vozidiel na odvoz odpadu.