

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV KAPUSTNISKÁ IV.ETAPA – SEREĎ

- Č I S T O P I S -

/ T E X T O V Á Č A S Ť /

Urbanistická štúdia vzatá na vedomie uznesením
Mestského zastupiteľstva v Sereďi
č.163/2022 zo dňa 13.09.2022

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 2022

NÁZOV ÚLOHY :

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV KAPUSTNISKÁ IV.ETAPA – SEREĎ

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 Halabrínová, 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 2022

OBSAH :

TEXTOVÁ ČASŤ

PRÍLOHY

Č.1 Výrez z ÚPN

Č.2 Súpis riešených parciel

Č.3 Tabuľky regulácie navrhovaných RD

7.1. Textová časť vrátane doplňujúcich 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.

VÝKRESOVÁ ČASŤ

1. výkresy širších vzťahov
2. analýza súčasného stavu s územno-technickými limitmi rozvoja lokality (vrátane parcelácie s vlastníckymi vzťahmi)
3. výkres komplexného urbanistického návrhu
4. výkres priestorovej a funkčnej regulácie
5. výkres riešenia dopravného vybavenia územia
6. výkres riešenia technickej vybavenosti územia (zásobovanie vodou, odkanalizovanie, zásobovanie elektrickou energiou, telekomunikácie, zásobovania plynom a teplom)

A.1/ Identifikačné údaje

NÁZOV ÚLOHY :

Urbanistická štúdia IBV Kapustniská IV.etapa – Sered'

MIESTO:

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

OKRES :

Galanta

KRAJ :

Trnavský

OBSTARÁVATEĽ :

Bc. Štefan Bardiovský, Sered'

OSOBA POVERENÁ OBSTARÁVANÍM:

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

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE SPRACOVATEĽA:

Spracovateľ: Architektonické štúdio sro, Pekárska 10,926 01 Sered'

IČO:36271454, tel:0317893450

Urbanizmus: ing.arch.Robert Kráľ, Sered'

Dopravné riešenie

a terénne úpravy: ing.Milan Hába, ing.Martin Škoda, Trnava

Elektro : ing.Milan Bezecný, Sered'

Zdravotechnika

a vykurovanie: Elena Polakovičová, Trnava

Požiarna ochrana: ing.Barbora Urbanová, Sered'

A2/ Základné údaje :

Plocha riešeného územia : **31.314** m²

Názov	Uzemný blok UB1	UB2	UB3	UB4	UB5	UB6	UB7	Spolu
Plochy územných blokov / m ² / :	4.972	4.234	1.891	3.486	1.945	3.933	5.289	25.750
Plochy pozemkov navrhovaných rodinných domov / m ² / :	3.709	3.151	1.588	2.782	1.621	3.205	4.102	20.158
Počet RD :	7	6	1/3/	6	3	6	8	39
Počet obyvateľov/3,5-4/RD/:	28	24	4/12/	24	12	24	32	156

Plocha-technická vybavenosť /m²/ :

Vetva „A“	3.077
„B“	1.462
„C“	609
„D“	566
„E“/rezerva /.....	298
„F“	499
„G“	326
„H“	512
„I“	606

Plocha- technická vybavenosť spolu: **7.955 m²**

B/ Hlavné ciele a úlohy

Urbanistická štúdia je spracovaná v zmysle zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, ako územnoplánovací podklad v zmysle prerokovaného zadania za účelom spodrobnenia územného plánu. Zadanie Urbanistickej štúdie schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č.186/2020 zo dňa 17.9.2020.

Urbanistická štúdia vzatá na vedomie uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č.163/2022 zo dňa 13.09.2022

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

Podľa ÚPN-M Sereď sú plochy **BI-23**, (pracovne nazvané **IBV Kapustniská, 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 Kapustnisk ul. Severnej. Zo západu je územie orientované k parcelám plánovanej IBV v predĺžení jestvujúcej komunikácie Kapustnisk.

B.1. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

- Stanovenie koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a spodrobnenie 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.

B.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

B.3. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

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

- Dodržať záväznú časť Územného plánu Mesta Sered'.

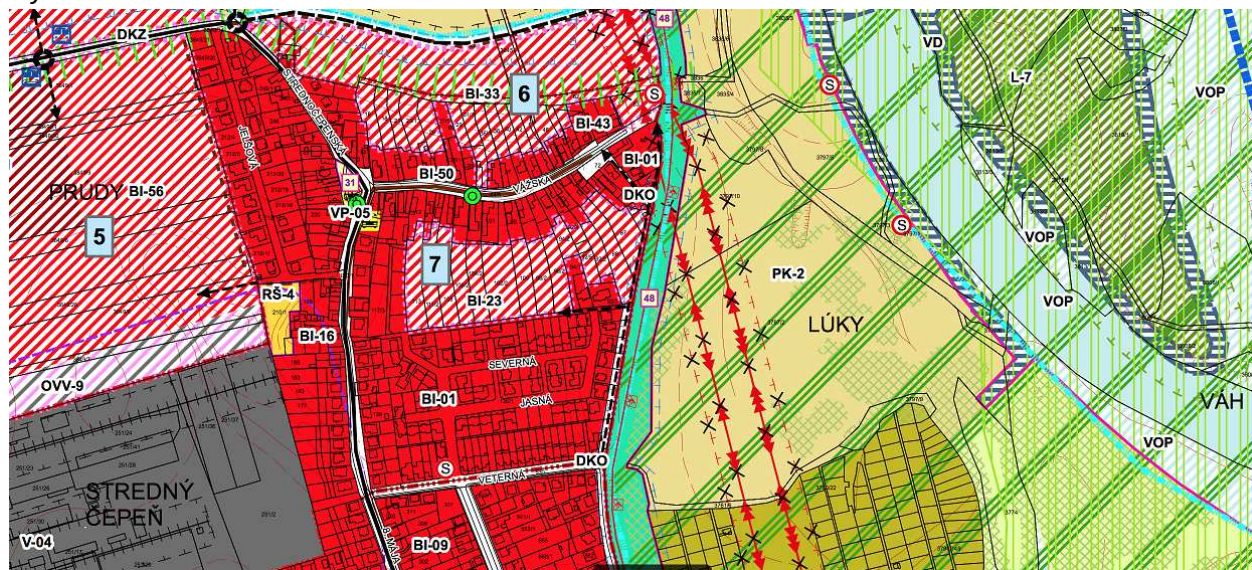
B.4. Vymedzenie riešeného územia

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

Celková výmera riešeného územia vrátane odľahčujúcej komunikácie a ploch pozemkov BI01 IV. etapy je cca **34.229 m²**. Vymedzenie vlastného riešeného územia je vyznačené v grafickej prílohe ÚPN-Mesta Sered' /viď výrez /.

Riešené územie môže byť spresnené na základe analýzy územia a jeho širších väzieb.

Výrez ÚPN





Riešené územie

C/ Vyhodnotenie územnoplánovacej dokumentácie

C.1.Požiadavky na alternatívy riešenia a väzby na ÚPN-M Sered'

Platnou územnoplánovacou dokumentáciou je pre riešené územie urbanistickej štúdie Územný plán mesta Sered' v znení zmien a doplnkov č. 1 – 7. Celé riešené územie urbanistickej štúdie je v zmysle ÚPN-M Sered' vymedzené ako rozvojové územie.

C.2.Regulatívy

Územný plán mesta Sered' 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 (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.

Z hľadiska funkčného využitia je územie určené pre:

Plochy navrhovaných rodinných domov BI-23

- Hlavná funkcia obytná-bývanie formou rodinných 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.

D/Súlád riešenia územia so zadáním

Predkladaná urbanistická štúdia zohľadňuje nižšie uvedené požiadavky zo zadania urbanistickej štúdie **Urbanistická štúdia IBV Kapustniská IV.etapa – Sered'**

Pri spracovaní urbanistickej štúdie sa postupuje 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.

Zadanie bolo odsúhlasené uznesením **Mestského zastupiteľstva v Seredi č.186/2020 zo dňa 17.9.2020.**

Predkladaná Urbanistická štúdia v jednotlivých etapách výstavby definuje členenie územia a následnú projektovú prípravu v stupni Dokumentácie na územné rozhodnutie podľa jednotlivých vetiev definovaných predovšetkým dopravnou infraštruktúrou.

Požiadavky zadania:

D.1. Požiadavky z hľadiska územného plánovania

- Vyhodnotiť dodržanie záväznej časti Územného plánu Mesta Sered'.

D.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).

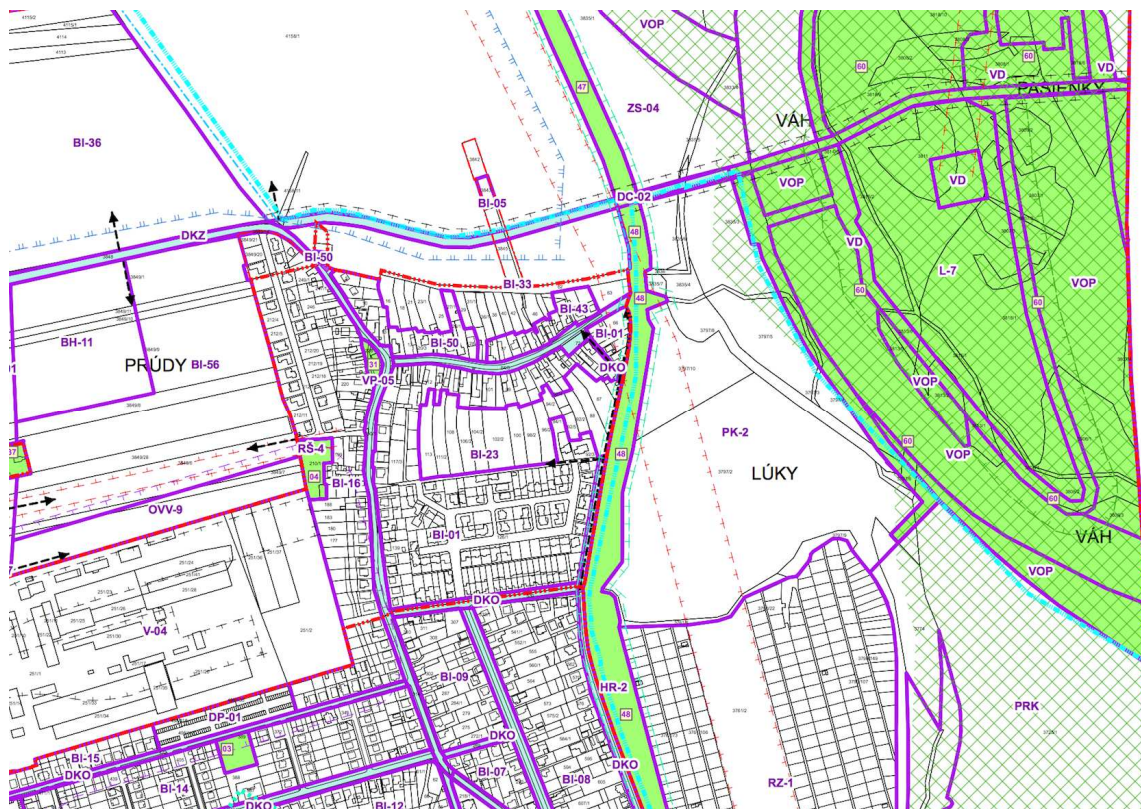
D.3. Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, priestorového usporiadania a funkčného využívania územia a z hľadiska zohľadnenia limitov

- 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), navrhnuť reguláciu spôsobu zástavby, funkčnej náplne a výškovej hladiny.
- Dodržať regulatívy pre jednotlivé funkčné plochy.

D.4.Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia

- návrh obslužných a prístupových komunikácií riešiť v súlade s STN 736110 (šírkové usporiadanie, pozdĺžne sklony),v súlade s ÚPND/v.č.9a/
- 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.

Výrez ÚPN v.č.9a - Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb



D.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,

D.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 kvalite 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 Sered'.

E/Riešenie urbanistickej štúdie

E.1 Vymedzenie hraníc riešeného územia

Miesto: Sered', ul. Vážská, ul. Severná
 Okres: Galanta
 Kraj: Trnavský
 Pozemok: vid' príloha zoznam parciel
 Katastrálne územie: Stredný Čepeň
 Mestská časť : Sered'

Pozemky riešené v štúdiu sú situované v lokalite funkčnej plochy **BI-23** v severnom cípe mesta Sered' – časti Stredný Čepeň. Lokalita je súčasťou intravilánu. Územie 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 už plánovanej povolenej zástavbe IBV v predĺžení jestvujúcej komunikácie Kapustnísk.

E.2 Opis riešeného územia

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta Sered' lokalita Kapustníská plochy záhrad rodinných domov ul.Vážskej . Celková výmera riešeného územia je cca 34.229 m² .Vymedzenie vlastného riešeného územia je vyznačené v grafickej prílohe hranicami .

Pozemky riešené v štúdiu sú situované v lokalite funkčnej plochy **BI-23** v severnom cípe mesta Sered' – 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 vo vlastníctve SR v správe Slovenského vodohospodárskeho podniku šp /. 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.

Riešené územie je voľné bez zástavby, s náletovými porastmi , s existujúcou infraštruktúrou inžinierskych sietí – IBV Kapustníská. Pozemok je rovinatého charakteru, nie je zaťažovaný inými záujmami z hľadiska ochrany prírody a krajiny, pamiatkových záujmov. Riešené územie je v kontakte s ochranným pásmom hrádzou Váhu . Územie je z časti doposiaľ poľnohospodársky využívané, 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**.

E.3 Vázby vyplývajúce so záväzných častí Územného plánu mesta Sereď

Riešené územie a jeho etapizácia je determinovaná vlastníkmi vzťahmi, väzbou na infraštruktúru dopravy a rozvody inžinierskych sietí. Územný plán nedefinuje v tomto smere obmedzenia. Infraštruktúrny skelet bude dodržaný. Riešenie nezasahuje do verejnoprospešných stavieb navrhovaných v ÚP.

E.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia

Riešené územie je voľné bez zástavby, s náletovými porastmi, s existujúcou infraštruktúrou inžinierskych sietí.

Riešené územie je rovinatého charakteru, nie je zaťažené inými záujmami z hľadiska ochrany prírody a krajiny, pamiatkových záujmov. Územie nezasahuje do ochranného pásma komunikácií a sietí médií, navrhovaná infraštruktúra je kontaktná s ochrannou hrádzou Váhu. Územie je z časti doposiaľ poľnohospodársky využívané ako orná pôda, ako záhrady a z časti je zastavané rodinným domami.

Koncepcia dopravnej infraštruktúry rešpektuje zrealizovanú líniu RD Severnej ulice, rešpektuje štruktúrou majetko- právne vzťahy a požiadavky jednotlivých vlastníkov v štruktúre väzby jednotlivých navrhovaných vetiev. Územie jestvujúcej IBV Kapustnisk je napájané z ul. Veternej dopravne i infraštruktúrne /viď. grafická časť/. Profily navrhovaných vetiev ulíc sú koncipované s možnosťou etapovitosti dopĺňania infraštruktúry.

E.5 Urbanistická koncepcia

E.5.1 Koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia

Urbanistická štúdia je koncepčne definovaná platným územným plánom mesta. Zásadná aktualizácia územného plánu Územný plán mesta Sereď (ÚPN-M Sereď) bola spracovaná v zmysle platnej metodiky a legislatívy a 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.

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

Hlavná funkcia obytná - bývanie formou rodinných 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.

Riešené územie je navrhnuté formou uličnej radovej zástavby samostatne stojacich rodinných domov. Navrhované riešenie funkčne predstavuje prirodzenú kontinuitu časovo-historickú i urbanisticko -figurálnu. Nadväzuje na jestvujúcu a pripravovanú zástavbu ul. Severnej vrátane konceptu dopravného riešenia. Základné princípy urbanizácie tvorí dopravná kostra vychádzajúca z prirodzenej štruktúry parciel a majetkových vzťahov a ich rešpektovania. Miestna komunikácia –vetva „A“ ul Severnej je v predĺžení v parametroch /zelený pás- dvojsmerná komunikácia- chodník/ stanovených v ÚPNM s umiestnením príslušných sietí.

Vzniká nová zóna bývania viazaná technicky a etapovite na dopravnú štruktúru vetiev účelových komunikácií. Koridor komunikácií je zároveň nosičom infraštruktúry sietí.

Navrhnuté vetvy jednotlivých blokov zástavby „C,D,E,F,G,H“ korešpondujú s navrhovanou a realizovanou vetvou komunikácie IBV Kapustniská „A“. Odľahčenie územia je navrhované v súlade s ÚPN jednosmernou vetvou“ B “ smerom na Vážsku ul.s napojením bloku „I“.

/ v zmysle schváľe UŠ z roku 2007/

E.5.2 Zastavovacie podmienky a umiestnenie stavieb na pozemku

Riešené územie urbanistickej štúdie v grafickej časti definuje stavebnú čiaru, napojenia novostavieb na dopravnú infraštruktúru, napojenie na technickú infraštruktúru - prípojky inžinierskych sietí. Etapizácia potenciálnej výstavby je definovaná s prihliadnutím na náročnosť a majetko- právne usporiadanie vlastníckych vzťahov. 1.etapa /vetva „A“ / bude napojená z ulice Severnej v dvoch jestvujúcich bodoch , ďalšie, samostatné vetvy s blokmi navrhovaných domov /„D,E,F,G,H“ / sekundárne z navrhovanej infraštruktúry- vetvy „A“ a vetvy „B“- / „I“ / .Vybudovanie staveniskovej prístupovej komunikácie v trase vetvy „B“ je podmienkou započatia výstavby.

Parametre využitia pozemkov sú v tabuľkovej časti definované pre každý navrhovaný pozemok. Pozemky jestvujúcej zástavby RD z ul Vážskej sú regulované platným územným plánom.

E.5.3 Architektonické riešenie stavieb

ARCHITEKTONICKO URBANISTICKÉ POŽIADAVKY

Hlavnú funkciu tvorí bývanie - individuálna zástavba rodinnými domami. Výškovo je zástavba definovaná ako jednopodlažná s obytným podkrovím, paralelným umiestnením uličnej i stavebnej čiar. Podrobnosti umiestnenia stavieb kategórie vstupy do objektov, stavebná čiara, odstupové vzdialenosti, strešné roviny, výšky ríms, parametre oplotenia i veľkosť pozemkov vid' príloha.

Rodinné domy budú napojené prípojkami na verejné rozvody inžinierskych sietí.

OBYVATEĽSTVO A BYTOVÝ FOND

Štúdia navrhuje v území 39 rodinných domov v štruktúre samostatne stojacich. Pri obložnosti 3,5 - 4 obyv. na 1 bytovú jednotku je to 136-156 obyvateľov. Pre dimenzovanie uvažuje štúdia s 156 obyvateľmi.

E.5.4 Riešenie dopravnej a technickej infraštruktúry

E.5.4.1 Riešenie dopravnej infraštruktúry

Navrhovaná IBV Kapustníská IV.etapa sa nachádza severne od lokality, pozostávajúcej zo siete komunikácií, zaradených do funkčnej triedy D1 – Obytná ulica. Dopravne je z juhu prístupná z dvoch vetiev komunikácií na Severnej ulici a zo severu po poľnej ceste pozdĺž ochrannej hrádze rieky Váh, zaústenej k miestnej komunikácii na Vážskej ulici.

Základnú dopravnú kostru riešenej IBV bude tvoriť miestna komunikácia – vetva A, zaradená do funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30, spájajúca slepo ukončené vetvy na ul. Severná, ktorá bude pokračovať západne na parc.č. 117/2 a východne po hrádzu rieky Váh. Komunikácia bude dvojpruhová, obojsmerná, s jednostranným chodníkom šírky 2,0 m a protihľým pásom zelene šírky 2,0 m.

Územie bude z dôvodu dopravného odľahčenia prepojené s Vážskou ulicou navrhovanou komunikáciou – vetva B, funkčnej triedy C3, z dôvodu stiesnených pomerov v kategórii MO 6,0/30. Jednosmernou komunikáciou bude smerom na Strednočepenskú ulicu cez parc. č. 125 územie dopravne odľahčené .

K miestnej komunikácii – vetva A budú pripojené vetvy účelových komunikácií „C,D,F,H a I“, zaradené do funkčnej triedy D1 a vetvy „E“ a „G“ , ktoré budú neverejné /obsluhujú max 3 RD, pozemky nebudú ohradené uličným oplotením, spevnené plochy pred RD budú slúžiť aj na vyhýbanie/ so šírkou komunikácie 3,0 m. Všetky vetvy budú pripojené ku komunikácii – vetva A oblúkmi s polomerom 7,0 m /vjazd vozidiel dĺžky do 9 m – STN 73 6102 tab.19/ a slepo budú ukončené obratiskom pre vozidlá do dĺžky 9,0 m.

Komunikácie – vetva A a B budú povrchovo upravené z asfaltového betónu, ostatné komunikácie spolu s chodníkmi z betónovej dlažby.

Konštrukcia spevnených plôch:

/Orientačné parametre konštrukcií spevnených plôch/

Komunikácie z betónovej dlažby:

-betónová dlažba /sivá, červená, resp. grafit)	8 cm
-drvené kamenivo fr. 4-8 mm	3 cm
-cementom stmelená zmes	18 cm
-štrkodrava fr.0-63 mm	20 cm

Komunikácie z asfaltového betónu

-asfaltový betón	AC ₀ 11-II	5 cm
-postrek asfaltový spojovací		
-asfaltový betón	AC _L 16-II	7 cm
-postrek asfaltový spojovací		
-cementom stmelená zmes		18 cm
-štrkodrava fr. 0-63		20 cm

Chodníky:

betónová dlažba sivá	6 cm
drvené kamenivo fr. 4-8 mm	4 cm
štrkodrava fr. 16-32 mm	<u>20 cm</u>
	30 cm

Zemné práce

Komunikácia je navrhnutá na priestranstve ktoré je v súčasnosti poľnohospodársky využívané. Podľa informácií z územia je na celej ploche ornica v hr. 30 cm a pod ňou podorníče tiež v hrúbke 30 cm. Podľa pokynov investora sa z celej plochy odoberie vrstva v hrúbke max 60 cm a odvezie sa na vzdialenosť do cca 10 km . /Parametre podrobne stanoví pôdoznalecký posudok - Bilancia skryvky ornice, ktorá bude súčasťou dokumentácie k žiadosti o trvalé odňatie ornej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu./

Dopravné značenie trvalé

Trvalým dopravným značením budú vyznačené križovatky, priechody pre chodcov a obytné ulice. Návrh bude predmetom riešenia v dokumentácii pre stavebné povolenie.

Spevnené plochy RD

K vstupom do rodinných domov budú zrealizované chodníky, príp. plochy pre kontajnery z betónovej dlažby.

Odvodnenie

Všetky komunikácie budú odvodnené pozdĺžnym a priečnym sklonom do uličných vpustov a ďalej do dažďovej kanalizácie.

Statická doprava

V zmysle STN 73 6110/Z2 musia byť na každom pozemku rodinného domu vytvorené 3 státi pre osobné vozidlá.

Poznámka

Pred začatím výstavby je potrebné vybudovať prístupovú komunikáciu vetva „B“ do územia. Komunikácia bude navrhnutá ako podmieňujúca investícia rozsah a technické riešenie bude predmetom návrhu POV /Plán organizácie výstavby/ v ďalších stupňoch projektovej prípravy. *Šírkový profil vetvy A,B môže byť modifikovaný upresnený ,riešený v ďalšom stupni PD vzhľadom na možnú aktualizáciu technických a majetkoprávných podmienok v súlade s technickými podmienkami ODI.*

E.5.4.2 Zásobovanie elektrickou energiou

Základné údaje

Názov stavby	: IBV Kapustniská IV. etapa, Sered'
Objekt	: Káblová prípojka VN Káblové rozvody NN Verejné osvetlenie Trafostanica 630 kVA, 22/0,42 kV

Úvod

Dokumentácia rieši napojenie navrhovaných rod. domov na rozvody ZSD vrátane vybudovania novej trafostanice TS, káblovej prípojky VN, rozvodov NN a verejného osvetlenia.

V IBV je navrhnutých cca 39 RD, ktoré budú osadené na pozemkoch investora - výstavba bude po etapách. Rod. domy budú plne elektrifikované

Trafostanica, prípojka VN a rozvody NN budú investíciou ZSD, prípojky NN a verejné osvetlenie investíciou investora.

Riešenie naväzuje na prejednanie na ZSD a ich vyjadrenie k bodu napojenia na rozvody ZSD.

Ochranné pásmo podľa zákona č. 251/2012 káblového VN vedenia 22kV a NN je 1m na obe strany.

Predpokladaný výkon $P_{\max} = 270\text{kW}$

Káblová prípojka VN

V blízkosti riešeného územia na ul. Strednočepeňská prechádza zemný VN kábel typu 3x(NA2X 2Y 12,7/22 1x240RM) v správe ZSD napojený z TS 0832-51 na ul. Jelšová.

Navrhovaná VN prípojka resp. slučka bude napojená naspojkovaním na uvedený kábel a pokračuje zemným kábovým vedením 3x(NA2X2Y12,7/221x240RM) s ukončením v navrhovanej trafostanici TS v prírodných skrinách č.1 a 2 VN rozvádzača v zložení CCT resp. KKT /2xprívod, trafo/. Zemný úsek prípojky uložiť v čo najväčšom rozsahu v priestore zelene alebo zámkovej dlažby - prechod z ul. Strednočepeňská do riešenej IBV bude cez navrhovaný chodník na pozemku č.parc. 125 o šírke 3m v majetku mesta Sered'. Káble uložiť do kábovej ryhy 50/120cm do pieskového lôžka+ mechanická ochrana + výstražná fólia PVC v súlade s STN 341050, 736005 a 736006.

Transformovňa 630 kVA 22/0,42kV – TS

Je navrhnutá betónová bloková nadzemná stanica typu EH6 z dodávky Elektro Haramia, ktorá je prevedená v súlade s STN EN 61330.

Jedná sa o typový prefabrikovaný železobetónový monoblok o rozmere 2710x 3200x 3300mm /šxdxv/ vrátane strechy so zapustením do terénu o hodnote 570mm a s vnútorným ovládaním.

Monoblok sa skladá zo základného stavebného telesa + kábový priestor /vaňa/ a strechy. Stavebné teleso je určené na osadenie technológie t.j. trafo, rozvádzača vn a nn, pričom v spodnej časti telesa je zberná vaňa ako havarijná nádrž pre zachytenie trafooleja v prípade havárie trafo a tiež sa nachádzajú otvory resp. priechodky pre prírodné vn a vývodové nn káble.

Je navrhnutá ako 2-priestorová t.j. priestor trafokobky pre osadenie trafo a priestoru rozvodne vn a nn pre rozvádzače. Prístup k uvedeným priestorom je cez samostatné dvere z hliníkovej zliatiny, ktoré vyhovujú elektrodynamickým účinkom skratových prúdov. Trafostanica bude osadená ako voľnostojaca v priestore zelene v lokalite navrhovaných RD v blízkosti spevnených plôch a komunikácií.

Kábové rozvody NN

Riešená IBV bude napojená z navrhovanej trafostanice TS z NN rozvádzača RH cez poistkové odpínače káblami NAYY-J 4x240 so slučkováním v rozpojovacích a istiacich

plastových pilierových skrinách SR typu Hasma. Z nich budú jednotlivé rod.domy napojené samostatnými káb.prípojkami v lúčovom prevedení-investícia investora.

Prípojkové skrine SR a elektromerové rozvádzače SP+RE budú osadené v priestore voľne prístupnom pracovníkom ZSD v dennom aj nočnom čase. V SP+RE bude prevedené priame meranie pre každý rod. dom.

Istiacie a rozpojovacie skrine SR sú navrhnuté plastové z dodávky fy Hasma v pilierovom prevedení, ktoré budú vyzbrojené poistkovými lištovými odpínačmi do 160 a 400A v krytí IP20, čo zabezpečí krytie IP44/IP20 skrine podľa požiadavok noriem STN.

Navrhované rozvody uložiť do káb. ryhy 35/80cm do pieskového lôžka+mechanická ochrana+výstražná fólia PVC v súlade s STN 332000-5-52, 736005 a 736006.

Deliace miesto medzi ZSD a investorom sú poistkové spodky v skrinách SR pre vývodové káble rod. domov.

Verejné osvetlenie

Na osvetlenie navrhovaných komunikácií a spevnených plôch budú navrhnuté typové pozinkové osvetľovacie stožiare o výške 6m s prírubou alebo bez. Na ne osadiť LED svietidlá.

Stožiare budú prepojené káblami AYKY-J 4x16+FeZn10, pričom napojenie previesť z najbližšieho stožiara VO na ul. Severná.

Stožiare osadiť tak, aby čo najmenej prekážali vchodom do domov, vjazdom do garáže a bola dodržaná vzdialenosť min. 0,5m od kraja komunikácie.

Z hľadiska osvetlenia dodržať normu STN EN 13201.

Ochrana a vplyv na životné prostredie

Výstavba a prevádzka navrhovaných rozvodov VN, NN, VO a stanice TS nemá nepriaznivý vplyv na životné prostredie. Nie je zdrojom nečistôt ovzdušia, vody, pôdy ani ohrozenia živočíchov.

Z hľadiska požiarnej a civilnej ochrany výstavba a prevádzka riešeného vedenia pri dodržaní platných noriem, predpisov a zákonov nepredstavuje žiadne nebezpečie.

Nebezpečné odpady pri montáži a prevádzke nevznikajú.

E.5.4.3 Zásobovanie plynom

Plynifikácia nie je predmetom urbanistickej štúdie. Pripravovaná výstavba bude rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma jestvujúcich rozvodov plynu v kontaktnom území. V ďalšom stupni PD budú vedenia vytýčené vrátane vyznačenia ochranných pásiem.

VYKUROVANIE

Vykurovanie jednotlivých bytov rodinných domov bude tepelnými čerpadlami, a elektrickými zariadeniami.

Odporúčaný zdroj tepla sú progresívne technológie typu tepelné čerpadlo, solár, fotovoltanika a ich kombinácie . ÚK o výkone jedného max. 24 kW a varenie el. sporákmi . Vykurovací systém bude teplovodný, buď klasické radiátory alebo podlahový systém.

E.5.4.4 Zásobovanie vodou a odkanalizovanie

KANALIZÁCIA

Z územia IBV 39 – tich rodinných domov budú odvádzané kanalizačnou sieťou iba splaškové vody. Navrhovaná kanalizácia bude odvádzajú odpadové vody samospádom – gravitačne do dvoch miest – jestvujúcich šacht- na Severnej ul.. Trasa bude vedená v osi komunikácie.

Splašková kanalizácia bude profilu D300 z PVC rúr odpadných pre uloženie do zeme. Pre stoku normou doporučený sklon potrubia 0,5% . Minimálna výška krytia pod komunikáciou bude 1,6m. Po trase potrubia – v max. vzdialenostiach 50m od seba a v mieste smerových lomov sa osadia revízne šachty typového charakteru. Vzhľadom na hĺbku jestvujúceho

potrubia a najvzdialenejších šachiet na plánovanej splaš. kanalizácii, je navrhované územie delené do dvoch častí – medzi vetvami „F-G“, zaústenie bude do jestvujúcich šácht v Severnej ulici. Vetvy E, G sú riešené pre dva rodinné domy ako prípojka D200. Prípojky jednotlivých rodinných domov budú profilu D160.

Dažďové vody z plánovaných účelových komunikácií sa budú odvodňovať na terén alternatívne do vsakovacieho systému Rausico. /rozmiestnenie bude zrejmé v ďalšom stupni PD. podľa cestných vpust /.

Množstvo splaškových vôd sa rovná priemernej potrebe vody $Q_p = 0,6125 \text{ l/s}$.

Počet RD....39..... s počtom obyvateľov.....4135 l/deň

$$Q_{spl.} = \frac{21\,060}{86\,400} = 0,243 \text{ l/s}$$

$$Q_{spl.rok} = 21,06 \times 365 = 7\,687 \text{ m}^3$$

Predpokladaná dĺžka splaškovej kanalizácie D300 je 580m, pre vetvy E, G D200 120m.

V ďalšom stupni projektovej dokumentácie bude podrobne popísaný spôsob fungovania gravitačnej kanalizácie.

VODOVOD

V navrhovanom území je plánovaná výstavba 39- tich rodinných domov, navrhnutý vodovod DN100 bude napojený na jestvujúci vodovod, vedený v Severnej ulici v dvoch miestach, čím sa navrhovaný vodovod zokruhuje. Prepojenie sa prevedie osadením odbočnej tvarovky, za ňou sa umiestni uzáver vody so zemnou súpravou. V prípade nedostatočnej kapacity jestvujúcej vodovodnej siete bude v ďalšom stupni na základe hydrotechnických prepočtov možné prepojenie vodovodu na Strednočepenskú ul.

Trasa navrhovaného vodovodu bude vedená v komunikácii, za dodržania priestorovej úpravy vedenia technického vybavenia –STN 73 6005.

Navrhovaný vodovod bude mať profil DN100. Potrubie bude z PE RC rúr tlakových hrdlových (tvarovkové kusy budú z liatiny). Nad potrubím bude uložený kovový vyhladávací vodič, ktorý sa vodivo prepojí s kovovými armatúrami. Na trase vodovodu budú rozmiestnené podzemné požiarne hydranty vo vzdialenosti podľa STN 73 0873 podľa výškového osadenia potrubia budú zároveň ako kalníky resp. vzdušníky. V trase vetvy E,G bude domová vodomerná šachta pre dva RD umiestnená v max. vzdialenosti 10m od napojenia, v šachte sa umiestnia dva domové vodomery. s prípojkami D32.

Pre jednotlivé odberné miesta – rodinné domy - sa na potrubie umiestnia navrtávacie pásy s ventilovou súpravou a potrubie prípojok z rPE D32 sa ukončí na hranici pozemkov.

Vodovodné potrubie bude vedené v priemernej hĺbke pod terénom cca 1,3m, v súlade s STN75 5401 v min. sklone 0,3%.

Počet RD....39..... s počtom obyvateľov.....4135 l/deň

$$Q_{spl.} = \frac{21\,060}{86\,400} = 0,243 \text{ l/s} \quad Q_m = Q_p \times 1,4 = 0,3402 \text{ l/s} \quad Q_h = Q_m \times 1,8 = 0,612 \text{ l/s}$$

$$Q_{spl.rok} = 21,06 \times 365 = 7\,687 \text{ m}^3$$

Predpokladaná dĺžka vodovodu D100 je 600m, sedem podzemných hydrantov DN80.

E.5.5 Ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia

PROTIPOŽIARNE ZABEZPEČENIE STAVBY

Protipožiarne zabezpečenie bude predmetom samostatnej dokumentácie v ďalšom stupni. Koncepcia uvažuje so systémom podzemných hydrantov v rámci navrhovaného vodovodu

D100. Územie riešiť v súlade s požiadavkami vyplývajúcimi zo zákona NR SR č.314/2001 Z.z o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.

CIVILNÁ OCHRANA

Požiadavky sú zapracované v Územnom pláne mesta Sereď. Pri spracovaní požiadaviek na ochranu obyvateľstva je potrebné vychádzať z vyhlášky MV č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov.

STAROSTLIVOSŤ O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Stavba je bez negatívnych vplyvom na životné prostredie.

Stavba objektov RD a infraštruktúry bude zdrojom nasledujúcich kategórií odpadov/Vyhláška MŽPSR č.284/2001 Z.z., ktorou sa ustanovuje katalóg odpadov/:

Počas stavebných prác budú vznikať odpady zaradené podľa vyhlášky č. 284/2001 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov nasledovne:

druh	názov	kategória	množstvo t
170201	drevo	O	0,5
170407	zmiešané kovy	O	1,5
170904	zmiešané odpady zo stavieb a demolácií iné ako uvedené v 170901, 170902 a 170903	O	5,4

Odpady, ktoré je možné materiálovo alebo energeticky využiť, budú týmto spôsobom zhodnotené. Ostatné odpady budú zneškodnené v zariadení oprávnenom zo zákona o odpadoch - na skládke odpadov, na základe zmluvy alebo objednávky.

V ďalšom stupni projektovej dokumentácie bude potrebné preukázať, že boli zhodnotené (objektívnymi meraniami hluku) hlukové pomery vo vonkajšom prostredí územia určenom na výstavbu rodinných domov. V prípade, že sa preukáže nedodržanie ustanovení vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácii a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácii v životnom prostredí v platnom znení, navrhnu sa protihlukové opatrenia.

OCHRANA PPF

Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva udelil listom č. 17091/2014 zo dňa 30.10.2014 súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na iné účely v zmysle § 13 ods. 2 a § 14 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v rámci návrhu Územného plánu mesta Sereď v k.ú. Sereď, k.ú. Horný Čepeň, k.ú. Stredný Čepeň a k.ú. Dolný Čepeň – v zastavanom a mimo zastavaného územia mesta Sereď.

Podľa zákona č. 220/2004 Z.z. / novely č. 57/2013 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 ÚPN mesta Sereď sú pozemky a ich časti evidované jako záhrady. /V č.7 Ochrana prírody a krajiny, Vč.8 Navrhovaný záber č.21./

OCHRANA LPF

Na území navrhovanej obytnej zóny sa nenachádza chránený lesný pôdny fond.

OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY

Rozvojové plochy obytnej zóny sú v zmysle platnej legislatívy zaradené do územia v 1. stupni ochrany.

Koncepcia rozvoja riešeného územia nie je v rozpore so záujmami ochrany prírody a krajiny, pretože sa nachádza na plochách vyhradených platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre výstavbu rodinných domov.

OCHRANA KULTÚRNYCH PAMIAATOK

V riešenom území sa nenachádzajú objekty pamiatkovo chránené.

Usporiadanie navrhovaných stavebných fondov a ich výškové členenie nenaruší celkové merítko mesta a danej lokality. Predpokladaná výška zástavby riešených plôch nebude vytvárať bariérový pohľadový efekt a nenaruší prípadnú historickú panorámu mesta.

Z dôvodu možnej existencie archeologických nálezov na riešenom území musí byť v jednotlivých etapách realizácie nového rozvojového zámeru splnená nasledovná podmienka v zmysle zákona č. 50/1967 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov:

„Investor / stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (budovanie komunikácií, technická infraštruktúra, pozemné stavby, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.

O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

E.5.6 Etapizácia, vecná a časová koordinácia

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

Územie je členené dopravnou infraštruktúrou na miestnu komunikáciu v predĺžení ul. Severná v smere východ/západ s infraštruktúrou. Vlastnú zástavbu štruktúr rodinných domov formou kolmého radenia účelových komunikácií vetva „C-H“ a vetva „I“ pripojená na vetvu „B“. Ako I.etapa je uvažovaná vetva „A“ s napojením z ulice Severnej s nosnou infraštruktúrou inžinierskych sietí.

Formálne bude etapizácia viazaná na budovanie jednotlivých vetiev s dôrazom na funkčnosť infraštruktúry. Táto forma je zvolená z dôvodu rešpektovania prirodzenej majetko- právnej a pozemkovej štruktúry. Vetva „B“ bude slúžiť provizórne aj ako zariadenie staveniska počas výstavby, jej vybudovanie je podmienkou započatia výstavby.

Rozčlenenie stavby na jednotlivé objekty a štruktúra objektovej sústavy bude predmetom dokumentácie pre územné rozhodnutie jednotlivých etáp v súlade s podmienkami dotknutých orgánov a organizácií vrátane správcov sietí .

E.5.7 Verejnoprospešné stavby

Na miestnu komunikáciu vetva „A“ sa budú pripájať vetvy „C - H“ zaslepených komunikácií. Na navrhovanú spojovaciu komunikáciu „B“ s Vážskou ulicou bude pripojená zaslepená vetva „I“. Dopravná infraštruktúra podliehajúca etapizácii tvorí kostru verejnoprospešných stavieb, tieto budú budované postupne v zmysle členenia územia.

DO/1 Účelová komunikácia vrátane peších ťahov a ostatných plôch vetva: „A“

DO/2 Spojovacia komunikácia vetva „B“

DO/3 Komunikácie -Obytné zóny „C“, „D“, „E“/rezerva/, „F“, „G“, „H“, „I“

VTZ/1 Zariadenia verejného technického vybavenia :

-VTZ/E zásobovanie elektrickou energiou

-VTZ/VO verejné osvetlenie

-VTZ/VK verejný vodovod a kanalizácia

-VZ/1 Budovanie prvkov zelene

-VZ/Di Budovanie oddychových, rekreačných plôch a ihrísk pre deti

E.5.8 Návrh regulatívov

Územný plán mesta Sered' stanovuje v riešenom území nasledovné regulatívy týkajúce sa navrhovanej výstavby:

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 (centrálne mestská zóna, v UO. 1 nie je podiel zastavaných plôch a spevnených plôch obmedzený)
 - **Návrh riešenia UŠ neuvažuje s bytovými domami**
- Podiel zastavaných plôch nesmie prekročiť 40% z celkovej výmery pozemkov rodinných domov, podiel zelene musí byť min. 40 % z výmery pozemku
 - **Uplatnené v návrhu riešenia UŠ**
- 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
 - **Uplatnené v návrhu riešenia UŠ**
- V obytnom území je neprípustné umiestnenie hospodárskych stavieb v uličnej čiare
 - **Uplatnené v návrhu riešenia UŠ**
- Na plochách súvislej obytnej zástavby vylúčiť intenzívny drobný chov, chov kožušinovej zveri, hospodársky chov rýb a veľkých hospodárskych zvierat
 - **Uplatnené v návrhu riešenia UŠ**
- 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.
 - **Uplatnené v návrhu riešenia UŠ**

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.

- **Uplatnené v návrhu riešenia UŠ.**

- 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.
- **Uplatnené v návrhu riešenia UŠ**
- Pred začatím výstavby je potrebné riešenie územia územným plánom zóny, resp urbanistickou štúdiou.
- **Uplatnené v návrhu riešenia UŠ**
- V podrobnom riešení je potrebné vyčleniť plochy pre verejné priestory /komunikácie, ihriská pre deti a dospelých, verejnú zeleň / a určiť priestorové regulatívy pre výstavbu
- **Uplatnené v návrhu riešenia UŠ**
- Chrániť a rešpektovať navrhnuté miesta dopravných napojení, navrhované komunikácie a komunikačné napojenia riešiť v kategóriách mestských komunikácií podľa platných STN.
- **Uplatnené v návrhu riešenia UŠ**
- Zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemkoch jednotlivých stavieb.
- **Uplatnené v návrhu riešenia UŠ**
- Odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb.
- **Uplatnené v návrhu riešenia UŠ**

Pozemky určené na výstavbu rodinných domov /novonavrhovaných/ nie je možné ďalej deliť a tak zhŕšťovať výstavbu. Viaceré pozemky je však možné spájať na výstavbu 1 rodinného domu, prípadne dvojdomov.

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

Regulácia architektonického riešenia RD

1. Forma zástavby – samostatne stojace
- radová zástavba
2. Podlažnosť - jednopodlažné s obytným podkrovím
3. Typ zastrešenia - valbová strecha min sklon 22-30°
- plocha strecha

Je potrebné vytvárať ucelené bloky s typom zastrešenia v rámci celej uličnej línie /strany ulice/ Zmiešaný charakter zastrešenia je nevhodný!

4. Typ krytiny – tvrdá pálená alebo betónová odporúčaná farba červená
5. Výška rímsy - 3,6 m od ÚT - odporúčané
6. Výška hrebeňa - nestanovuje sa

Regulácia umiestnenia stavieb

1. Osadenie $+0,00 = +45$ cm nad ÚT /niveletu cesty prislúchajúceho úseku v osi komunikácie/ –odporúčané
2. Vzdialenosť od hraníc sused. nehnuteľností 4/3, 5/2 m – vid' tabuľka
3. Maximalný koeficient zastavanej plochy $I_{zas} = 0,40$
4. Uličná stavebná čiara 5m od hranice pozemku RD v líniách ulíc zachovať jednotnú
5. Šírka priečelia – vid' tabuľka
6. Minimálny koeficient zelenej, nezastavanej plochy pozemku $I_{zel} = 0,40$
7. Garáže a odstavné plochy- UŠ preferuje zabudované garáže s 1 max dvom a státiami v hmote RD Garáž bude osadená 5m od uličnej hranice pozemku RD
8. Na každom pozemku RD budú umiestnené v oplotení smetné nádoby.

Regulácia spôsobu využitia územia

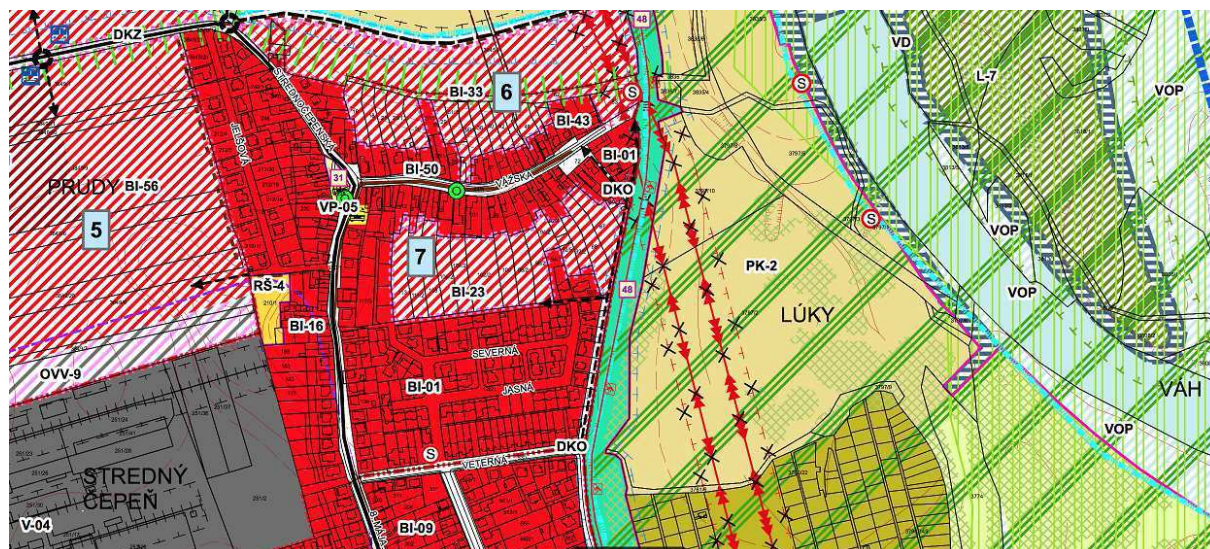
Doporučený spôsob a druh zástavby

- samostatne stojace RD a RD v radovej zástavbe
- spôsob oplotenia: Oplotenia do ulíc budú realizované priehľadné kombinované s využitím zelene. Výška max 160 cm. Oplotenia medzi pozemkami priehľadné aj nepriehľadné max výška 200cm. Nepripustné oplotenie do ulice bariérové, plné, akékoľvek vyššie ako 200cm.
- Zeleň: V predzáhradkách sadovnícky navrhnutá zeleň podporujúca parter, obytná zeleň dvorov a záhrad vrátane vysokokmenných ovocných stromov, plochy na pestovanie ovocia a zeleniny. Deliaci zeleň - línie a pásy popri oplotení alebo tvoriace oplotenia, izolačná zeleň.
- Zástavba provizórnymi a dočasnými objektmi nie je vhodná.

POZNÁMKA:

Podmienky zástavby budú spresnené a definitívne špecifikované po vypracovaní ďalšieho stupňa dokumentácie. Infraštruktúra bude podrobne riešená- aktualizovaná v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Príloha č. 1
Výrez z ÚPN



Príloha č. 2**Súpis riešených parciel BI-23 /Stav prevzatý z listov vlastníctva/**

parcels reg. C	Výmera m ²	LV
113	2700	36
111/2	2272	3393
108	2316	1286
106/2	1918	3155
104/2	1891	3154
102/2	1802	3156
102/3	1684	3399
100	1945	1326
98/2	1980	3386
96/2	1953	104
94/2	897	64
92/8	220	3373
92/5	708	3365
92/2	1092	2685
88	2584	6140
87	2705	995
Spolu m ²	28.667	-
74/1	448	534
126/1 +	1472	591

POZNÁMKA: Parcela č.74/1 nie je bilacovaná plocha bude formálne pričlenená k jestvujúcej zástavbe rodinných domov ul.Vážskej.

+ Parcely **IV.etapy** - prislúchajúca časť parcely 126/1 verejného koridoru Mesta Sered' Kapustniská, parcely BI-01 94/1,94/3,92/5,92/6,92/7,92/3

Príloha č. 3**Tabuľky regulácie navrhovaných RD**

Číslo RD	Výmera parcely m ²	Uličná čiara/m/	Vzdialenosť od sused.hraníc/m/	Priečelie /m/ max	Poznámka
UB1					
1 vetva „C“	458,0	5	5/2	16	
2	456,0	5	5/2	16	
3	450,0	5	5/2	16	
4	516,0	5	5/0	14	Alt.radový dom
5	596,0	5	5/0	14	Alt.radový dom
6	573,0	5	5/2	20	
7	660,0	5	5/2	16-25	
UB2					
1 vetva „D“	584,0	5	4/3	20	
2	488,0	5	4/3	20	
3	561,0	5	4/0	14	Alt.radový dom
4	500,0	5	4/0	14	Alt.radový dom
5	511,0	5	4/3	20	
6	507,0	5	4/3	20	

UB3 - bilancovaná rezerva územia vetva „E“					
1 vetva „E“	551,0	4	5/2	20	
2	-	-	-	-	
3	-	-	-	-	
UB4					
1 vetva „F“	412,0	5	4/5	15	
2	463,0	5	4/3	15	
3	560,0	5	4/0	14	Alt.radový dom
4	523,0	5	4/0	14	Alt.radový dom
5	408,0	5	4/3	15	
6	416,0	5	4/5	15	
UB5					
1 vetva „G“	390,0	5	4/5	12	
2	447,0	5	4/3	12	
3	784,0	5	4/3	14 max	
UB6					
1 vetva „H“	525,0	5	4/5	15	
2	518,0	5	4/3	15	
3	585,0	5	4/0	14	Alt.radový dom
4	555,0	5	4/0	14	Alt.radový dom
5	505,0	5	4/3	15	
6	517,0	5	4/5	15	
UB7					
1 vetva „I“	520,0	5	3/5	15	
2	464,0	5	4/3	18	
3	493,0	5	4/3	18	
4	750,0	5	5/3	10	
5	618,0	5	4/3	14	
6	621,0	5	4/3	18	
7	490,0	5	4/3	14	
8	614,0	5	4/3	14	

**1.ETAPA VETVA „A“ KORIDOR TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY NAPOJENIE
Z SEVERNEJ ULICE**

PLOCHA KORIDORU „A“ /M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² /	ZELENÝ PÁS/M ² /
2854	1794	504	556

**1.ETAPA VETVA „B“ „B'“ KORIDOR TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY NAPOJENIE NA
VÁŽSKU ULICU**

PLOCHA KORIDORU „B“ /M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² /	ZELENÝ PÁS/M ² /
1285	1175	-	-

POZNÁMKA:

Jednotlivé bloky zástavby rodinných domov UB/1-7 tvoria samostatné etapy podľa jednotlivých vetiev komunikácií - C,D,E,F,G,H,I s napojením infraštruktúry z vetvy „A“

VETVA „C“

ČÍSLO PARCELY .../ VETVA	PLOCHA PARCELY /M ² /	ZASTAVANÁ PLOCHA /M ² / max.	PLOCHA ZELENE /M ² / min.
1/C	531,5	212,6	212,6
2/C	524,3	209,7	209,7
3/C	525,4	210,2	210,2
4/C	526,6 /Extravilan 363,8/	211,1	211,1
5/C	527,7 /E /	210,7	210,7
6/C	539,6 /E /	211,1	211,1
7/C	560,4 /E /	215,8	215,8
SPOLU	7.641,5	2.974,5	2.974,5

1. VETVA „C“ KORIDOR TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

PLOCHA KORIDORU „A“ /M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² /	ZELENÝ PÁS/M ² /
1430	852,7	293,4	283,9

VETVA „D“

ČÍSLO PARCELY	PLOCHA PARCELY /M ² /	ZASTAVANÁ PLOCHA /M ² / max.	PLOCHA ZELENE /M ² / min.
1/D	749,0	299,6	299,6
2/D	751,9	300,7	300,7
3/D	735,5	294,2	294,2
4/D	738,1	295,2	295,2
5/D	540,7	296,3	296,3
6/D	743,4	297,4	297,4
SPOLU	14.189,6	6.436,2	6.436,2

1. VETVA „D“ KORIDOR TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

PLOCHA KORIDORU „A“ /M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² /	ZELENÝ PÁS/M ² /
1430	852,7	293,4	283,9

VETVA „E“

ČÍSLO PARCELY	PLOCHA PARCELY /M ² /	ZASTAVANÁ PLOCHA /M ² / max.	PLOCHA ZELENE /M ² / min.
1/E	551,0	220,0	220,0
2/E	-	-	-
3/E	-	-	-
SPOLU	1.588,0	634,0	634,0

VETVA „E“ KORIDOR TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY /rezerva bloku/

PLOCHA KORIDORU „E“ /M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² /	ZELENÝ PÁS/M ² /
2.169,2	1.051,0	487,7	630,5

VETVA „F“

ČÍSLO PARCELY	PLOCHA PARCELY /M ² /	ZASTAVANÁ PLOCHA /M ² / max.	PLOCHA ZELENE /M ² / min.
1/F	749,0	299,6	299,6
2/F	751,9	300,7	300,7
3/F	735,5	294,2	294,2
4/F	738,1	295,2	295,2
5/F	540,7	296,3	296,3
6/F	743,4	297,4	297,4
SPOLU	14.189,6	6.436,2	6.436,2

VETVA „F“ KORIDOR TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

PLOCHA KORIDORU „F“ /M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² /	ZELENÝ PÁS/M ² /
2.342,5	1.131,8	520,4	690,3

VETVA „G“

ČÍSLO PARCELY	PLOCHA PARCELY /M ² /	ZASTAVANÁ PLOCHA /M ² / max.	PLOCHA ZELENE /M ² / min.
1/G	640,0	256,0	256,0
2/G	640,0	256,0	256,0
3/G	640,0	256,0	256,0
SPOLU	9.518,7	3.807,3	3.807,3

VETVA „G“ KORIDOR TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

PLOCHA KORIDORU „G“ /M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² /	ZELENÝ PÁS/M ² /
2.499,3	1.207,3	555,4	736,6

VETVA „H“

ČÍSLO PARCELY	PLOCHA PARCELY /M ² /	ZASTAVANÁ PLOCHA /M ² / max.	PLOCHA ZELENE /M ² / min.
1/H	927,4	370,9	370,9
2/H	519,5	207,8	207,8
3/H	386,0	154,4	154,4
4/H	398,7	159,5	159,5
5/H	405,0	162,0	162,0
6/H	405,0	162,0	162,0
SPOLU	19.327,0	7.730,1	7.730,1

VETVA „H“ KORIDOR TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

PLOCHA KORIDORU „H“ /M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² /	ZELENÝ PÁS/M ² /
3.955,7	2.094,9	576,5	1.284,3

VETVA „I“

ČÍSLO PARCELY	PLOCHA PARCELY /M ² /	ZASTAVANÁ PLOCHA /M ² / max.	PLOCHA ZELENE /M ² / min.
1/I	927,4	370,9	370,9
2/I	519,5	207,8	207,8
3/I	386,0	154,4	154,4
4/I	398,7	159,5	159,5
5/I	405,0	162,0	162,0
6/I	405,0	162,0	162,0
7/I	405,0	162,0	162,0
8/I	405,0	162,0	162,0
SPOLU	19.327,0	7.730,1	7.730,1

VETVA „I“ KORIDOR TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

PLOCHA KORIDORU „H“ /M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² /	ZELENÝ PÁS/M ² /
3.955,7	2.094,9	576,5	1.284,3

Poznámky: