

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV HORNÝ ČEPEŇ BI - 38 – 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.164/2022 zo dňa 13.09.2022

Podpis oprávnenej osoby:

.....
Ing.Martin Tomčányi
Primátor mesta

OBSTARÁVATEĽ : Peter Krížo, Vladimír Nodžák & GS reality 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 HORNÝ ČEPEŇ BI - 38 – SEREĎ

OBSTARÁVATEĽ :

Peter Krížo, Vladimír Nodžák &GS reality 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 2022

OBSAH :

TEXTOVÁ ČASŤ VRÁTANE DOPLŇUJÚCICH TABULIEK A GRAFOV

A.1/ Identifikačné údaje

A2/ Základné údaje :

B/ Hlavné ciele a úlohy

B.1. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

B.2. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie

B.3. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

B.4. Vymedzenie riešeného územia

C/ Vyhodnotenie územnoplánovacej dokumentácie

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

C.2.Regulatívy

D/Súlad riešenia územia so zadaním

D.1. Požiadavky z hľadiska územného plánovania

D.2. Požiadavky z hľadiska širších vzťahov

D.3. Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, priestorového

D.4.Požiadavky z hľadiska verejného dopravného vybavenia

D.5. Požiadavky z hľadiska systémov technického vybavenia územia

D.6. Požiadavky z hľadiska tvorby a ochrany životného prostredia

E/Riešenie urbanistickej štúdie

E.1 Vymedzenie hraníc riešeného územia

E. 2 Opis riešeného územia

E.3 Väzby vyplývajúce so záväzných častí Územného plánu mesta Sered'

E.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia

E.5 Urbanistická koncepcia

E.5.1 Koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia

E.5.2 Zastavovacie podmienky a umiestnenie stavieb na pozemku

E.5.3 Architektonické riešenie stavieb

E.5.4 Riešenie dopravnej a technickej infraštruktúry

E.5.4.1 Riešenie dopravnej infraštruktúry

E.5.4.2 Zásobovanie elektrickou energiou

E.5.4.3 Zásobovanie plynom

E.5.4.4 Zásobovanie vodou a odkanalizovanie

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

E.5.6 Etapizácia, vecná a časová koordinácia

E.5.7 Verejnoprospešné stavby

E.5.8 Návrh regulatívov

PRÍLOHY

Príloha č.1

Výrez z ÚPN-M Sered' – Komplexný urbanistický návrh

Príloha č.2

Výrez z ÚPN-M Sered'- Doprava

Príloha č.3

Výrez z ÚPN-M Sered'- Vodné hospodárstvo

Príloha č.4

Výrez z ÚPN-M Sered'- Energetika

Príloha č.5

Výrez z ÚPN-M Sered'- Ochrana prírody

Príloha č.6

Výrez z ÚPN-M Sered'- Zábery PF

Príloha č.7

Výrez z ÚPN-M Sered'- Schéma záväzných častí

Príloha č.8 Riešené územie

TABULKY

č.1 Súpis riešených parciel /Stav prevzatý z listov vlastníctva/

č.2 Tabuľky regulácie navrhovaných RD

č.3 Tabuľky technickej infraštruktúry a verejnoprospešných plôch

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 Horný Čepeň BI – 38 – Sereď

MIESTO:

Katastrálne územie Horný Čepeň, Sereď (parc.č. vid' príloha č.3)

OKRES :

Galanta

KRAJ :

Trnavský

OBSTARÁVATEĽ :

Peter Krížo, Vladimír Nodžák &GS reality Sereď

OSOBA POVERENÁ OBSTARÁVANÍM:

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

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE SPRACOVATEĽA:

Spracovateľ: Architektonické štúdio sro, Pekárska 10,926 01 Sereď

IČO:36271454, tel:0317893450

Urbanizmus: ing.arch.Robert Kráľ, Sereď

Dopravné riešenie: ing.Milan Hába, ing.Martin Škoda, Provia s.r.o., Trnava

Elektro : ing.Milan Bezecný, Sereď

Zdravotechnika

a vykurovanie: Elena Polakovičová, Trnava

Požiarna ochrana: ing.Barbora Urbanová, Sereď

A2/ Základné údaje :

Plocha riešeného územia : **44.003 m²**

Územie bloku BI - 38 je rozčlenené na tri samostatné etapy- urbanistické bloky vyplývajúce z majetkoprávných vzťahov. Samostatné bloky majú vlastnú dopravnú infraštruktúru vrátane samostatných, nezávislých napojení na inžinierske siete. Je uvažovaná časová postupnosť, etapovitosť budovania jednotlivých blokov. Druhá etapa je riešená variantne s RD s dvomi bytovými jednotkami.

Názov	Etapu 1E/a	1E/b	1E/c	2E	3E/R/	Spolu
Plochy riešeného územia / m ² / :	17.136	9.232	3.196	10.408	3.831	44.003
Plochy pozemkov navrhovaných rodinných domov / m ² / :	12.261	7.264	2.748	8.885	3.441	34.599
Počet RD :	22	14	4	16/30/ +	8	64 / 78⁺
Počet obyvateľov/3,5-4/RD/:	88	56	16	64/120/ +	32	256/312⁺
Verejno-prospešné plochy:	572 /1E/	-	-	212	780 /biokoridor/	

Poznámka: v etape 2E je uvažovaná alternatíva RD s domami s dvoma bytovými jednotkami +

Plocha – technická vybavenosť /m²/ :

Vetva „A“	886
„B“	3.322
„C“	397
„D“	1.334
Plocha - technická vybavenosť spolu:	5.939

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 bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č. 268/2021 zo dňa 4.11.2021.

Urbanistická štúdia vzatá na vedomie uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č.164/2022 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-38** (pracovne nazvané **IBV Horný Čepeň BI-38 – Sereď**) definované ako plochy individuálneho bývania - navrhovaných rodinných domov /BI-38/ kontaktné územie ako plochy existujúcich rodinných domov /BI-54/.

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 predmetnej lokalite bude plocha vymedzená pre mestské formy zástavby rodinných domov. Obstaranie štúdie determinuje aktívnym vplyvom demografický rozvoj a potreby rozvoja bývania vyplývajúce z rastu a oživenia hospodárskych činností mesta Sereď. Pozemky riešené v štúdii sú situované v juhozápadnom cípe časti Horný Čepeň - mesta Sereď, ktoré podľa ÚPN-M Sereď sú označené ako funkčná plocha **BI-38**.

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 zábery jednotlivých investorov a ich dopad na riešené územie, jeho využitie a organizáciu,
- v rámci podrobnejšieho urbanistického riešenia navrhnúť zásady a podmienky pre rozvojové zábery 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)

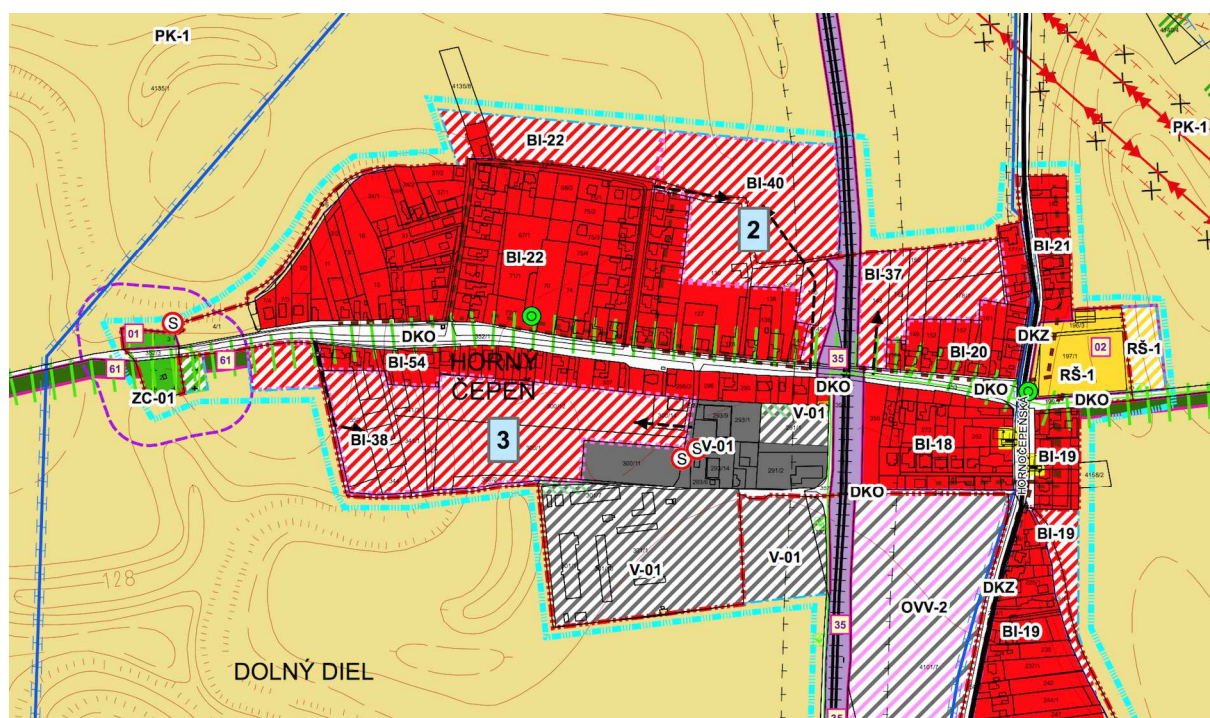
- Dodržať záväznú časť Územného plánu Mesta Sered' vyhlásenú VZN č. 7/2015 v znení neskorších nariadení.

B.4. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta Sered'- Horný Čepeň lokalita Hornočepenská ulica.

Celková výmera riešeného územia je cca **45.476 m²**. Vymedzenie vlastného riešeného územia je vyznačené v prílohe č.8, podrobne vo výkresovej, grafickej časti. Riešené územie môže byť spresnené na základe analýzy územia a jeho širších väzieb.

Výrez ÚPN- M Sered' – výkres č. 3a Komplexný urbanistický návrh





C/ Vyhodnotenie územnoplánovacej dokumentácie

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

Platnou územnoplánovacou dokumentáciou je pre riešené územie urbanistickej štúdie Územný plán mesta Sereď v znení zmien a doplnkov č. 1 – 8. Celé riešené územie urbanistickej štúdie je v zmysle ÚPN-M Sereď vymedzené ako rozvojové územie.

C.2.Regulatívy

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 (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 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-38

- 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.
- Výška stavieb max. 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia, výška podlahy prízemí max. 50 cm nad úrovňou nivelety komunikácie
- 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/Súlad riešenia územia so zadaním

Predkladaná urbanistická štúdia zohľadňuje nižšie uvedené požiadavky zo zadania urbanistickej štúdie **Urbanistická štúdia IBV Horný Čepč BI-38 – 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.268/2021 zo dňa 04.11.2021.**

Predkladaná Urbanistická štúdia v jednotlivých etapách výstavby definuje členenie územia a následnú projektovú prípravu v následnom ďalšom stupni Dokumentácie na územné rozhodnutie podľa jednotlivých etáp –urbanistických blokov, prípadne vetiev definovaných majetkoprávnymi vzťahmi a technicko-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 ciest riešiť v súlade s STN 736110 (šírkové usporiadanie, pozdĺžne sklony), v súlade s ÚPN M /v.č.9a/
- navrhnuť 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,
- navrhnuť systém peších trás a rozptylových priestorov.

Výrez ÚPN- M Sered' v.č.9a - Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb - viď príloha č.7

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.
- 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 Sered'

E/ Riešenie urbanistickej štúdie

E.1 Vymedzenie hraníc riešeného územia

Mesto: Sered'
Okres: Galanta
Kraj: Trnavský
Pozemok: vid' príloha zoznam parciel
Katastrálne územie: Horný Čepeň
Mestská časť : Sered' -Horný Čepeň
Urbanistický obvod: UO 4-Sever
Urbanistická zóna: č.3

Riešené územie urbanistickej štúdie BI-38 sa nachádza v severnej časti mesta Sered' – v miestnej časti Horný Čepeň južne a západne od jestvujúceho bloku uličnej zástavby BI- 54 ulice Hornočepenskej.

E.2 Opis riešeného územia

Pozemky riešené v štúdii sú situované v lokalite funkčnej plochy **BI-38** v juhozápadnom cípe časti Horný Čepeň - mesta Sered' . Lokalita je súčasťou intravilánu. Územie má rovinatý charakter.

Celková výmera riešeného územia je cca **44,003 m²**. Vymedzenie vlastného riešeného územia je vyznačené v grafickej prílohe hranicami .

Je vymedzené zo severu zástavbou rodinných domov ul. Hornočepenská, z východu je územie kontaktné s areálom fy LUKABETON. Zo západu je územie v kontakte s ochranným pásmo cintorína. Z juhu je územie orientované k parcelám Dolné Diely, areálom STAVODOPRAVA.

Pozemok je voľný bez zástavby, porastov, s kontaktom na jestvujúcu infraštruktúru inžinierskych sietí – ul. Hornočepenská. Pozemok je rovinatého charakteru, nie je zaťažovaný inými záujmami z hľadiska ochrany prírody a krajiny, pamiatkových záujmov. Riešený pozemok nezasahuje do žiadneho ochranného pásma vrátane ochranného pásma cintorína

Horný Čepeň . Územie je z časti doposiaľ poľnohospodársky využívané ako orná pôda, ako záhrady.

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**.

Vymedzenie riešeného územia - vid' grafická časť- Súčasný stav- katastrálna mapa. Parcely v riešenom území sú evidované v katastri nehnuteľností v registri „C“ alebo „E“. Časť parciel v etape 38/1 a 38/2 sú vo vlastníctve obstarávateľa urbanistickej štúdie. Zoznam dotknutých parciel v riešenom území - vid' príloha .

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

Riešené územie a jeho etapizácia je determinovaná vlastníckymi vzťahmi, väzbou na infraštruktúru dopravy a rozvodu inžinierskych sietí. Územný plán nedefinuje v tomto smere obmedzenia. Infraštruktúrny skelet bude dodržaný. Riešenie nezasahuje do verejnoprospešných stavieb navrhovaných v ÚPN-M Sereď.

E.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia

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

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 rodinnými domami.

Koncepcia dopravnej infraštruktúry rešpektuje jestvujúce dopravné vzťahy, trasy, napojenia priemyselných a poľnohospodárskych areálov na Hornočepenskú ulicu.

Rešpektuje štruktúrou majetko-právne vzťahy a požiadavky jednotlivých vlastníkov v štruktúre väzby jednotlivých navrhovaných vetiev etapizácie. Jestvujúce rodinné domy sú napájané z ul. Hornočepenskej. Podrobne dopravne i infraštruktúrne vid' grafická časť. Profily navrhovaných vetiev ulíc sú koncipované s možnosťou etapovitosti technickej aj časovej, s možnosťou flexibility ďalších stupňov PD.

Z hľadiska technickej infraštruktúry je potrebné dodržať všetky ochranné pásma jestvujúcich inžinierskych sietí v riešenom území. Hygienické ochranné pásma v území nie sú.

Z hľadiska geologického zloženia sa zaraďuje projektovaná zástavba RD a základové pomery do 1. geotechnickej kategórie, zakladanie plošným spôsobom. Hydrogeologické pomery predpokladáme priaznivé, hladina podzemnej vody by nemala vplývať na zakladanie a výkopy do hĺbky 3,0 m. /h_{pv} =127,52mn.m. / K ďalšiemu stupňu PD je potrebný Hydrogeologický prieskum /

Riešeným územím okrajovo prechádza koridor miestneho významu MBk1 /v zmysle ÚPN- M Sereď/ Z hľadiska prírodného potenciálu územia, ochrany prírody a krajiny je vyčlenený pás verejnej zelene vedený v kontakte s južnou stranou ul.Hornočepenská pozdĺž navrhovanej radovej zástavby 3. Etapy BI-38/3.

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-38** (pracovne nazvané **IBV Horný Čepeň BI-38 – Sereď**) definované ako plochy individuálneho bývania - navrhovaných rodinných domov /BI-38/ kontaktné územie ako plochy existujúcich rodinných domov /BI-54/.

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.

Urbanistická štúdia člení **blok 38** na tri majetkoprávne a technicky nezávislé bloky, s vlastnou štruktúrou etapovitosti technického riešenia infraštruktúry.

Urbanistický blok 38/1 je rozčlenený na tri etapy 1E/a,1E/b,1E/c

Riešené územie je navrhnuté formou uličnej zástavby samostatne stojacich rodinných domov- 1E/a, 2.etapa 1E/b, a 3.etapa 1E/c. Navrhované riešenie predstavuje prirodzenú kontinuitu časovo-historickú i urbanisticko -figurálnu. Formou nadväzuje na jestvujúcu zástavbu ul. Hornočepenskej vrátane konceptu dopravného riešenia. Základné princípy urbanizácie tvorí dopravná kostra vychádzajúca zo štruktúry navrhovanej parcelácie, majetkových vzťahov a ich rešpektovania.

Miestna cesta – vetva „A“ bude zaradená do funkčnej triedy C3, kategórie MO 7,0/30 (odvodenej z kategórie MO 6,5/30) v parametroch /zelený pás- obojsmerná cesta -chodník/ stanovených v podmienkach mesta Sereď ako verejná, s umiestnením príslušných sietí. Vzniká nová zóna bývania viazaná technicky a etapovite na dopravnú štruktúru vetiev miestnych ciest. Koridor ciest je zároveň nosičom infraštruktúry sietí.

Urbanistický blok 38/2E bude dopravne zaradený do funkčnej triedy D1 ako obytná ulica. Je samostatnou, nečlenenou etapou riešenia územia. Charakterizuje ho uličná forma zástavby rodinnými domami alternatívne s RD s dvoma bytovými jednotkami. Navrhované riešenie vyplýva s požiadavky intenzifikácie zástavby v lokalite. Koridor cesty je zároveň nosičom navrhovanej infraštruktúry sietí.

Urbanistický blok 38/3E je samostatnou etapou ktorú tvorí radová zástavba orientovaná do predĺženia zástavby ul. Hornočepenskej. Dopravne aj infraštruktúrne budú navrhované rodinné domy napojené na jestvujúce uličné rozvody.

E.5.2 Zastavovacie podmienky a umiestnenie stavieb na pozemku

Urbanistická štúdia BL-38 v grafickej časti definuje stavebnú čiaru v riešenom území, napojenia novostavieb na dopravnú infraštruktúru, napojenie na technickú infraštruktúru - prípojky inžinierskych sietí v jednotlivých samostatných etapách. Etapizácia potenciálnej výstavby je definovaná s prihliadnutím na náročnosť a majetkoprávne usporiadanie vlastníckych vzťahov.

Urbanistický blok 38/1E etapa -1.a,1.b, bude dopravne obslužený miestnymi cestami - vetva „A“, vetva „B“ s tým, že vetva „A“ bude napojená z ulice Hornočepenskej v jestvujúcom bode.

Urbanistický blok 38/2E bude dopravne obslužený miestnou cestou – vetva „D“ napojenou na ul.Hornočepenskú v navrhovanom bode. Navrhovaný verejný dopravný koridor bude zároveň nosičom infraštruktúry, je ukončený obratiskom.

Samostatnou etapou je - **urbanistický blok 38/3E** s navrhovanou radovou zástavbou s napojením na jestvujúcu infraštruktúru.Parametre využitia pozemkov sú v tabuľkovej a výkresovej časti definované pre každý navrhovaný pozemok. Je určené možné zastavanie stavebnej parcely, stavebná čiara-vymedzenie hraníc na umiestnenie stavby, minimálne odstupy navrhovaných stavieb od hraníc susediacich pozemkov, výška zastavania-podlažnosť, dopravné napojenie, napojenie na verejné technické vybavenia.

Pozemky jestvujúcej zástavby RD z ul. Hornočepenskej 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 v BI 38/1Ea, BI38/1Eb, BI38/1Ec definovaná ako jednopodlažná s obytným podkrovím, paralelným umiestnením uličnej i stavebnej čiary.

2.Etapa je samostatný blok s dvojpodlažnými rodinnými domami so zastrešením plochými strechami, alternatívne s dvoma bytovými jednotkami.

3.Etapa je navrhnutá ako radové domy v kontakte s biokoridorom. Zastrešenie je ploché s odporúčanou šikminou do ulice. Podrobnosti umiestnenia stavieb kategórie, stavebná čiara, odstupové vzdialenosti, strešné roviny, výšky ríms, parametre oplatenia i veľkosť pozemkov vid' príloha. Rodinné domy budú napojené prípojkami na verejné rozvody inžinierskych sietí.

Charakteristické typy RD:

Jednopodlažné stavebné objekty bez obytného podkrovia, zastrešené šikmou sedlovou, valbovou alebo polvalbovou strechou s nízkym sklonom. Odporúčaný je sklon šikmej strechy do 25°.

Jednopodlažné stavebné objekty s obytným podkrovím zastrešené šikmou sedlovou, valbovou alebo polvalbovou strechou. Odporúčaný sklon šikmej strechy je 40°.

Jednopodlažné a 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 RD sa odporúča riešiť s ustúpeným horným podlažím.

Architektonické riešenie bude regulované s prihliadnutím na okolitú zástavbu. Typické formy budú sústredené do uličných skupín. Požiadavkou UŠ je potreba zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu. Preferované sú garáže ako stavebné súčasti rodinných domov.

Pozemky budú dotvorené oplatením, ktoré bude priehľadné s výškou maximálne 1,50m v polohách orientovaných do verejných priestorov a súčasne ostatné oplatenie nebude vyššie ako 2,0m. Oplatenie sa odporúča riešiť ako priehľadné v kombinácii s výsadbou živého plotu, prípadne využitím gabionu.

OBYVATEĽSTVO A BYTOVÝ FOND

Štúdia celkovo navrhuje v území spolu 64/80/ rodinných domov. Pri obložnosti 3,5 - 4 obyv. na 1 bytovú jednotku je to 256/320/ obyvateľov. Pre dimenzovanie uvažuje štúdia v zmysle etapizácie s :

Urbanistický blok 38/1 etapa –

1E/a 22 RD 88 obyvateľov

1E/b 14 RD 56 obyvateľov

1E/c 4 RD 16 obyvateľov

Urbanistický blok 38/2E je 16 RD /alternatívne 30 BJ/ max. 64 /120/ obyvateľov

Urbanistický blok 38/3E s navrhovanou radovou zástavbou 8 RD 32 obyvateľov

E.5.4 Riešenie dopravnej a technickej infraštruktúry

E.5.4.1 Riešenie dopravnej infraštruktúry

Dotknutý pozemok, určený pre výstavbu IBV, sa nachádza v juhovýchodnom okraji zastavaného územia obce- časti Horný Čepeň. Zo severu susedí so záhradami, patriacimi k rodinným domom na hlavnej ulici, z východu čiastočne so záhradou rodinného domu a čiastočne s miestnou cestou, ktorá je pripojená k hlavnej ceste, z juhu čiastočne s priemyselným areálom a z časti s pozemkom, slúžiacim ako orná pôda, zo západu s pozemkami, slúžiacimi ako orná pôda.

Časť IBV bude realizovaná pri jestvujúcej hlavnej ceste západne od dotknutej lokality, za hranicou zastavaného územia.

Urbanistický blok 38/1E bude dopravne obslužený z jestvujúcej účelovej cesty na pozemkoch s parc.č. 297/2 a 297/4, ktorá bude prebudovaná na miestnu cestu funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/30, ktorá bude ako nová s rovnakými parametrami pokračovať do predmetnej IBV. Cesta bude obojsmerná, dvojpruhová, celkovej šírky 6,0 m a slepo bude ukončená obrátkom pre vozidlá do dĺžky 9,0 m. Po jednej strane ulice bude vedený chodník šírky 2,0 m a po druhej pás zelene šírky 2,0 m. Pred posledným smerovým oblúkom bude k ceste – vetva „A“ zo západu pripojená miestna cesta – vetva „B“, ktorá bude zaradená do funkčnej triedy D1 – obytná ulica a bude slepo ukončená obrátkom pre osobné vozidlá.

Jestvujúca účelová cesta – vetva „C“ na pozemku s parc.č. 297/1 bude polohovo upravená tak, aby v oblúku miestnej cesty – vetva „A“ bola pripojená ako vedľajšia vetva stykovej križovatky. Šírkoivo bude upravená na 6,0 m a zaradená zostane ako účelová, prípadne bude preradená do siete miestnych ciest.

Urbanistický blok 38/2E bude pozostávať z jedinej ulice s obojstrannou zástavbou rodinnými domami a dopravne bude obslužená upokojenou cestou – vetva „D“, funkčnej triedy D1 s trvale- šírky 3,5 m a občasne pojazďovaným pásom-šírky 1,5 m a obrátkom pre vozidlá do dĺžky 9,0 m na jej konci.

Rodinné domy v **urbanistickom bloku 38/3E** budú dopravne prístupné z jestvujúcej miestnej cesty na hlavnej ulici cez vjazdy, vybudované v páse zelene, ktorý bude oddeľovať pozemky s rodinnými domami od miestnej cesty.

Konštrukcie spevnených plôch

Spevnené plochy budú konštrukčne navrhnuté pre uvažované dopravné zaťaženie. Cesty – vetva „A“, „B“ a „C“ budú povrchovo upravené z asfaltového betónu, chodníky a cesta – vetva „D“ budú povrchovo upravené z betónovej dlažby.

Odvodnenie spevnených plôch

Odvodnenie ciest a chodníkov bude riešené pozdĺžnym a priečnym sklonom do uličných vpustov a odtiaľ cez dažďovú kanalizáciu do vsakovacích objektov, umiestnených v zeleni.

Zemné práce

Zemné práce pre spevnené plochy budú pozostávať z odobratia ornice do hrúbky podľa údajov z inžiniersko-geologického prieskumu a z odstránenia podorničia do úrovne zemnej pláne.

/Parametre podrobne stanoví pôdoznalecký posudok - Bilancia skrývky ornice, ktorá bude súčasťou dokumentácie k žiadosti o trvalé odňatie ornej pôdy z poľnohospodárskeho pôdneho fondu./

Dopravné značenie

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

Statická doprava

V zmysle STN 73 6110/Z2 musia byť na každom pozemku rodinného domu vytvorené 3 státi pre osobné vozidlá. Odporúča sa umiestniť jedno parkovacie miesto mimo oplotenia pozemku RD.

E.5.4.2 Zásobovanie elektrickou energiou

Základné údaje

Názov stavby	: IBV Horný Čepeň
Objekt	: Káblová prípojka VN Káblové rozvody NN Verejné osvetlenie Trafostanica 630 kVA, 22/0,42 kV

Úvod

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

V IBV sú riešené 2 lokality, v urbanistickom bloku 38 s tromi etapami výstavby 1a, 1b, 1c je navrhnutých 40 RD.

V druhej lokalite v rámci 2. etapy výstavby bude 16 dvojdomov t.j. max 32 odberov. V 3. etape sú navrhnuté 2 radové domy, v ktorých bude 8 odberov.

Všetky stavby na pozemkoch investorov budú plne elektrifikované. Spolu bude 80 fakturačných meraní.

Riešenie nadväzuje 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.

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

Káblová prípojka VN

V blízkosti riešeného územia na ul. Hornočepeská je osadená trafostanica TS0832-104 napojená VN káblom VN 3x(NA2X2Y 12,7/22 1x240RM). Z nej bude napojená navrhovaná VN prípojka 3x(NA2X2Y12,7/22 1x240RM) s ukončením v navrhovanej trafostanici TS v prírodnej skriniach č.1 VN rozvádzača v zložení CCT resp. KKT /2xprívod, trafo/ osadenej v lokalite 1. etapy. Káble uložiť do káblovej 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. Určená je pre napojenie stavieb v 1. etape výstavby.

Jedná sa o typový prefabrikovaný železobetónový monoblok o rozmere 2710x3200x3300mm /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.

Káblové rozvody NN

Riešená IBV v 1. etape výstavby bude napojená z navrhovanej trafostanice TS z NN rozvádzača RH cez poistkové odpínače káblami NAYY-J 4x240 so slučkovaním v rozpojovacích a istiacich plastových pilierových skriniach SR typu Hasma. Z nich budú

jednotlivé rod. domy napojené samostatnými káb. prípojkami v lúčovom prevedení - investícia investora.

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

Istiace 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 požiadaviek 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.

Stavby v 2 a 3. etape výstavby budú napojené z rezervných poistkových vývodov v exist. trafostanici TS0830-104 káblami NAYY-J 4x240. Ostatné - detto ako pre 1. etapu.

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-J4x16+FeZn10, pričom napojenie previesť z navrhovaného rozvádzača PRVO.

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

Plynofikácia nie je predmetom urbanistickej štúdie.

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 BI - 38 – celkovo 78 -tich rodinných domov budú odvádzané kanalizačnou sieťou iba splaškové vody. Vzhľadom na zastavanosť územia budú po konzultácii so ZsVAK OZ Šaľa dva body napojenia – časť BI- 38/1a,b,c a časť BI-38/2,3 Navrhovaná kanalizácia bude odvádzat' splaškové vody samospádom – gravitačne, zaústenie bude do existujúcej splaškovej kanalizácie DN300, vedenej v Hornočepenskej ulici. Pri zaústení sa vybuduje na existujúcej kanalizácii betónová šachta DN1000mm.. 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. 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

Časť BI- 38/1 a , b, c, spolu $Q_p = 0,233 \text{ l/s}$.

Časť BI -38/2,3 spolu $Q_p = 0,237 \text{ l/s}$

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

VODOVOD

V navrhovanom území je plánovaná výstavba celkovo 78- tich rodinných domov, navrhnutý vodovod DN100 bude napojený na existujúci vodovod, vedený v Hornočepenskej ulici v dvoch miestach, časť BI- 38/1 a, b, c a časť BI -38/2,3. Napojenie sa prevedie osadením odbočnej tvarovky, za ňou sa umiestni uzáver vody so zemnou súpravou.

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 vyhľadávací 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.

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%.

Časť BI-38/1a

Počet RD....22..... s počtom obyvateľov.....max.78135 l/deň

10 530

$$Q_p = \frac{10\,530}{86\,400} = 0,121 \text{ l/s} \quad Q_m = Q_p \times 1,4 = 0,170 \text{ l/s} \quad Q_h = Q_m \times 1,8 = 0,307 \text{ l/s}$$

$$Q_{rok} = 10,53 \times 365 = 3843,4 \text{ m}^3$$

Časť BI- 38/1b

Počet RD .. 14..... s počtom obyvateľov..... max56.....135 l/deň

$$Q_p = 7\,560 \text{ l/deň} = 0,0875 \text{ l/s} \quad Q_m = 0,122 \text{ l/s} \quad Q_h = 0,220 \text{ l/s}$$

$$Q_{rok} = 2\,760 \text{ m}^3$$

Časť BI- 38/1c

Počet RD4.....s počtom obyvateľov.....max.16.....135 l/deň

$$Q_p = 2\,160 \text{ l/deň} = 0,025 \text{ l/s} \quad Q_m = 0,035 \text{ l/s} \quad Q_h = 0,063 \text{ l/s}$$

$$Q_{rok} = 788 \text{ m}^3$$

Časť BI -38/2

Počet RD30.....s počtom obyvateľov.....max.120.....135 l/deň
Qp= 16 200 l/deň = 0,187 l/s Qm= 0,262 l/s Qh= 0,472 l/s
Qrok= 5 913 m³

Časť BI- 38/3

Počet RD.....8.....s počtom obyvateľov.....max.32.....135 l/deň
Qp= 4 320 l/deň = 0,05 l/s Qm= 0,07 l/s Qh= 0,126 l/s
Qrok= 1 578 m³

Na trase vodovodu budú osadené podzemné požiarne hydranty DN80, ich použiteľnosť-
kalník, vzdušník- bude určená v ďalšom stupni PD.

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/RD
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.

Hlukové pomery vo vonkajšom prostredí územia určenom na výstavbu rodinných domov boli zhodnotené objektívnymi meraniami hluku, akustickým posudkom (EnA CONSULT Topoľčany sro.,Presľany-ing Vladimír Plaskoň 08/22). Akustické merania preukázali v zmysle 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, vplyv areálu Autoservisu-STAVODOPRAVA.

Navrhnuté sú protihlukové opatrenia:

-Navrhované domy 1. Etapy sú jednopodlažné a jednopodlažné s obytným podkrovím okrem E/a-RD č.17-21, E/b RD č.20,21,22,27,28 tieto sú jednopodlažné –typ Bungalov.

/viď Regulácia str. 23/

-Vo všetkých objektoch navrhovaných RD bude vybavenie účinného vetrania pri zatvorených oknách-rekuperácia.

-Príľahlé pozemky k areálu STAVODOPRAVA – ich obytné vonkajšie prostredie bude chránené z dôvodu výskytu špecifického hluku oplotením areálu. Oplotenie bude upravené prespárovaním a vyvýšením o cca 1m. /podrobne v ďalšom stupni PD /

Riešené územie v súčasnosti tvorí zväčša poľnohospodárska krajina. Návrh UŠ ráta s etapovitou zmenou využívania predmetného územia. Do riešeného územia nezasahujú priamo nadradené – regionálne a nadregionálne – systémy ekologickej stability.

(*Miestny územný systém ekologickej stability Mesta Sereď* (Šembera 2008)

V západnej časti riešeného území je kontakt s prvkom miestneho systému ekologickej stability – miestny biokoridor MBk3. Biokoridor prechádza celým územím ulicou Hornočepenská strom na západ okolo cintorína kde vyúsťuje do otvorenej krajiny. Je navrhovaný do podoby pásu drevín (šírka: 10 m). Biokoridor v tejto polohe môžeme chápať ako verejnú zeleň s izolačnou, hygienickou funkciou. Parametre pre intravilán sa uvádzajú: šírka 10 m sadovnícky upraveného pásu drevín (stromov a krov), prípadne stromoradie, pričom sa využívajú druhy vhodné pre dané stanovište: hrab, jaseň, brest. Nevhodné druhy: agát, pajaseň, ihličnany.

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. Aktualizáciu súhlasu vydal Okresný úrad Trnava, odbor opravných prostriedkov, referát pôdohospodárstva listom č. OU-TT-OOP4-2017/028684 dňa 07.09.2017.

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 ako záhrady. Podľa ÚPN-M Sereď, výkres č.8a sa riešené územie nachádza v lokalite označenej ako 02a, 02b, 03a, 03b / Výkres záberov PPF, príloha č.6 /

OCHRANA PRÍRODY A KRAJINY, OCHRANA LPF

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

/V č.7 Ochrana prírody a krajiny, príloha č.5 /

OCHRANA KULTÚRNYCH PAMIAŤOK

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 komunikácii, technická infraštruktúra, pozemné stavby, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných 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-38**, (pracovne nazvané **IBV Hornočepenská BL38 Sereď**) definované ako plochy individuálneho bývania - navrhovaných rodinných domov /BI-38/ kontaktné územie ako plochy existujúcich rodinných domov /BI-54/.

Územie je členené dopravnou infraštruktúrou s napojením na miestnu komunikáciu ulice Hornočepenská v smere sever/juh s infraštruktúrou „A,C“. Vlastnú zástavbu štruktúr rodinných domov formou kolmého radenia účelových komunikácií vetva „B“ a samostatne vetva „D“ pripojená na Hornočepenskú ul. Jednotlivé etapy sú samostatné vyplývajú z časovej noslednosti a majetkoprávných vzťahov.

Ako I.etapa je uvažovaná vetva „A,B“ s napojením z ulice Hornočepenská 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 „C“ bude sprístupňovať po rekonštrukcii jestvujúce podnikateľské prevádzky.

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

Dopravná infraštruktúra podliehajúca etapizácii tvorí kostru verejnoprospešných stavieb, tieto budú budované postupne v zmysle členenia územia. Každá etapa má samostatne riešenú verejnoprospešnú plochu s účelom verejnej zelene, rekreácie, športu či vybavením s detským ihriskom. Etapa 3E využíva plochu biokoridoru na intenzívnu výsadbu vysokou zeleňou .

DO/1 miestnu cestu funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/30 vrátane peších ťahov a ostatných plôch vetva: „A“

DO/2 miestnu cestu funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/30 vrátane peších ťahov a ostatných plôch vetva: „B“

DO/3 jestvujúca účelová cesta – vetva „C“

DO/4 upokojená cesta – vetva „D“, funkčnej triedy D1 s občasne pojazďovaným pásom

VTZ 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 (centrálna 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 drobnochov, 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-38

Hlavná funkcia obytná - bývanie formou rodinných 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**
- Výška stavieb max. 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia, výška podlahy prízemia max. 50 cm nad úrovňou nivelety komunikácie
- **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/ v 1.a 3.Etape nie je možné ďalej deliť a tak zhusťovať výstavbu. Viaceré pozemky je však možné spájať na výstavbu 1 rodinného domu, prípadne dvojdomov. 2.Etapa navrhnutá so samostatne stojacimi RD je alternatívne uvažovaná s rodinnými domami s dvoma bytovými jednotkami. /je to predmetom bilancovania technickej infraštruktúry/
Spolu s novými stavbami ukončovať aj terénne úpravy s výsadbou zelene, nezastavané plochy pozemkov využiť najmä ako obytnú zeleň.

Regulácia architektonického riešenia RD- 1.E/a,b,c

1. Forma zástavby – samostatne stojace
2. Podlažnosť – jednopodlažné, jednopodlažné s obytným podkrovím *
3. Typ zastrešenia - valbová strecha min sklon 22-30°
- s podkrovím valbová resp. polvalbová strecha so sklonom 40°
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-zjednotiť v uličnej fronte/
5. Výška rímasy - 3,6 m od ÚT - odporúčané
6. Výška hrebeňa - nestanovuje sa
**Poznámka: RD č.17-21 /a/,RD č.27,28,29-32 /b/ sú jednopodlažné bez obytného podkrovia. Obmedzenie je definované opatreniami vyplývajúcimi z Akustického posudku.*

Regulácia umiestnenia stavieb - 1.E/a,b,c

1. Osadenie +0,00= +45 cm nad ÚT /niveletu cesty prislúchajúceho úseku v osi komunikácie/ –odporúčané
2. Vzdialenosť od hraníc sused. nehnuteľností min 2 m – vid' tabuľka
3. Maximálny 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 dvoma státiami v hmote RD Garáž bude osadená 5m od uličnej hranice pozemku RD
8. Na každom pozemku RD budú umiestnené v oplotení smetné nádoby.

POZNÁMKA:

Odstup stavieb je 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 – rodinného domu od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary (vid' výkres č.4).

Regulácia spôsobu využitia územia - 1.E/a,b,c

Doporučený spôsob a druh zástavby

- samostatne stojace RD
- 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. Neprípustné 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. Deliaca 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 jednotlivých etáp. Infraštruktúra bude podrobne riešená - aktualizovaná v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie.

Regulácia architektonického riešenia RD- 2.E

1. Forma zástavby – samostatne stojace
2. Podlažnosť – dvojpodlažné, dvojpodlažné s ustupujúcim horným podlažím
3. Typ zastrešenia - plochá 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-zjednotiť v uličnej fronte/
5. Výška atiky – max. 7,6 m od ÚT - odporúčané
6. Výška hrebeňa - nestanovuje sa

Regulácia umiestnenia stavieb - 2.E

1. Osadenie $+0,00 = +45$ cm nad ÚT /niveletu cesty prislúchajúceho úseku v osi komunikácie/ –odporúčané
2. Vzdialenosť od hraníc sused. nehnuteľností min 2 m – vid' tabuľka
3. Maximálny koeficient zastavanej plochy $I_{zas} = 0,40$
4. Uličná, stavebná čiara 5m, 6m od hranice pozemku RD v líniách ulíc zachovať jednotnú, bez výstavby uličných oplotení pozemku
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.

POZNÁMKA:

Odstup stavieb je 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 – rodinného domu od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary (vid'. výkres č.4).

Regulácia spôsobu využitia územia - 2.E

Doporučený spôsob a druh zástavby

- samostatne stojace RD
- spôsob oplotenia: Oplotenia do ulíc v línii uličnej a stavebnej čiary budú realizované priehľadné kombinované s využitím zelene. Výška max 160 cm. Oplotenia medzi

pozemkami priehľadné aj nepriehľadné max výška 200cm. Neprípustné oplatenie 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 oplatení alebo tvoriace oplatenia, izolačná zeleň.
- Zástavba provizórnymi a dočasnými objektmi nie je vhodná.

POZNÁMKA:

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

Regulácia architektonického riešenia RD - 3.E

1. Forma zástavby
 - radová zástavba
2. Podlažnosť – dvojpodlažné s obytným podkrovím, dvojpodlažné s ustupujúcim horným podlažím
3. Typ zastrešenia - plochá strecha
 - plochá strecha kombinovaná so šikmou so sklonom 40°

*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- zjednotiť v uličnej fronte/
5. Výška rímsy - 3,6 m od ÚT - odporúčané
6. Výška hrebeňa - nestanovuje sa

Regulácia umiestnenia stavieb - 3.E

1. Osadenie $+0,00 = +45$ cm nad ÚT /niveletu cesty prislúchajúceho úseku v osi komunikácie/ –odporúčané
2. Vzdialenosť od hraníc sused. nehnuteľností min 2 m – vid' tabuľka
3. Maximálny koeficient zastavanej plochy $I_{zas} = 0,40$
4. Uličná stavebná čiara 10m od hranice pozemku RD, 5m od hranice biokoridoru
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 oplatení smetné nádoby.

POZNÁMKA:

Odstup stavieb je 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 – rodinného domu od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary (vid'. výkres č.4).

Regulácia spôsobu využitia územia - 3.E

Doporučený spôsob a druh zástavby

- RD v radovej zástavbe
- spôsob oplatenia: Oplatenia do ulíc budú realizované priehľadné kombinované s využitím zelene. Výška max 160 cm. Oplatenia medzi pozemkami priehľadné aj nepriehľadné max výška 200cm. Neprípustné oplatenie do ulice bariérové, plné, akékoľvek vyššie ako 200cm.

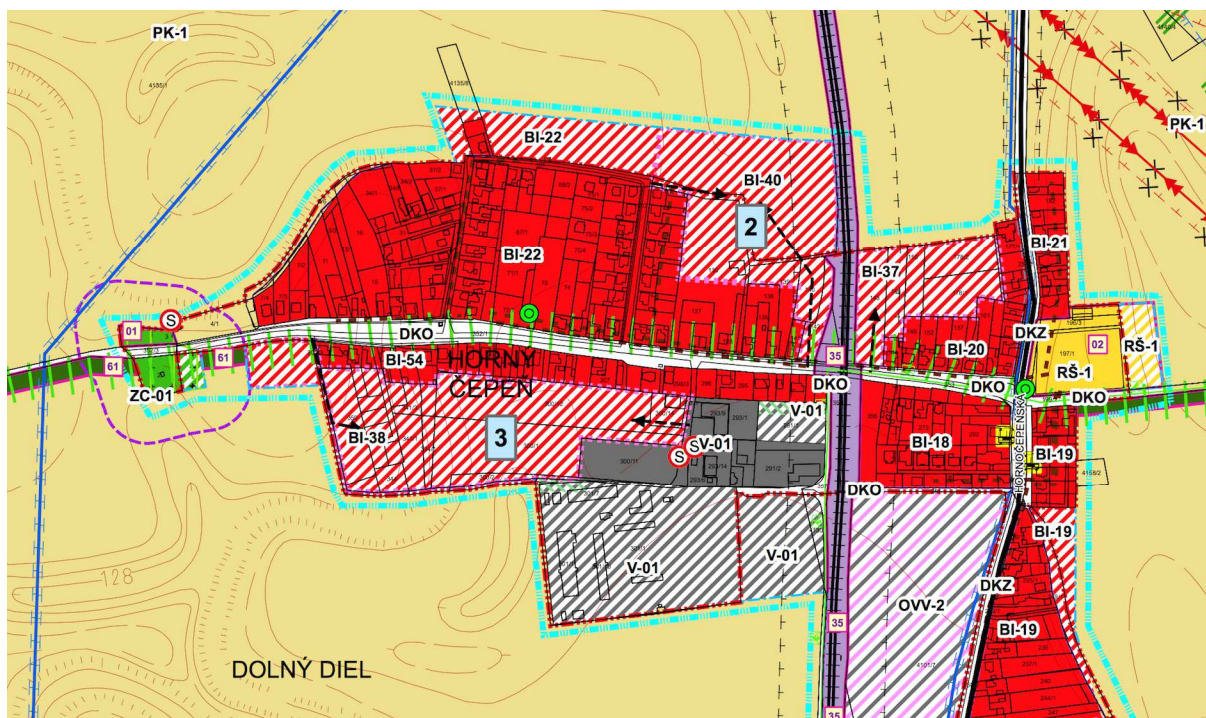
- Zeleň: V pásme biokoridoru sadovnícky navrhnutá zeleň podporujúca verejný parter, v predzáhradkách sadovnícky navrhnutá zeleň, obytná zeleň dvorov a záhrad vrátane vysokokmenných ovocných stromov, plochy na pestovanie ovocia a zeleniny. Deliaca zeleň - línie a pásy popri oplotení alebo tvoriace oplotenia, izolačná zeleň.
- Zástavba provizórnymi a dočasnými objektmi nie je vhodná.

POZNÁMKA:

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

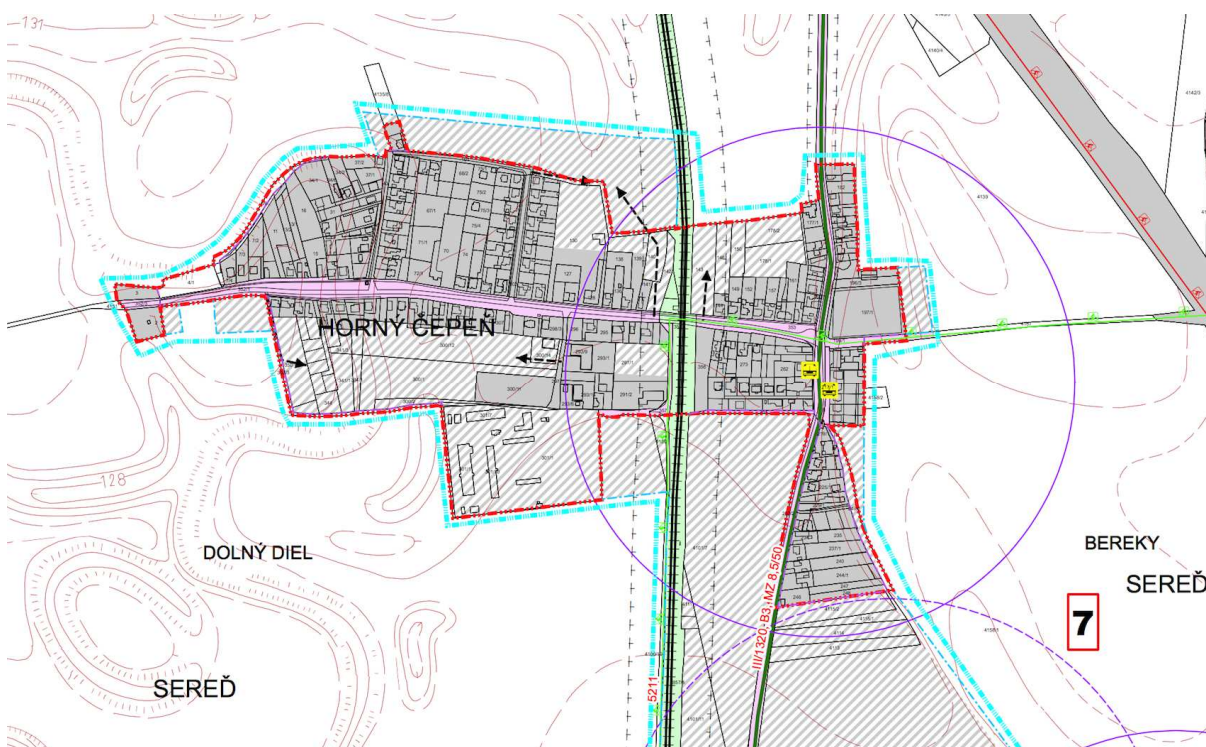
Príloha č.1

Výrez z ÚPN-M Sereď -Komplexný urbanistický návrh



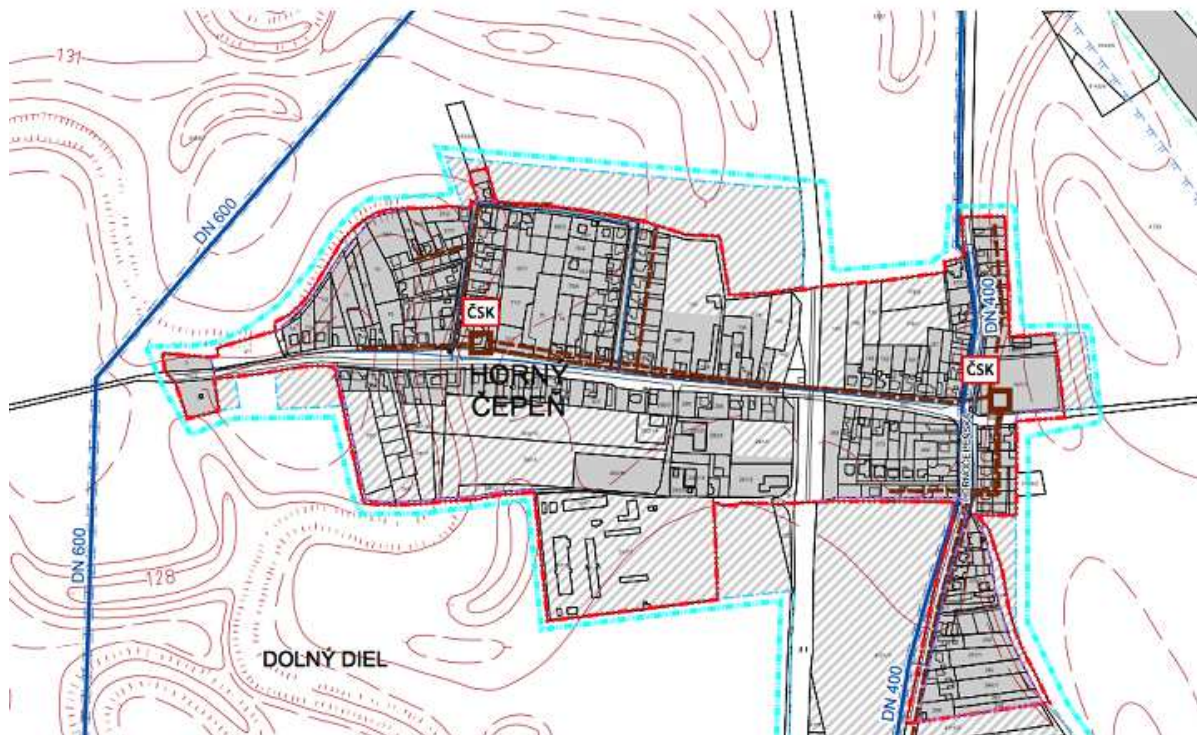
Príloha č.2

Výrez z ÚPN-M Sereď- Doprava



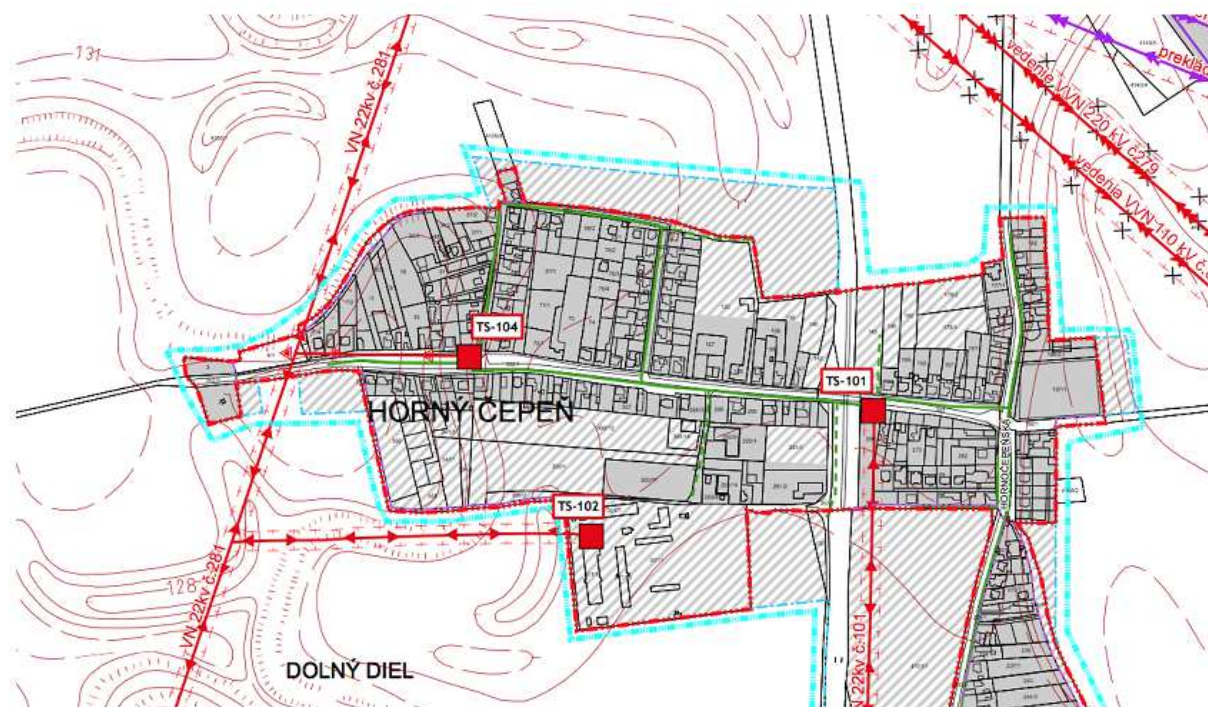
Príloha č.3

Výrez z ÚPN-M Sereď- Vodné hospodárstvo



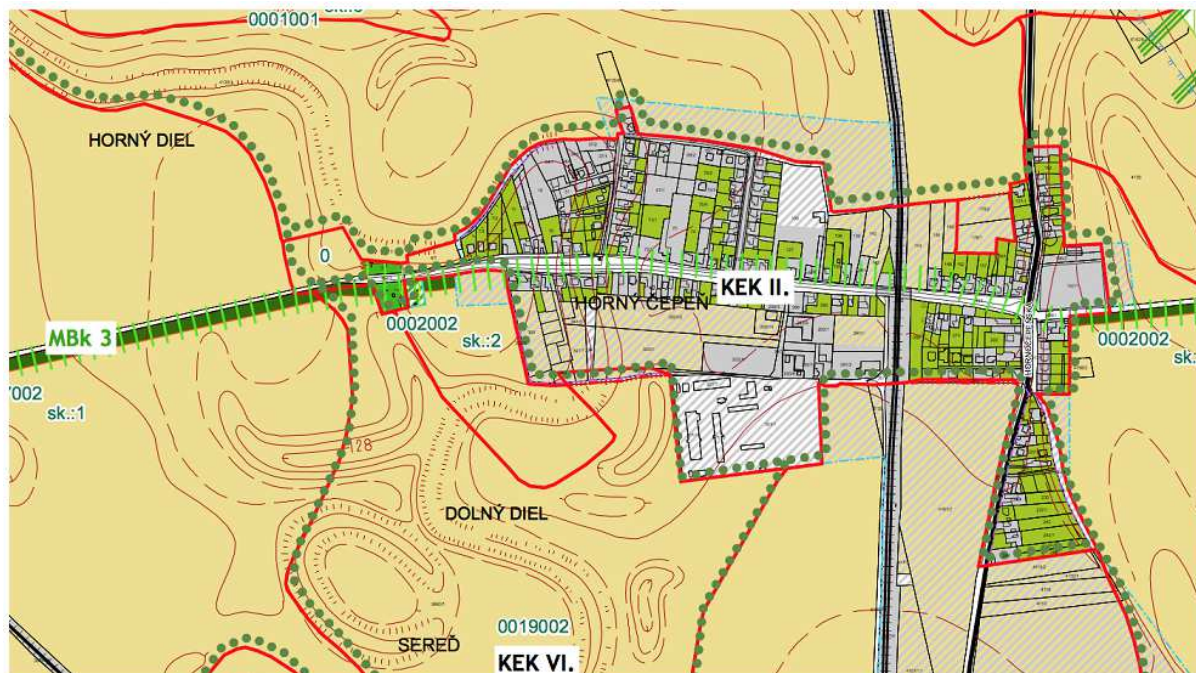
Príloha č.4

Výrez z ÚPN-M Sereď- Energetika



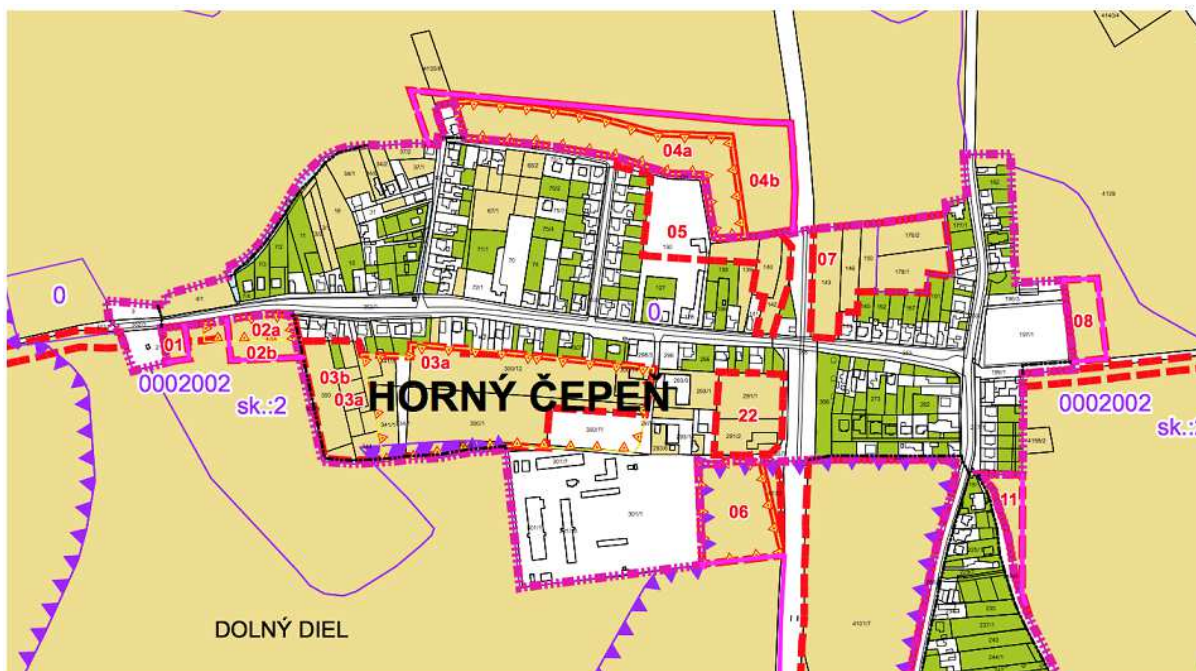
Príloha č.5

Výrez z ÚPN-M Sereď- Ochrana prírody



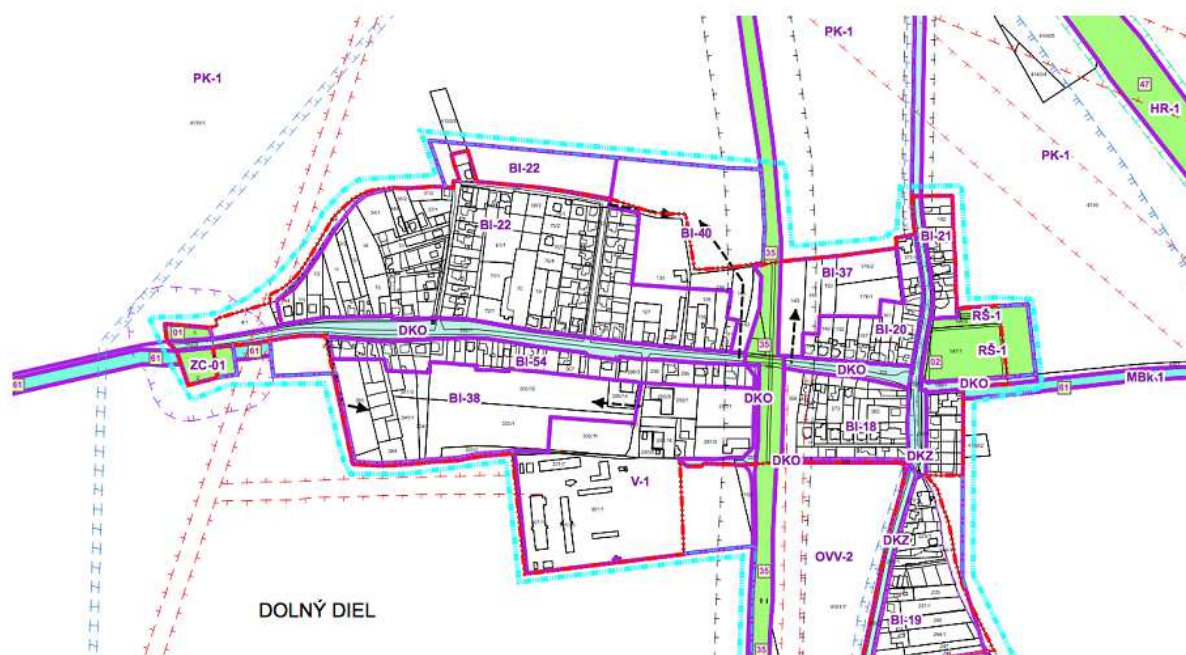
Príloha č.6

Výrez z ÚPN-M Sereď- Zábery PF

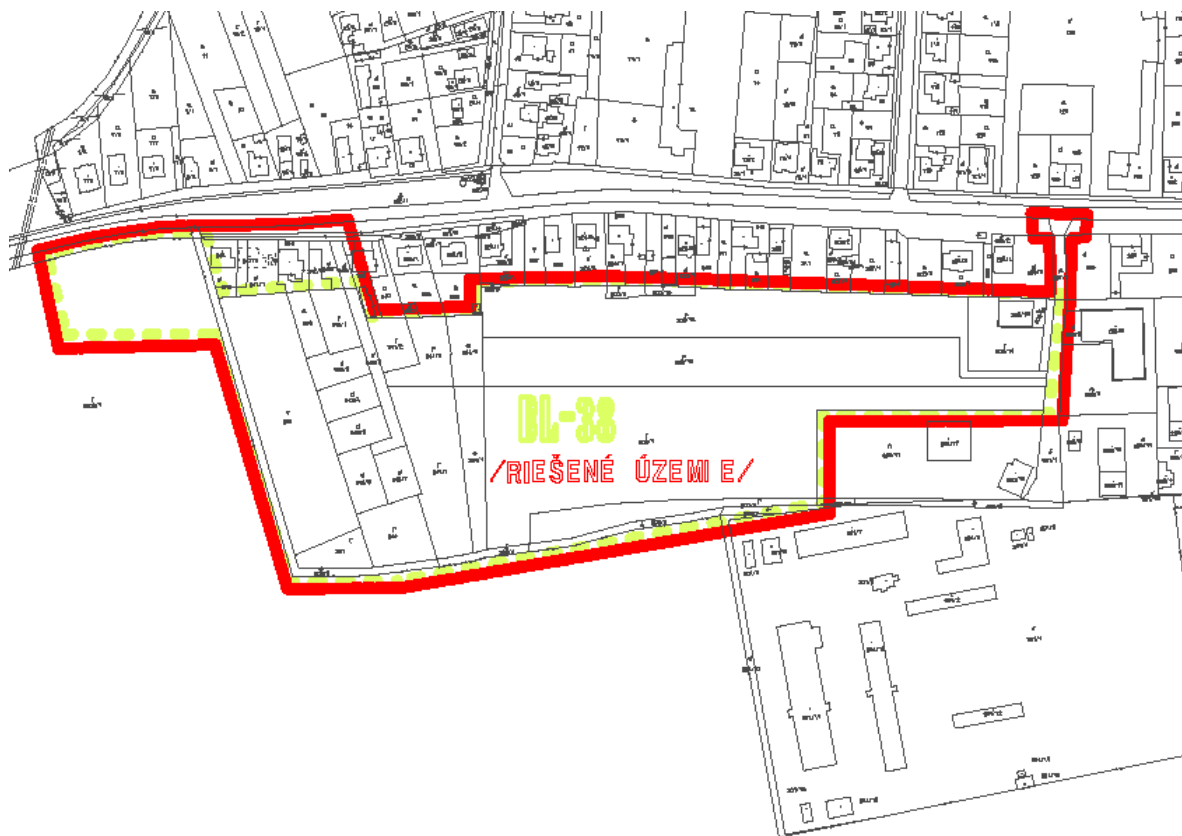


Príloha č.7

Výrez z ÚPN-M Sereď- Schéma záväzných častí



Príloha č.8 Riešené územie



Tabuľka č. 1
Súpis riešených parciel /Stav prevzatý z listov vlastníctva/

parcels reg. C	Výmera m ²	LV
1E 300/15	216	3286
300/14	1046	3286
300/16	139	3286
GS 300/23	535	3301
300/24	542	3301
300/25	504	3301
300/26	630	3301
300/27	589	3327
300/28	612	3328
300/29	569	3301
300/30	512	3301
300/31	57	3301
300/32	184	3301
300/33	145	3301
300/22	570	3329
300/12	639	3329
329/2	21	3326
GS 300/35		3282
LL 300/34	2694	3282
300/1	11578	3235
300/18	3395	3302
300/9	110	3238
300/10	111	3239
334/2	330	3326
341/3	356	
334/3	263	3325
341/4	422	
302/4	185	
341/2	507	693
	26.954 m ²	
2E 343/1	547	1195
343/2	178	
346	389	1259
343/6	2812	3320
130/1	1000	3219
/302/3/130/4	130	
/302/3/130/5	140	
/302/3/130/3	708	
/350/128/3	4758	268
/351/130/2	520	3220
/347/1/128/4	648	93
347/2		
347/3		
	11.830 m ²	
3E 130/103 /3860/1	1349 /19293/	4853
135/200 /3860/1/	2093 /162603/	
	3.442 m ²	
Spolu m ²	26.954/1+11.830/2+3.442/3	-
	42.226 m ²	

POZNÁMKA: 341/2- nebilancovaný pozemok –príčlenený k BI 54-jestvujúca zástavba RD

Tabulka č.2
Tabuľky regulácie navrhovaných RD

Číslo RD	Výmera parcely m ² /zastavanosť 40%	Uličná, stavebná čiara/m/	Vzdialenosť od sused.hraníc/m/	Priečelie /m/ max	Poznámka
38/1E/a					
1	512,0/205	5	2/2	20	Typ“bungalov“1p,2p
2	569,0/228	5	2/2	22	Typ“bungalov“1p,2p
3	589,0/236	5	2/2	22	Typ“bungalov“1p,2p
4	612,0/245	5	2/2	22	Typ“bungalov“1p,2p
5	630,0/252	5	2/2	22	Typ“bungalov“1p,2p
6	504,0/202	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
7	542,0/217	5	2/2	22	Typ“bungalov“1p,2p
8	535,0/214	/5/	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
9	570,0/228	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
10	639,0/257	5	2/2	20	Typ“bungalov“1p,2p
11	686,0/274	5	2/2	14	Typ“bungalov“1p,2p
12	474,0/190	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
13	486,0/194	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
14	486,0/194	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
15	486,0/194	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
16	486,0/194	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
17	486,0/194	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p
18	486,0/194	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p
19	588,0/235	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p
20	588,0/235	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p
21	581,0/234	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p
40	726,0/290	5	2/2	14	Typ“bungalov“1p,2p
38/1E/b					
22	474,0/190	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
23	487,0/195	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
24	487,0/195	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
25	487,0/195	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
26	487,0/195	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
27	487,0/195	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p
28	442,0/178	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p
29	455,0/182	5	2/2	14	Typ“bungalov“1p
30	507,0/203	5	2/2	22	Typ“bungalov“1p
31	509,0/204	5	2/2	22	Typ“bungalov“1p
32	495,0/198	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p
33	499,0/200	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
34	556,0/224	5	2/2	18	Typ“bungalov“1p,2p
35	892,0/356	5	2/2	16	Typ“bungalov“1p,2p
38/1E/c					
36	685,0/274	5	2/2	12	Typ“bungalov“1p,2p
37	756,0/302	5	2/2	12	Typ“bungalov“1p,2p
38	638,0/255	5/8	2/2	14	Typ“bungalov“1p,2p
39	669,0/267	5	2/2	14	Typ“bungalov“1p,2p

Číslo RD	Výmera parcely m ² /zastavanosť 40%	Uličná, stavebná čiara/m/	Vzdialenosť od sused. hraníc/m/	Priečelie /m/ max	Poznámka
38/2E					
1	584,0/234	5	2/2	14	Typ 2 NP podlažia /plocha strecha/
2	511,0/204	5	2/2	14	
3	510,0/204	5	2/2	14	
4	510,0/204	5	2/2	14	
5	516,0/206	5	2/2	14	
6	524,0/210	5	2/2	14	
7	532,0/213	5	2/2	14	
8	414,0/165	5	2/2	14	
9	442,0/176	5	2/2	9	
10	589,0/235	6	2/2	11	
11	622,0/249	6	2/2	14	
12	623,0/249	6	2/2	14	
13	626,0/250	6	2/2	14	
14	627,0/250	6	2/2	14	
15	626,0/250	6	2/2	14	
16	629,0/252	6	2/2	14	
38/3E					
1	351,0/140	10	-	9	„Radovka“ 2NP
2	377,0/150	10	-	9	
3	396,0/158	10	-	9	
4	413,0/165	10	-	9	
5	572,0/228	10	-	9	
6	441,0/176	10	-	9	
7	445,0/178	10	-	9	
8	446,0/178	10	-	9	

Tabulka č.3**Tabuľky technickej infraštruktúry a verejnoprospešných plôch****1.ETAPA KORIDOR“ A “ TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY NAPOJENIE Z ČEPENSKEJ ULICE**

PLOCHA KORIDORU „A“ /M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² /	ZELENÝ PÁS/M ² /
886	601	168	117

1.ETAPA KORIDOR„B“ TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY napojenie na vetvu „A“

PLOCHA KORIDORU „B“ /M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² /	ZELENÝ PÁS/M ² /
1.E/a	1.863	750	555
1.E/b	1.155	364	401
1.E/c	304	-	167
Spolu1.Etapa	3.322	1.114	1.123
Verejno-prospešné plochy/DI,šport.../	-	-	572

1.ETAPA KORIDOR„C“ TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY napojenie na vetvu „A“

PLOCHA KORIDORU „C“ M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² /	ZELENÝ PÁS/M ² /
	397	-	-

2.ETAPA KORIDOR“D“ TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY NAPOJENIE Z ČEPENSKEJ ULICE

PLOCHA KORIDORU „A“ /M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² / / zjazdový /	ZELENÝ PÁS/M ² /
1.334	1122	/171/	-
Verejno-prospešné plochy/DI,šport.../	-	-	212

3.ETAPA TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY NAPOJENIE Z ČEPENSKEJ ULICE

PLOCHA KORIDORU „A“ /M ² /	KOMUNIKÁCIA /M ² /	CHODNÍKY/M ² /	ZELENÝ PÁS/M ² /
	-	156	-
Verejno-prospešné plochy/DI,šport.../	-	-	780 / biokorydor š=10m /