

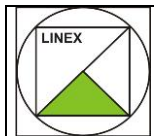
LINEX
Ing.arch. Ľubor Nešťák
autorizovaný architekt

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
Časť 2 lokalita BI-52
ZADANIE

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
-IBV Trnavská ulica, Sered'-
Časť 2 lokality BI-52
ZADANIE



Október 2016



1. Identifikačné údaje:

Predmet – územnoplánovací podklad:

Urbanistická štúdia, Trnavská cesta, Sered', časť 2 lokality BI-52

Zadanie

Obstarávateľ:

Tatiana Potfajova, Kasárenská 2953/58, Sered' 92601

Spracovateľ:

LINEX – Ing.arch. Ľubor Nešťák, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0845 AA

Osoba poverená obstarávaním:

Ing. Anna Halabrinová, Sered' 92601, odborne spôsobilá na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), registračné číslo preukazu OS: 342.

Príslušný orgán územného plánovania podľa § 4 ods. 3 stavebného zákona:

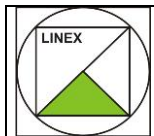
Mesto Sered'

Mestský úrad Sered'

Námestie republiky 1176/10

Sered' 92601

Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie lokality BI-52, Trnavská cesta, v meste Sered', je vypracované v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.



Obsah návrhu zadania:

1. Identifikačné údaje:.....	2
2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie.....	3
3. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie	3
4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie obce	4
5. Vymedzenie riešeného územia	5
6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia	6
7. Zhodnotenie využiteľnosti územia na rozvojové ciele	6
8. Záver	7
9. Prílohy.....	7
A. Vymedzenie riešeného územia – lokalita BI-52	7
B. Plocha BI-52 – výsek z ÚPN-M Sereď - výkres číslo 3a.....	8

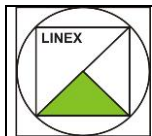
2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia obytnej zóny časti 2 lokality BI-52, Trnavská cesta v meste Sereď sa spracováva za účelom spodrobnejšieho Územného plánu mesta Sereď, na riešenie špecifických územno-technických a urbanisticko-architektonických problémov a riešenie dopravnej a technickej vybavenosti v obytnej zóne predmetnej lokality. Použitie územnoplánovacieho podkladu bude slúžiť na ďalšie usmerňovanie investičnej činnosti a pre územné rozhodovanie v časti 2 lokality BI-52.

3. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie

Predmetom riešenia urbanistickej štúdie je spracovanie územnoplánovacieho podkladu (urbanistickej štúdie) na riešenie funkčno-prevádzkového využitia a hmotovo-priestorového usporiadania v riešenom území v súlade s ustanoveniami § 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Sereď a v súlade s požiadavkami tohto zadania.

Hlavným cieľom riešenia je overiť využiteľnosť územia časti 2 lokality BI-52, Trnavská cesta v meste Sereď pre funkciu „obytné územie so zástavbou s rodinnými domami“ a vo vzťahu k riešeniu stanoviť regulačné podmienky územia.



Dôvodom obstarania urbanistickej štúdie je funkčno – priestorová analýza, možnosti využitia jadrového územia lokality – časti 2 funkčnej plochy BI-52 na Trnavskej ceste pre výstavbu samostatne stojacích rodinných domov.

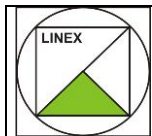
Obstaranie štúdie vo výraznej miere ovplyvňujú potreby rozvoja bývania, efektívnejšie využitie plôch v rámci lokality.

4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie obce

V zmysle platného Územného plánu mesta Sered', schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Sered' č. 192/2015 zo dňa 12.11.2015 a jeho záväznej časti, ktorá bola vyhlásená VZN č.7/2015 zo dňa 12.11.2015, riešené územie v súčasnosti patrí medzi plochy „obytného územia so zástavbou s rodinnými domami“ (označenie BI-52).

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
- 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



pripustných 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.

Pre plochy označené funkčným kódom BI-52 sú záväzné časti Územného plánu mesta Sereď premietnuté do „Regulačného listu“ z ktorého vyplývajú nasledovné regulatívy pre riešenie uvedených plôch:

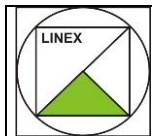
- hlavná funkcia obytná – bývanie formou rodinných domov,
- prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) – menšie zariadenia občianskej vybavenosti, drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami,
- výstavba rodinných domov vo vnútroblokoch je prípustná len po vypracovaní urbanistickej štúdie a za podmienky sprístupnenia vnútrobloku verejnou komunikáciou,
- pri novostavbách a zmenách stavieb rešpektovať prevládajúci charakter okolitej zástavby (výškové zónovanie, sklon, tvar a orientácia strechy), uličné čiary, zachovať drobnú mierku stavieb, zároveň dodržať max. výšku stavieb – 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia a výšku podlahy prízemia max. 50cm nad úrovňou nivelety komunikácie,
- zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu,
- rešpektovať plochy existujúcich komunikácií a navrhovaných komunikačných napojení s kategóriami mestských komunikácií podľa platných STN,
- odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb,

5. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie časti 2 lokality BI-52 sa nachádza v meste Sereď, katastrálne územie Sereď, okres Galanta. Zahŕňa pozemky č.2574, 2576, 2578, 2581, 2586, 2583, 2589, 2592, 2596, 2594, 2599, 2601, 2606, 2603, 2602, 2609/1, 2612, 2617, 2614, 2619, 2620, a 2628.

Širšie vzťahy:

- územie pre riešenie širších vzťahov bude ohraničené v rámci hraníc zóny vymedzenej v Územnom pláne mesta Sereď ako BI-52 – časť 2.



Riešené územie:

- nachádza sa v lokalite na juhozápade územia mesta Sereď (v rámci navrhovaného regulačného bloku BI-52 podľa ÚPN) a je vymedzené – zo severu cestou III/1331 – Trnavskou cestou, ktorú lemuje intenzívna uličná zástavba rodinných domov, z východu priečnou miestnou komunikáciou Trnavská cesta spájajúcou III/1331 s Poľnou ulicou. Z južnej strany hranicu tvorí ulica Poľná, ktorú lemuje kompaktná uličná zástavba solitérnych rodinných domov. Západná hranica je miestna komunikácia tvoriaca spojenie Trnavskej cesty s Poľnou ulicou. Celková výmera takto označenej časti bloku BI-52 časť 2 je 42 047 m².

6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

Zo strany obstarávateľa urbanistickej štúdie nie sú kladené požiadavky na varianty a alternatívy riešenia.

7. Zhodnotenie využiteľnosti územia BI-52 na rozvojové ciele

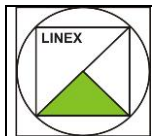
V Územnom pláne uvádzaný blok BI-52 s pretiahnutým – obdĺžnikovým tvarom, tvorí najjužnejšiu kompaktnú zástavbu IBV v rámci intravilánu mesta Sereď. V cca 1/3 delí plochu BI-52 miestna komunikácia, ktorá zabezpečuje spojenie medzi III/1331 a Poľnou ulicou a delí toto územie na časť 1 a časť 2.

V rámci vnútorného územia časti 2 bloku BI-52 (vnútroblok) sa nachádzajú relatívne voľné plochy územia, ktoré sú príľahlou zástavbou využívané ako záhrady. Na niektorých pozemkoch vo východnej časti územia sa nachádzajú stavby, ktoré znemožňujú dopravné prepojenie oboch priečných komunikácií, čím značne obmedzujú sprístupnenie a dopravnú obsluhu posudzovaného vnútrobloku verejnou komunikáciou.

Pri podrobnom pohľade na riešené územie sa javí využitie „, disponibilných plôch lokality BI – 52 „, s axiómou ponechania primeraných zelených plôch pre existujúce rodinné domy, ako značne neefektívne.

Nezanedbateľný je i smerný regulatív uvádzaný v rámci ÚPN mesta Sereď, ktorý predpisuje pre blok BI – 52 nezastavané plochy pozemkov využiť na obytnú zeleň.

Ďalším faktorom, ktorý sťaží implementáciu obytnej štruktúry je percentuálna zastavanosť, ktorá pri umiestňovaní rodinných domov nesmie prekročiť 40 % zastavaných plôch a musí zabezpečiť 40 % zelene.



Negatívny činiteľ posudzovania vykazuje i ekonomické zhodnotenie nákladov vynaložených na realizáciu technickej infraštruktúry s počtom reálne využiteľných pozemkov na výstavbu rodinných domov.

8. Záver

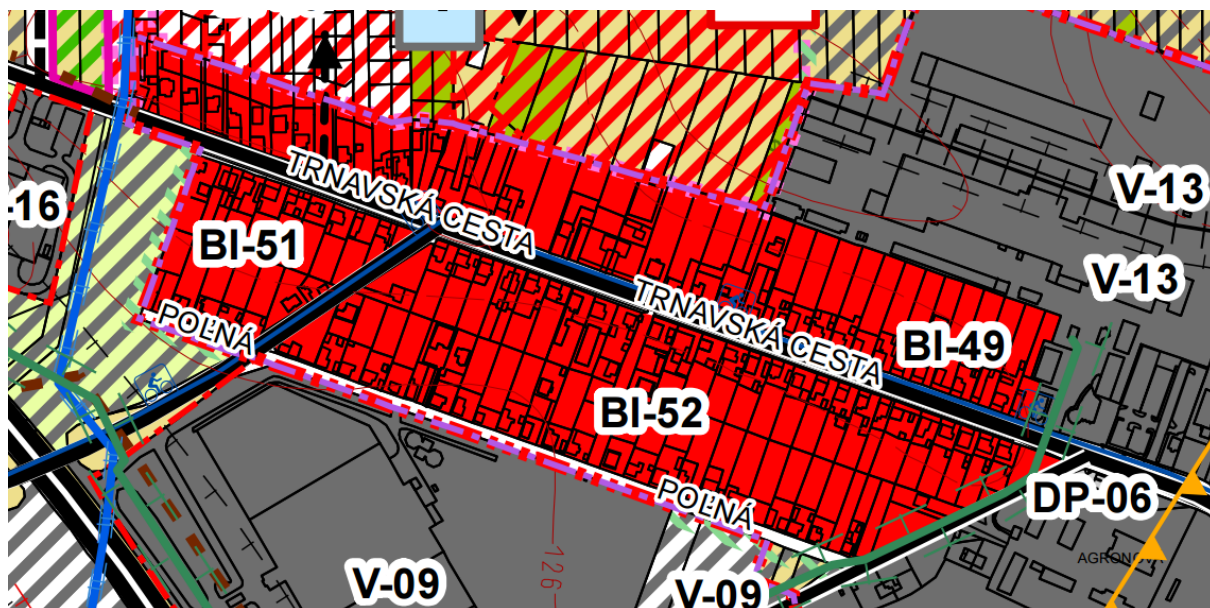
Záverom možno konštatovať, že pre časť 2 územia označeného podľa ÚPN-M Sereď funkčným kódom BI – 52, nie je potrebné ďalej spracovať územnoplánovací podklad formou urbanistickej štúdie. Pre novonavrhované stavby, ktoré je možné realizovať na týchto plochách, platia všetky ostatné regulatívy uvedené v ÚPN-M Sereď, za podmienky dodržania platnej legislatívy - stavebného zákona a príslušných vykonávacích predpisov.

9. Prílohy:

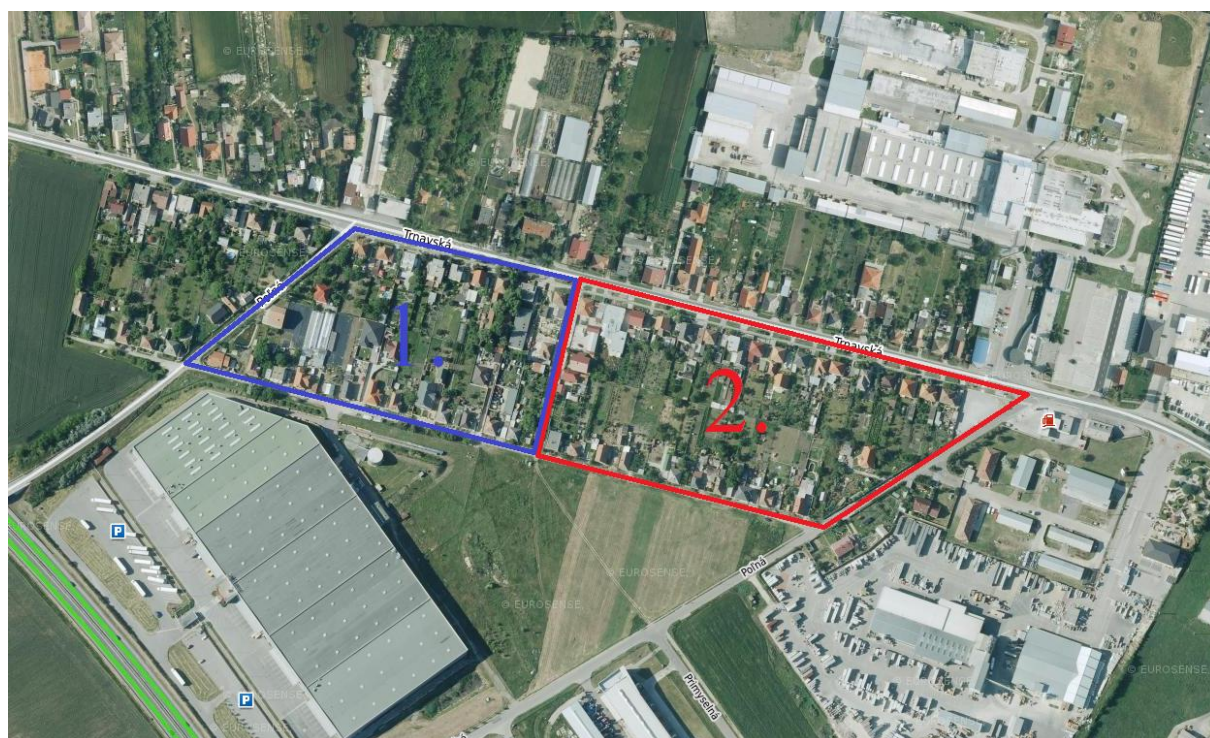
A. Vymedzenie riešeného územia – časť 2 lokality BI-52



B. plocha BI-52 – výsek z ÚPN mesta Sereď



C. Plocha lokality BI-52 s vyznačením členenia na časti 1 a 2



.....

10.2016 v Sereďi

Ing.arch. Ľubor Nešťák