

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
POLYFUNKČNÁ ZÓNA „PRÚDY“

ČISTOPIS

Urbanistická štúdia schválená uznesením
Mestského zastupiteľstva v Seredi
č. 225/2017 zo dňa 09.11.2017

Podpis oprávnenej osoby:

.....
Ing. Martin Tomčányi
primátor mesta

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

Spracovateľ: Ing.arch. Lukáš Šíp, PhD.
Námestie 1.Mája 2950/16
811 06 Bratislava
IČO: 46 734 210
DIČ: 1079906454

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

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

OBSAH URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

Textová časť

A. Základné údaje	str. 04
B. Hlavné ciele a úlohy	str. 05
C. Vyhodnotenie územnoplánovacej dokumentácie	str. 06
C.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia	str. 06
C.2. Verejné dopravné vybavenie	str. 10
C.3. Riešenie verejného technického vybavenia	str. 11
C.4. Zachovanie kultúrohistorických hodnôt	str. 11
C.5. Ochrana prírody a tvorba krajiny	str. 12
C.6. Vyhodnotenie dôsledkov navrhovania stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch	str. 13
C.7. Záväzné časti a verejnoprospešné stavby	str. 14
D. Súlad riešenia územia so zadáním	str. 15
E. Riešenie urbanistickej štúdie	str. 16
E.1. Vymedzenie hraníc riešeného územia	str. 16
E.2. Parcely dotknuté riešením UŠ	str. 17
E.3. Opis riešeného územia	str. 18
E.4. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí Územného plánu mesta Sered'	str. 19
E.5. Vyhodnotenie limitov využitia územia	str. 19
E.6. Koncepcia priestorového a funkčného využitia územia	str. 21
E.7. Zastavovacie podmienky a umiestnenie stavieb na pozemkoch	str. 26
E.8. Architektonické riešenie stavieb	str. 27
E.9. Riešenie dopravnej infraštruktúry	str. 29
E.10. Riešenie technickej infraštruktúry	str. 32
E.10.1. Zásobovanie elektrickou energiou	str. 32
E.10.2. Zásobovanie plynom	str. 34
E.10.3. Zásobovanie vodou	str. 35
E.10.4. Odkanalizovanie	str. 37
E.11. Ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia	str. 40
E.11.1. Starostlivosť o životné prostredie	str. 40
E.11.2. Ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu	str. 40
E.11.3. Znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia	str. 41
E.11.4. Riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie	str. 41
E.11.5. Riešenie pamiatkovej starostlivosti a ochrany kultúrnych pamiatok	str. 41
E.11.6. Civilná ochrana	str. 41
E.12. Riešenie protipožiarnej ochrany	str. 44
E.13. Etapizácia, vecná a časová koordinácia	str. 47
E.14. Verejnoprospešné stavby	str. 47
E.15. Návrh regulatívov	str. 48
Urbanistický blok BI-36-01, BI-56-01	str. 49
Urbanistický blok BI-36-02, BI-36-08, BI-56-02, BI-56-03	str. 53
Urbanistický blok BI-36-04, BI-36-09, BI-56-06, BI-56-07	str. 57
Urbanistický blok BI-36-03, BI-36-05, BI-36-06, BI-36-10, BI-56-04, BI-56-05	str. 61

Urbanistický blok BH-11-01	str. 65
Urbanistický blok OV-01-01, OV-37-01	str. 68
Urbanistický blok OV-01-02	str. 71
Urbanistický blok OV-01-03	str. 73
Urbanistický blok OVV-09-01	str. 76
Urbanistický blok RŠ-04-01	str. 79
Urbanistický blok VP-01	str. 82
F. Vyhodnotenie variantného a alternatívneho riešenia	str. 84

Prílohy k textovej časti

Príloha č.1 Výrezy z grafickej časti ÚPN-M Sereď (spolu 7x A4)	str. 85
--	---------

Grafická časť

01	Širšie územné vzťahy	M 1:5000 / 1:25000
02	Súčasný stav / Katastrálna mapa	M 1:1000
03	Komplexný urbanistický návrh	M 1:1000
04	Doprava	M 1:1000
05	Technická infraštruktúra	M 1:1000
06	Zeleň a ochrana prírody	M 1:1000
07	Priestorové a funkčné regulatívy	M 1:1000

A. Základné údaje

Názov štúdie:	Polyfunkčná zóna „Prúdy“ Urbanistická štúdia zóny
Lokalita:	Územie v okolí križovatky Šulekovskej, Strednočepeňskej a Hornočepeňskej ulice Mesto Sered', k.ú. Sered' – Stredný Čepeň, urbanistický obvod 4 – Sever, urbanistická zóna č. 5 a 9 (podľa ÚPN Sered') Okres Galanta, Trnavský kraj
Spracovateľ:	Ing.arch. Lukáš Šíp, PhD. Člen SKA, registračné číslo: 2211 AA Námestie 1. Mája 2950/16, 811 06 Bratislava 1 IČO : 46 734 210 DIČ : 1079906454 tel.: 0903 / 926 617 e-mail: sip@coolstock.sk
Dopravné riešenie:	Ing. Milan Hába – Ing. Martin Škoda, PhD. - ProVia, spol.s.r.o. reg.č.: SKSI 4680*12*421
Zdravotechnika:	Ing. Milan Lopatka reg.č.: SKSI 4424*5-1*510, 4424*5-2*520, 4424*5-4*540
Elektroinštalácie:	Ing. Milan Bezecný reg.č.: SKSI 3458*2-3*230, 3458*5-3*530
Požiarna ochrana:	Ing.arch. Vladimír Buc, špecialista PO (r.č.: 87/2011)
Odborne spôsobilá osoba obstarávania územnoplánovacej dokumentácie:	Ing. Anna Halabrinová Vedená v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územno-plánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50 /1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov. Registračné číslo preukazu o odbornej spôsobilosti: 342. Preukaz vydaný Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 06.11.2013.
Príslušný orgán územného plánovania, ktorý bude vykonávať v súčinnosti s obstarávateľom a osobou odborne spôsobilou na obstaranie dohľad nad procesom obstarania:	Mesto Sered'
Zadanie:	Zadanie urbanistickej štúdie Polyfunkčná zóna „Prúdy“ Sered' – Stredný Čepeň bolo schválené uznesením MsZ Sered' č. 90/2017 zo dňa 27.04.2017
Účel zástavby:	Polyfunkčná mestská zóna s príslušnou technickou a dopravnou infraštruktúrou.

B. Hlavné ciele a úlohy

Mesto Sereď má v súčasnosti pre riadenie priestorového usporiadania a funkčného využitia predmetného územia k dispozícii platný Územný plán (ďalej len „ÚP“) mesta Sereď z novembra 2015 (spracovateľ: Ing.arch. Ján Kubina a kol.). Žiadny ďalší relevantný podklad detailne riešiaci organizáciu a využitie predmetného územia (napr. Územný plán zóny) nie je k dispozícii, resp. nebol doposiaľ vypracovaný.

Bezprostredným dôvodom obstarania UŠ „Polyfunkčná zóna Prúdy“ je záujem konkrétnych stavebníkov a vlastníkov pozemkov na predmetnom území realizovať výstavbu radových a individuálnych rodinných domov, bytových domov, obchodných prevádzok a príslušného technického a dopravného vybavenia. Keďže platný územný plán mesta Sereď, vzhľadom na hĺbku spracovania a použitú mierku grafického zobrazenia, nie je dostatočným nástrojom pre reguláciu zástavby, je vypracovanie Urbanistickej štúdie, ako podrobnejšieho nástroja regulácie využitia a usporiadania územia, nevyhnutné. Vypracovanie UŠ pre riešené územie (urbanistická zóna „5“ a „9“ podľa ÚPN-M) predstavuje záväznú požiadavku ÚPN mesta Sereď. Urbanistická štúdia bude podkladom pre vypracovávanie ďalších stupňov projektovej dokumentácie objektov v riešenom území.

Pri riešení UŠ ide predovšetkým o:

- zosúladienie komplexného rozvoja územia s koncepcnými dlhodobými zámermi mesta Sereď a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami a potrebu prispôbiť tieto aktivity novému mestotvornému charakteru územia,
- zosúladienie individuálnych a verejných záujmov v kontexte vymedzených vlastníckych vzťahov k pozemkom,
- zvýšenie intenzity zástavby v riešenom území v súlade s funkčným využitím plôch v zmysle ÚPN mesta Sereď,
- návrh dopravného napojenia navrhovaných stavebných objektov vrátane inžinierskych sietí pre riešenú lokalitu,
- doplnenie riešeného územia o nové aktivity, kompatibilné s ostatnými funkčnými systémami v území – bývanie, občianska vybavenosť, nevyhnutná technická vybavenosť, zabezpečenie primeraného zastúpenia plošnej a líniovej zelene.

Hlavným cieľom urbanistickej štúdie je zhodnotiť potenciál územia a navrhnúť koncepciu priestorového a funkčného využívania územia, pričom je potrebné stanoviť optimálnu intenzitu zástavby a využitia územia pri dodržaní týchto zásad:

- formovať prostredie zóny v kontinuite kultúrno-spoločenských a historických tradícií, v nadväznosti na okolité funkčné využitie územia,
- zvýšiť celkovú kvalitu životného prostredia pre ľudí a chrániť ich pred nepriaznivými vplyvmi vhodnou priestorovou organizáciou územia a vhodným využívaním funkčných plôch,
- navrhnúť komplexné zásady utvárania zóny a regulatívy funkčného a priestorového využitia územia,
- zabezpečiť primeranú dopravnú obsluhu územia, vrátane riešenia širších dopravných vzťahov, t.j. navrhnúť optimálne napojenie novej polyfunkčnej zóny na existujúcu dopravnú sieť v území v intenciách ÚP mesta,
- hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho riešenia statickej dopravy,
- hľadať možnosti pre zabezpečenie optimálneho napojenia na inžinierske siete a stanoviť zásady skvalitnenia technickej infraštruktúry,
- zabezpečiť primerané zastúpenie plôch zelene,
- stanoviť vecnú a časovú koordináciu (etapizáciu) výstavby v území.

C. Vyhodnotenie územnoplánovacej dokumentácie

Na riešené územie sa vzťahujú platné regulatívy vyplývajúce zo schváleného územnoplánovacieho dokumentu: ÚPN mesta Sereď (spracovateľ: Ing. arch. Ján Kubina a kol., november 2015) v znení Zmien a doplnkov. Návrh rozvoja záujmového územia nesmie byť v kolízii so zámermi Územného plánu mesta Sereď. Nasledujúci text cituje ÚPN mesta Sereď v tých častiach, ktoré priamo súvisia s riešeným územím. V prílohe č.1 k tejto urbanistickej štúdii (ďalej len UŠ) sú výrezy z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, ktoré priamo súvisia s riešeným územím.

C.1. Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia

Návrh urbanistickej štúdie dodržiava všetky Všeobecné záväzné regulatívy uvedené v ÚPN-M Sereď v časti C. Záväzná časť územného plánu. Z hľadiska priestorového usporiadania a funkčného využívania územia sú to najmä časti:

(1) ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA:

- a) sídlo bude rozvíjané ako súvisle urbanizovaný celok, vo voľnej krajine nevytvárať izolované zastavané plochy alebo samoty;
- b) rešpektovať stanovené funkcie pre jednotlivé bloky zástavby – hlavná funkcia je prvoradá a určujúca, doplnkové funkcie sú prípustné v rozsahu, neobmedzujúcim hlavnú funkciu;
- c) ako hlavnú pozdĺžnu kompozičnú os urbanistickej štruktúry mesta rozvíjať líniu, tvorenú ulicami Šintavská a M.R. Štefánika;
- d) ako hlavnú priečnu os urbanistickej štruktúry rozvíjať líniu, vedúcu od železničnej stanice ku školským areálom na Komenského ulici, ďalej cez Dolnomajerskú a Spádovú ulicu k Námestiu republiky s pokračovaním južným smerom okolo kostola sv. J. Krstiteľa, Gymnázia, Domu kultúry a mestskej tržnice k nábrežiu Váhu;
- e) zachovať, chrániť a skvalitňovať prostredie verejných priestranstiev a plôch verejnej zelene, vrátane zelených pásov ulíc;
- f) v architektonickom riešení stavieb nepoužívať historizujúce a cudzie regionálne prvky;
- g) pri osadzovaní stavieb (odstupy od hraníc pozemkov) rešpektovať platné právne predpisy (stavebný zákon č.50/1976 Zb. v platnom znení a vyhl. č. 532/2002 Z.z. o všeobecných technických podmienkach na výstavbu);
- h) stavby, ktoré sa nachádzajú na území s trvalo zvýšenou hladinou podzemných vôd, je potrebné osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov;
- i) v prípade kontaktu obytných a rekreačných plôch s výrobnou funkciou, ktorej charakter nevylučuje možné negatívne vplyvy na obytné a rekreačné prostredie, vysadiť pri kontaktných líniách z vnútornej strany výrobných plôch účinné pásy izolačnej zelene (zmiešaná vysoká a nízka, listnatá a ihličnatá drevinná vegetácia);

(2) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE PLOCHY S FUNKCIOU BÝVANIA (OBYTNÉ ÚZEMIA, ZMIEŠANÉ ÚZEMIA S BÝVANÍM):

- a) 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 a spevnených plôch obmedzený;

- b) podiel zastavaných nesmie prekročiť 40 % z celkovej výmery pozemkov rodinných domov, podiel zelene musí byť min. 40 % z výmery pozemku;
- c) 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;
- d) v obytnom území je neprípustné umiestnenie hospodárskych stavieb v uličnej čiare;
- e) na plochách súvislej obytnej zástavby vylúčiť intenzívny drobnochov, chov kožušinovej zveri, hospodársky chov rýb a veľkých hospodárskych zvierat;
- f) pre rozvoj bývania v kontakte s dopravnými trasami, územiami výrobných prevádzok ako aj s územiami, určenými na 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 navrhnúť 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 výroby v týchto areáloch.

(3) ZÁSADY A REGULATÍVY NA UMIESTNENIE OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA:

- a) občianskou vybavenosťou sú rôzne druhy zariadení v území, ktorých prevádzkou sa zabezpečuje poskytovanie služieb obyvateľom a návštevníkom obce :
Nekomerčnú (verejnoprospešnú) vybavenosť tvoria zariadenia školstva, kultúry, telovýchovy a športu, zdravotníctva (čiastočne - štátne zariadenia), sociálne služby, verejná správa.
Komerčnú vybavenosť tvoria zariadenia maloobchodu, verejného stravovania a ubytovania, výrobné a nevýrobné služby, ako aj časť súkromných zariadení v ostatných odvetviach (zdravotníctvo, sociálne služby a pod.)
- b) pri jednotlivých druhoch verejnoprospešných stavieb rešpektovať umiestnenie, určené územným plánom;
- c) základnú vybavenosť umiestňovať v rámci plôch, určených pre občiansku vybavenosť, polyfunkčné plochy s funkciou vybavenosť - bývanie, polyfunkčné plochy s funkciou rekreácia - bývanie a v obytnom území;
- d) komerčnú vyššiu a špecifickú vybavenosť, prevádzky výrobných služieb a vybavenosť s vyššími plošnými a objemovými nárokmi umiestňovať v území, určenom pre funkciu občianska vybavenosť a v polyfunkčnom území výroba - občianska vybavenosť;
- e) zariadenia občianskej vybavenosti prednostne umiestňovať pozdĺž hlavných peších a kompozičných osí;
- f) pri umiestnení vybavenosti v obytnom a funkčne zmiešanom území rešpektovať výškové zónovanie a mierku okolitého prostredia;
- g) odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch zariadení občianskej vybavenosti;
- h) pri zmiešaných územiach občianskej vybavenosti a bývania je potrebné pred umiestnením podnikateľských aktivít do tohoto územia zhodnotiť vplyv prevádzky na životné prostredie vrátane hluku a vibrácií a preukázať, či vplyvom prevádzky nebudú prekročené limitné hodnoty, určené právnymi predpismi pre vonkajšie a vnútorné prostredie budov.

(4) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE PLOCHY S FUNKCIOU VÝROBY A SKLADOV:

- a) podiel zastavaných a spevnených plôch nesmie prekročiť 70% z celkovej výmery plôch výrobných areálov, plochy zelene majú tvoriť min. 30% z ich celkovej výmery;

- b) pri umiestňovaní podnikateľských aktivít je potrebné zhodnotiť vplyv zvýšenej dopravnej záťaže a vplyv prevádzky na zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií vo vzťahu k územiu, určenému na bývanie, oddych a rekreáciu. V prípade prekročenia limitných hodnôt pre hluk a vibrácie je potrebné navrhnuť účinné opatrenia.

ÚPN-M Sereď definuje priamo v riešenom území nasledovné funkčné plochy a k nim prislúchajúce regulatívy (viď. príloha č.1: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.03):

Označenie funkčnej plochy: **BI-36**

Charakteristika funkčnej plochy: Plochy navrhovaných rodinných domov

Regulatívy záväzné:

- hlavná funkcia obytná - bývanie formou rodinných domov,
- prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) – menšie zariadenia občianskej vybavenosti a drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami,
- pred začatím výstavby je potrebné podrobné riešenie územia územným plánom zóny,
- 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 prízemia max.50 cm nad úrovňou nivelety komunikácie,
- zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu,
- odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb.

Regulatívy smerné:

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

Označenie funkčnej plochy: **BI-56**

Charakteristika funkčnej plochy: Plochy navrhovaných rodinných domov

Regulatívy záväzné:

- hlavná funkcia obytná - bývanie formou rodinných domov, príp. nízko-podlažných bytových domov,
- prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) – menšie zariadenia občianskej vybavenosti a drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami,
- rešpektovať obmedzenia v ochrannom pásme areálu ZIPP,
- pred začatím výstavby je potrebné podrobné riešenie územia územným plánom zóny, resp. urbanistickou štúdiou spolu s plochou BI-11,
- v podrobnom riešení je potrebné vyčleniť plochy pre verejné priestory (komunikácie, ihriská pre deti a dospelých, verejnú zeleň), vyčleniť plochu pre biokoridor miestneho významu MBK3* 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.

** poznámka: biokoridor miestneho významu je v grafickej časti ÚPN-M Sered' označený ako MBk3, ale v textovej časti je popísaný ako MbK4. Biokoridor je prebratý z dokumentácie MÚSES (Šembera et al., 2008), kde je v textovej aj grafickej časti označený ako MBk2.*

Regulatívy smerné:

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

Označenie funkčnej plochy: **BH-11**

Charakteristika funkčnej plochy: Plocha navrh. hromadnej bytovej výstavby

Regulatívy záväzné:

- hlavná funkcia obytná, vrátane základnej občianskej vybavenosti a príslušnej technickej vybavenosti,
- prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) – občianska vybavenosť,
- pred začatím výstavby je potrebné podrobné riešenie územia územným plánom zóny – pre plochu BH-11 spolu s plochou BI-56,
- v podrobnom riešení je potrebné vyčleniť plochy pre verejné priestory (verejné priestranstvá, komunikácie, ihriská pre deti a dospelých, verejnú zeleň), vyčleniť plochu pre biokoridor miestneho významu MBk3* a určiť priestorové regulatívy pre výstavbu,
- navrhované komunikácie a komunikačné napojenia riešiť v kategóriách mestských komunikácií podľa platných STN,
- neprípustné sú hlučné a nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu,
- neprípustná výstavba prízemných individuálnych garáží – garážovanie riešiť formou hromadných garáží príp. v suterénoch navrhovaných objektov.

** poznámka: biokoridor miestneho významu je v grafickej časti ÚPN-M Sered' označený ako MBk3, ale v textovej časti je popísaný ako MbK4. Biokoridor je prebratý z dokumentácie MÚSES (Šembera et al., 2008), kde je v textovej aj grafickej časti označený ako MBk2.*

Regulatívy smerné:

- architektonické riešenie objektov zosúladiť v celej obytnej skupine.

Označenie funkčnej plochy: **DKZ**

Charakteristika funkčnej plochy: Plocha dopravy – komunikácie zberné (vrátane pridružených peších komunikácií a zelených pásov)

Regulatívy záväzné:

- rešpektovať vymedzenú funkciu,
- rešpektovať šírkové usporiadanie v súlade s funkčnou triedou a kategóriou, určenou v územnom pláne mesta,
- v úseku, vedúcom zastavaným územím dobudovať chodníky,
- v maximálnej miere zachovať existujúcu verejnú zeleň.

Označenie funkčnej plochy: **OV-01 a OV-37**

Charakteristika funkčnej plochy: Plocha občianskej vybavenosti - navrhované

Regulatívy záväzné:

- hlavná funkcia – vyššia a špecifická občianska vybavenosť,
- neprípustná výstavba samostatných skladových objektov,
- neprípustná obytná funkcia,
- výška objektov max.2 nadz. podlažia, max. 8 m nad úroveň nivelety priľahlej komunikácie,
- odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na vlastných pozemkoch jednotlivých zariadení občianskej vybavenosti.

Označenie funkčnej plochy:

OVV-9

Charakteristika funkčnej plochy:

Polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov- navrhovaná

Regulatívy záväzné:

- funkcia - polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov,
- iné funkcie sú neprípustné,
- neprípustné hlučné, nehygienické prevádzky,
- výška objektov max.3 nadz. podlažia, max. 10 m nad úroveň nivelety priľahlej komunikácie,
- odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na pozemkoch jednotlivých zariadení a prevádzok.

Regulatívy smerné:

- nezastavané a nespevnené plochy využiť ako zeleň

C.2. Verejné dopravné vybavenie

Návrh urbanistickej štúdie dodržiava všetky Všeobecné záväzné regulatívy uvedené v ÚPN Sereď v časti C. Záväzná časť územného plánu. Z hľadiska verejného dopravného vybavenia je to najmä časť (5) Zásady a regulatívy riešenia verejného dopravného vybavenia:

- a) rešpektovať komunikačnú kostru, navrhnutú v územnom pláne mesta a v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii (ÚPN-R Trnavský samosprávny kraj);
- b) v prípade výstavby na plochách juhozápadne od cesty R1 dobudovať existujúce neúplné mimoúrovňové križovatky (napájajúce mesto Sereď na R1) tak, aby zabezpečovali priame pripojenie nových výrobných plôch na cestu R1;
- c) chrániť územie pre navrhované automobilové komunikácie a rešpektovať navrhované kategórie mestských komunikácií;
- d) chrániť územie pre navrhované pešie a cyklistické komunikácie;
- e) chrániť územie pre navrhované zastávky hromadnej dopravy, verejné odstavné a parkovacie plochy pre motorové vozidlá;
- f) uvažované úpravy mimoúrovňových križovatiek je potrebné riešiť na základe dopravnoinžinierskych podkladov, posúdenia dopravnej výkonnosti križovatiek, v súlade s platnými STN a TP v samostatných projektových dokumentáciách. Návrhy úprav križovatiek odsúhlasiť so správcom ciest;
- g) pre navrhované nové dopravné trasy v kontakte s obytným prostredím vypracovať akustické štúdie;
- h) v prípade navrhovaných komunikácií, ktoré zasahujú do existujúcich zavlažovacích zariadení, je potrebné realizáciu navrhovaných komunikácií riešiť tak, aby zostala zachovaná funkčnosť zavlažovacích zariadení na poľnohospodárskej pôde;
- i) v novo navrhovaných obytných a výrobných územiach vyčleniť pre komunikácie dostatočne široké koridory, umožňujúce výsadbu uličnej zelene a bezkolízne umiestnenie sietí technickej infraštruktúry;

- j) rešpektovať jestvujúce objekty a zariadenia ŽSR, zachovať ich dostupnosť a prepojenie na infraštruktúru mesta.

(viď. príloha č.1: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.04)

C.3. Riešenie verejného technického vybavenia

Návrh urbanistickej štúdie dodržiava všetky Všeobecné záväzné regulatívy uvedené v ÚPN Sereď v časti C. Záväzná časť územného plánu. Z hľadiska verejného technického vybavenia je to najmä časť (6) Zásady a regulatívy riešenia verejného technického vybavenia:

- a) rešpektovať ochranné pásma existujúcich a navrhovaných sietí technickej infraštruktúry a vodných tokov v území;
- b) územne chrániť koridory a plochy existujúcich a navrhovaných trás a zariadení inžinierskych sietí (trasy komunikácií, vodovodov, kanalizácie, elektrických a telekomunikačných vedení, plynovodov, plochy trafostaníc, čerpacích staníc odpadových vôd, prečerpávacích staníc pitnej vody a pod.);
- c) zásobovanie územia pitnou vodou riešiť napojením na existujúci verejný vodovod;
- d) rešpektovať diaľkový privádzač pitnej vody Galanta-Sereď DN 600 mm s vynechaním zeleného pásu nad potrubím v šírke 10 m (5 m od osi potrubia na každú stranu), prípadne zabezpečiť jeho prekládku v rámci vyvolaných investícií;
- e) dobudovať verejnú kanalizáciu na celom území mesta a následne zabezpečiť napojenie všetkých objektov do existujúcich a navrhovaných kanalizačných zberačov s čistením v existujúcej ČOV Dolná Streda;
- f) elektrické a telekomunikačné vedenia v zastavanom území realizovať ako podzemné – káblové;
- g) navrhované križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť technicky riešené v zmysle platných STN (v súčasnosti STN 73 6822 „Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“);
- h) v rámci odvádzania dažďových vôd je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie povrchového odtoku v území tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a aby nebola zhoršená kvalita vody v recipiente;
- i) v prípade navrhovaných zariadení technickej infraštruktúry (vodovod, kanalizácia, čerpacie stanice, trafostanica), ktorých trasy križujú podzemné závlahové potrubia alebo zasahujú do záujmového územia uvedených závlah, je potrebné realizáciu zariadení technickej infraštruktúry riešiť tak, aby zostala zachovaná funkčnosť zavlažovacích zariadení na poľnohospodárskej pôde.

(viď. príloha č.1: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.05 a 06)

C.4. Zachovanie kultúrohistorických hodnôt

Návrh urbanistickej štúdie dodržiava všetky Všeobecné záväzné regulatívy uvedené v ÚPN Sereď v časti C. Záväzná časť územného plánu. Z hľadiska zachovania kultúrohistorických hodnôt je to najmä časť (7) Zásady a regulatívy na zachovania kultúrohistorických hodnôt (uvedená je len časť textu):

b) Na území mesta sa nachádzajú *architektonické a urbanistické pamiatky a pamätihodnosti*, ktoré nie sú zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu, ale majú nesporné historické a kultúrne hodnoty:

- Kaplnka Nanebovzatia Panny Márie – Stredný Čepeň, Šulekovská ul., dokončená v r.1835.

d) V katastrálnych územiach mesta je evidovaná významná koncentrácia archeologických lokalít. Je preto pravdepodobné, že pri zemných prácach, spojených so stavebnou činnosťou v riešenom území dôjde k narušeniu archeologických nálezísk. V zmysle platných ustanovení pamiatkového zákona a stavebného zákona je preto potrebné rešpektovať povinnosť ohlásenia archeologického nálezu pri stavebnej činnosti a zemných prácach; Stavebník / investor je povinný pri každej stavbe, vyžadujúcej si zemné práce, v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiadať od príslušného orgánu štátnej správy na úseku ochrany pamiatkového fondu stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk. O nevyhnutnosti vykonať záchranný výskum rozhoduje príslušný pamiatkový úrad. V prípade záchranného archeologického výskumu vydá príslušný pamiatkový úrad rozhodnutie. Na ploche národnej kultúrnej pamiatky - parku a archeologického náleziska vodného hradu Šintava neumiestňovať ďalšiu zástavbu, okrem stavieb, ktoré boli Krajským pamiatkovým úradom Trnava doteraz povolené.

C.5. Ochrana prírody a tvorba krajiny

Návrh urbanistickej štúdie dodržiava všetky Všeobecné záväzné regulatívy uvedené v ÚPN Sereď v časti C. Záväzná časť územného plánu. Z hľadiska ochrany prírody a tvorby krajiny je to najmä časť (8) Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability:

- a) v katastrálnom území obce rešpektovať územnú ochranu prírody a krajiny v súlade s požiadavkami, stanovenými pre jednotlivé stupne ochrany v zmysle zák. č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny;
- b) rešpektovať funkciu a chrániť vytypované prvky kostry ÚSES (územný systém ekologickej stability) - navrhované prvky kostry ÚSES sú v územnom pláne vymedzené smerovo podľa spracovaného MÚSES (Miestny územný systém ekologickej stability). Presnú polohu, reálnu dĺžku a šírku, ako aj vegetačné zloženie prvkov je potrebné doriešiť vo vykonávacom projekte MÚSES, pričom pre regionálny biokoridor je potrebné vyčleniť pás krajinskej zelene (drevitá vegetácia, trvalé trávne porasty) v celkovej šírke 40 m, pre miestny biokoridor je potrebné vyčleniť pás krajinskej zelene v šírke min.10 - 20 m, pre interakčný prvok v šírke 2 - 5 m;

V riešenom území je potrebné rešpektovať a chrániť nasledovné prvky ÚSES :

- o *nadregionálny biokoridor Váh* s prilehlými brehovými porastami, pôvodne mäkké a tvrdé lužné lesy s pozmeneným druhovým zložením, znehodnotené aj kultúrou agátu. Biokoridor vedie nivou rieky Váh, je najdôležitejším prvkom ekologickej stability v území;
 - o *regionálne biocentrum Čepeň* s výmerou 260 ha na východnom okraji riešeného územia - je jadrovým územím nadregionálneho biokoridoru Váh, tvorí ho lesná drevinná vegetácia so zvyškami mäkkého a tvrdého luhu, jeho biodiverzitu zvyšujú mŕtve ramená Váhu;
 - o *regionálny biokoridor Derňa* je ďalším prvkom kostry ekologickej stability v území, je tvorený rovnomenným tokom s brehovými pozemkami celkovej šírky 40 m;
 - o *všetky existujúce a navrhované biokoridory a biocentrá lokálneho významu* podľa Krajinnoekologického plánu mesta Sereď (Šolomeková et al., 2012);
- c) zachovať a chrániť plochy pramenísk, brehových porastov, prírodné zdroje využívať bez devastácie prostredia) pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu ponechať manipulačný pás v šírke 4 m od brehovej čiar vodných tokov;
 - d) obmedziť aplikáciu chemických prostriedkov, používaných pri rastlinnej výrobe v blízkosti nových obytných zón, prvkov ÚSES a otvorených vodných plôch (herbicídy, desikanty, fungicídy, morforegulátory);

- e) záber biotopov, odstraňovanie nelesnej drevinnej vegetácie a vegetácie v zastavanom území mesta a ďalšie ujmy v oblasti ochrany bioty kompenzovať reálnymi opatreniami, najmä náhradnou výsadbou alebo účelovou finančnou kompenzáciou, určenou na rozvoj mestskej zelene. Odstraňovanie krajinskej zelene, okrem nepôvodných druhov, povoľovať iba na základe dôkladne odôvodnených návrhov;
- f) projekty výsadby vegetácie pripravovať a povoľovať iba so zásadnou orientáciou na potenciálne pôvodné, domáce, v mieste sa vyskytujúce a stanovištným podmienkam vyhovujúce druhy rastlín;
- g) podporovať rozčlenenie veľkoblkových ornej pôdy na mozaiku maloblkových polí, medzí, úhorov, nelesnej drevinnej vegetácie, trvalých trávnych porastov a prirodzene podmáčaných plôch;
- h) obmedzovať fragmentáciu lužných lesov výstavbou ciest a súborov objektov na rekreáciu a šport a pripravovať budovanie náučných chodníkov a cyklotrás v medzihrádzovom priestore Váhu;
- i) pri príprave a povoľovaní rozvojových zámerov vyžadovať od investora predložiť akceptovateľný návrh nakladania s vodami z povrchového odtoku s cieľom obmedziť ich neproduktívny odtok z územia a tak využívať retenčné kapacity krajiny.

(viď. príloha č.1: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.07)

C.6. Vyhodnotenie dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch

Návrh urbanistickej štúdie dodržiava všetky Všeobecné záväzné regulatívy uvedené v ÚPN Sereď v časti C. Záväzná časť územného plánu. Z hľadiska dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch je to najmä časť (9) Zásady z hľadiska ochrany poľnohospodárskej pôdy:

- a) zabezpečiť protieróznú ochranu poľnohospodárskej pôdy prvkami vegetácie v rámci riešenia projektov pozemkových úprav a agrotechnickými opatreniami, zameranými na optimalizáciu štruktúry pestovaných plodín;
- b) podporovať alternatívne poľnohospodárstvo na územiach, začlenených do územného systému ekologickej stability;
- c) poľnohospodársku pôdu, na ktorú bol udelený súhlas, použiť pre účely výstavby v odsúhlasenom rozsahu len na základe právoplatného rozhodnutia, vydaného v zmysle § 17 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy;
- d) nenarušovať ucelenosť honov a nesťažovať obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy nevhodným situovaním stavieb, jej delením a drobením alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami;
- e) zabezpečiť prístup na neprístupné hony v prípade rozdelenia honov vybudovaním účelových poľných ciest na náklady investorov;
- f) vykonať skrávku humusového horizontu poľnohospodárskych pôd, odnímaných natrvalo a zabezpečiť ich hospodárne a účelné využitie na základe skrávky humusového horizontu;
- g) zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu až do realizácie stavby, najmä pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletu drevín;
- h) prípadne poškodenú príľahlú poľnohospodársku pôdu uviesť do pôvodného stavu na náklady investora.

(viď. príloha č.1: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.08)

C.7. Záväzné časti a verejnoprospešné stavby

Návrh urbanistickej štúdie dodržiava všetky záväzné časti územného plánu. Z hľadiska verejnoprospešných stavieb je to najmä časť C.4. Vymedzenie verejnoprospešných stavieb (uvedená je len časť textu):

V zmysle zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sa za plochy pre verejnoprospešné stavby pokladajú:

VPS č.37 - Kaplnka Nanebovzatia p. Márie

Za plochy verejnoprospešných stavieb sa ďalej pokladajú plochy:

- všetkých existujúcich a navrhovaných automobilových, peších a cyklistických komunikácií vrátane súvisiacich objektov, príslušných zelených pásov a verejných priestranstiev;
- plochy zariadení verejnej dopravy - železničnej dopravy, lodnej dopravy a hromadnej autobusovej dopravy (autobusové zastávky vrátane zastávkových pruhov;
- plochy všetkých líniových vedení technickej infraštruktúry (elektrické vedenia, trafostanice, plynovody, vodovody, kanalizácie, čerpacie stanice, telekomunikačné vedenia, diaľkové káble a pod.) vrátane ochranných pásiem.

(viď. príloha č.1: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.09).

D. Súlad riešenia územia so zadáním

Zadanie urbanistickej štúdie Polyfunkčná zóna „Prúdy“ Sered' – Stredný Čepeň bolo schválené uznesením MsZ Sered' č. 90/2017 zo dňa 27.04.2017.

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 27.04.2017 prerokovalo žiadosť ELDI Group, s.r.o., Sered' a STEHEL CONSTRUCTION, s.r.o. Šintava o vydanie súhlasu k predloženému Zadaniu Urbanistickej štúdie POLYFUNKČNÁ ZÓNA „PRÚDY“ Sered' – Stredný Čepeň a súhlasilo so Zadáním Urbanistickej štúdie POLYFUNKČNÁ ZÓNA „PRÚDY“ Sered' – Stredný Čepeň a obstaraním urbanistickej štúdie v predloženom rozsahu za splnenia týchto podmienok:

- Návrh urbanistickej štúdie bude rešpektovať záväzné regulatívy ÚPN-M Sered', plochy miestneho biokoridoru vyčlenením pásu krajinej zelene v minimálnej šírke 10 m umožňujúcej výsadbu zelene a bezkolízne umiestnenie sietí technickej infraštruktúry a odporúča zvážiť návrh komunikácie pre cyklistov pozdĺž existujúcej cesty III/1347 (Strednočepeňská ulica).
- Návrh urbanistickej štúdie bude vypracovaný podľa § 3 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.
- Návrh urbanistickej štúdie bude prerokovaný s dotknutou verejnosťou, dotknutými orgánmi a správcami verejného technického vybavenia za súčinnosti mesta.
- Návrh urbanistickej štúdie so zapracovanými pripomienkami z prerokovania bude predložený na prerokovanie a odsúhlasenie Mestskému zastupiteľstvu v Seredi.
- Obstaraná urbanistická štúdia bude podkladom pre spracovanie následných stupňov projektovej dokumentácie potrebných pre konanie pred stavebným úradom.

Urbanistická štúdia je vypracovaná v súlade so zadáním a v súlade s pripomienkami MsZ Sered' uvedenými v uznesení č. 90/2017. Urbanistická štúdia bola premenovaná za účelom zjednodušenia názvu z pôvodného „Polyfunkčná zóna „Prúdy“ Sered' – Stredný Čepeň“ na „Polyfunkčná zóna Prúdy“. Medzičasom došlo k zmene objednávateľa UŠ, ktorým je spoločnosť Haus Land, s.r.o., ktorá preberá povinnosti pôvodného objednávateľa Zadania urbanistickej štúdie.

E. Riešenie urbanistickej štúdie

E.1. Vymedzenie hraníc riešeného územia

Kraj: Trnavský
Okres: Galanta
Mesto: Sered'
Katastrálne územie: Sered'
Mestská časť: Stredný Čepeň
Urbanistický obvod: UO 4. – Sever
Urbanistická zóna: č.5 a č.9 (podľa ÚPN mesta Sered')

Mestské zastupiteľstvo v Seredi uznesením č. 165/2016 zo dňa 10.11.2016 neschválilo obstaranie územného plánu zóny pre plochu označenú v Územnom pláne mesta Sered' (ÚPN-M Sered') funkčným kódom BI-36, plochy navrhovaných rodinných domov a uznesením č. 166/2016 zo dňa 10.11.2016 súhlasilo s obstaraním urbanistickej štúdie budúcim investorom, ako územnoplánovacieho podkladu za účelom spodrobnenia územného plánu.

Mestské zastupiteľstvo v Seredi uznesením č. 89/2017 zo dňa 27.04.2017 neschválilo obstaranie územného plánu zóny pre plochy označené v ÚPN-M Sered' funkčným kódom:

- BI-56 Plochy navrhovaných rodinných domov
- BH-11 Plochy navrhovanej hromadnej bytovej výstavby
- DKZ Plocha dopravy
- OV-01 Plocha občianskej vybavenosti - navrhovaná
- OV-37 Plocha občianskej vybavenosti – navrhovaná
- OVV-9 Polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov - navrhovaná.

Mestské zastupiteľstvo v Seredi uznesením č. 90/2017 zo dňa 27.04.2017 súhlasilo so Zadaním Urbanistickej štúdie POLYFUNKČNÁ ZÓNA „PRÚDY“ Sered' – Stredný Čepeň a obstaraním urbanistickej štúdie v predloženom rozsahu za splnenia podmienok uvedených v kapitole D. Súlad riešenia územia so zadaním.

Riešené územie pozostáva z dvoch urbanistických zón – zóny č.5 a zóny č.9. Obe riešené zóny sú v bezprostrednom vzájomnom kontakte; hranicu medzi nimi tvorí Strednočepeňská ulica, z ktorej budú obe zóny dopravne napojené. Celková plocha riešeného územia je 300.224 m², pričom jednotlivito majú zóny plochy:

Urbanistická zóna č.5	spolu 183.945 m ²
Urbanistická zóna č.9	spolu 116.279 m ²

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Stredný Čepeň, v kontakte ulíc Šulekovská cesta, Strednočepeňská a Hornočepeňská ulica, pričom toto územie leží v extraviláne, priamo medzi mestskými časťami Stredný a Horný Čepeň. Vymedzenie riešeného územia pre spracovanie tejto urbanistickej štúdie je nasledovné:

Urbanistická zóna č.5

- zo severu tvorí hranicu riešeného územia Strednočepeňská ulica (na parc.č. 3848),
- z juhu je to hranica (oplotenie) výrobného areálu spoločnosti ZIPP,
- z východu je to existujúca IBV rodinných domov pozdĺž Jelšovej ulice,
- zo západu je to Šulekovská cesta (na parc.č. 253/2).

Urbanistická zóna č.9

- zo severu tvorí hranicu riešeného územia hranica pozemkov parc.č. 4115/2 a parc.č. 248,
- z juhu je to Strednočepeňská ulica (na parc.č. 3848),
- na východnej strane tvorí hranicu riešeného územia pás pozemkov parc.č. 3-113/2, 3-114, 3-116/1, 3-116/2 a 4-553 podľa registra „E“ katastra nehnuteľností SR,
- zo západu je to Hornočepeňská ulica (na parc.č. 3854).

Vymedzenie riešeného územia je zrejmé z grafickej časti UŠ, výkres 02 - Súčasný stav / Katastrálna mapa.

E.2. Parcely dotknuté riešením urbanistickej štúdie

Zoznam parciel registra „C“ evidovaných na katastrálnej mape, ktoré sú dotknuté riešením urbanistickej štúdie na základe podkladov z Informačného systému katastra nehnuteľností:

Číslo parcely	Druh pozemku	Výmera riešená [m ²]	Výmera celková [m ²]	Katastrálne územie	Číslo LV
4115/2	Orná pôda	4.800	4.800	Stredný Čepeň	5856
4115/1	Orná pôda	1.778	2.003	Stredný Čepeň	*
4114	Orná pôda	4.743	4.825	Stredný Čepeň	*
4113	Orná pôda	3.963	3.966	Stredný Čepeň	*
4158/1	Orná pôda	63.867	525.823	Stredný Čepeň	*
4158/13	Orná pôda	33.357	33.357	Stredný Čepeň	6296
3854	Zast.plochy a nádvoria	904	6.130	Stredný Čepeň	*
3848/2	Zast.plochy a nádvoria	1.227	1.227	Stredný Čepeň	6296
3848/1	Zast.plochy a nádvoria	2.435	6.029	Stredný Čepeň	*
3849/1	Orná pôda	28.059 **	28.058	Stredný Čepeň	6296
3849/11	Orná pôda	4.704	4.704	Stredný Čepeň	4240
3849/10	Orná pôda	4.764	4.764	Stredný Čepeň	4240
3849/9	Orná pôda	47.654	47.654	Stredný Čepeň	*
3849/8	Orná pôda	10.154 **	10.153	Stredný Čepeň	4238
3849/6	Orná pôda	68.435	68.435	Stredný Čepeň	*
3849/28	Orná pôda	11.661	11.661	Stredný Čepeň	4215
3849/7	Orná pôda	5.057	5.057	Stredný Čepeň	5406
3849/3	Orná pôda	102	102	Stredný Čepeň	2694
254/1	Zast.plochy a nádvoria	2.550	2.550	Stredný Čepeň	*
Plocha parciel registra „C“ v riešenom území spolu:		300.214			

* list vlastníctva nie je založený

** skutočná plocha parcely podľa zamerania je odlišná od výmery uvedenej v katastri nehnuteľností

Zoznam parciel registra „E“ evidovaných na katastrálnej mape, ktoré sú dotknuté riešením urbanistickej štúdie na základe podkladov z Informačného systému katastra nehnuteľností:

Číslo parcely	Druh pozemku	Výmera riešená [m ²]	Výmera celková [m ²]	Katastrálne územie	Číslo LV
3-112/2	Orná pôda	6.869 **	6.907	Stredný Čepeň	4844
3-115	Orná pôda	20.270 **	20.411	Stredný Čepeň	4307
3-117/1	Orná pôda	11.938 **	11.979	Stredný Čepeň	6300
3-117/2	Orná pôda	11.990 **	12.042	Stredný Čepeň	5952
4-554	Orná pôda	11.645 **	11.560	Stredný Čepeň	4214
4-555	Orná pôda	12.298 **	12.337	Stredný Čepeň	4244
4-556	Orná pôda	83	83	Stredný Čepeň	6296
4-557	Orná pôda	79	79	Stredný Čepeň	6296

4-558	Orná pôda	1.723	1.723	Stredný Čepeň	6296
4-560/201	Orná pôda	514	838	Stredný Čepeň	6296
4-559	Orná pôda	279	279	Stredný Čepeň	6296
4-565/211	Orná pôda	4.582 **	4.624	Stredný Čepeň	4159
4-565/221	Orná pôda	4.591 **	4.595	Stredný Čepeň	6254
4-566/211	Orná pôda	8.856 **	8.899	Stredný Čepeň	4234
4-567/201	Orná pôda	4.180 **	4.199	Stredný Čepeň	4949
4-568/201	Orná pôda	4.868 **	5.012	Stredný Čepeň	4063
4-569/201	Orná pôda	10.147 **	10.155	Stredný Čepeň	4146
4-570/201	Orná pôda	3.736 **	3.636	Stredný Čepeň	4302
4-571/201	Orná pôda	6.716 **	6.672	Stredný Čepeň	5011
4-573/201	Orná pôda	10.224 **	10.288	Stredný Čepeň	4250
4-575	Orná pôda	11.523 **	11.435	Stredný Čepeň	4348
4-576	Zast.plochy a nádvoria	2.550 **	2.787	Stredný Čepeň	2694
4-595	Orná pôda	793 **	834	Stredný Čepeň	4829
4-161/201	Orná pôda	310 **	316	Stredný Čepeň	6294
4-163/201	Orná pôda	80 **	82	Stredný Čepeň	4806
4-578/201	Orná pôda	11.826 **	11.645	Stredný Čepeň	5575
4-579/201	Orná pôda	5.987 **	5.837	Stredný Čepeň	4019
4-580/201	Orná pôda	5.645 **	5.503	Stredný Čepeň	4950
4-581/221	Orná pôda	17.597 **	17.701	Stredný Čepeň	4047
4-582/221	Orná pôda	4.399 **	4.282	Stredný Čepeň	4155
Plocha parciel registra „E“ v riešenom území spolu:		196.298			

* list vlastníctva nie je založený

** skutočná plocha parcely podľa zamerania je odlišná od výmery uvedenej v katastri nehnuteľností

E.3. Opis riešeného územia

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Stredný Čepeň, v kontakte ulíc Šulekovská cesta (cesta III/1320), Strednočepeňská (cesta III/1347) a Hornočepeňská ulica (cesta III/1320), pričom toto územie leží v extraviláne, medzi mestskými časťami Stredný a Horný Čepeň. Prevažnú časť riešeného územia tvorí v súčasnosti orná pôda. Riešené územie je rovinaté.

Jedinou pozemnou stavbou, ktorá leží v rámci riešeného územia, je Kaplnka Nanebovzatia Panny Márie (verejnoprospešná stavba č.37 podľa ÚPN-M Sereď) na parc.č. 254/1, ktorú obklopuje park s existujúcou vzrastlou zeleňou a zatrávnenými plochami. Súčasťou parku sú aj sochy križovej cesty s cirkevnými motívami, patriace k funkcii kaplnky.

V riešenom území sa nachádzajú tieto existujúce inžinierskej siete:

- Tlaková (výtláčná) kanalizácia smerujúca z Horného Čepeňa do zbernej šachty pred areálom ZIPP
- Vodovod PVC DN160 vedúci popri Strednočepeňskej ulici
- Vodovod DN26 napájajúci objekt Kaplnky
- Strednotlaký plynovod DN80, oceľ
- Vzdušné VN vedenie typu AIFe č.101 na stĺpoch
- Vzdušné rozvody mestského rozhlasu na stĺpoch pre Horný Čepeň
- Diaľkový kábel Slovak Telekom typu TAKA 50xN0,6 vedený v zemi

Parcely dotknuté riešením UŠ sú evidované v katastri nehnuteľností v registri „C“ alebo registri „E“. Parcely v centrálnej časti riešeného územia, po oboch stranách Strednočepeňskej ulice, sú vo vlastníctve obstarávateľa urbanistickej štúdie. Toto územie je v štúdii označené ako I. a II. etapa výstavby. Ostatné parcely patria iným vlastníkom, prípadne nemajú založený list vlastníctva.

E.4. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí Územného plánu mesta Sered'

Riešenie je limitované najmä vlastníckymi vzťahmi záujemcov o výstavbu, ďalej možnosťami napojenia navrhovanej cestnej siete na existujúce komunikácie a možnosťami napojenia riešenej lokality na existujúce inžinierske siete.

Všetky záväzné časti ÚPN-M Sered', ktoré sa viažu na návrh urbanistickej štúdie, sú uvedené v kapitole C. Vyhodnotenie územnoplánovacej dokumentácie, a tieto väzby a limity vrátane verejnoprospešných stavieb (viď. C.7 Záväzné časti a verejnoprospešné stavby) sú v návrhu UŠ zohľadnené.

E.5. Vyhodnotenie limitov využitia územia

V riešenom území je potrebné dodržať nasledovné limity:

Z hľadiska dopravnej infraštruktúry

- ÚPN mesta Sered' v grafickej časti, vo výkrese č.3 Návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia definuje polohu dopravného napojenia novej polyfunkčnej zóny. Tieto body napojenia urbanistická štúdia (ďalej len UŠ) dodržiava a zároveň dopĺňa ďalšie miesta napojenia novej cestnej siete, ktoré vyplývajú z požadovaných kapacít a dopravnej koncepcie novej polyfunkčnej zóny.
- Z hľadiska dopravy UŠ rešpektuje aj návrh polohy autobusovej zastávky podľa ÚPN mesta Sered' na Strednočepeňskej ulici (III/1347), pri hlavnej križovatke s novo navrhovanou obslužnou komunikáciou, ktorá pokračuje ďalej do riešeného územia.
- Cesty 3. triedy Šulekovská (III/1320), Hornočepeňská (III/1320) a Strednočepeňská (III/1347) v dotyku s riešeným územím vedú v súčasnosti extravilánom mesta a preto pre ne platia ochranné pásma. Hranicu cestných ochranných pásiem určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti 20 metrov od osi vozovky cesty III. triedy. Urbanistická štúdia počíta s tým, že hranica intravilánu sa bude meniť podľa etapovitosti výstavby navrhovanej polyfunkčnej zóny. Po zmene hranice intravilánu mesta dôjde z zrušeniu platnosti ochranných pásiem spomenutých komunikácií. V konečnej fáze výstavby sa prepojí k.ú. m.č. Stredný Čepeň s m.č. Horný Čepeň súvislou zástavbou.
- Strednočepeňskú ulicu (III/1347) navrhuje ÚPN mesta Sered' prekategorizovať na miestnu komunikáciu triedy C2 MO 7,5/40.

Z hľadiska technickej infraštruktúry

- V riešenom území je potrebné dodržať ochranné pásma vedení existujúcich inžinierskych sietí:
 - o Vodovodná sieť - 1,5 m na každú stranu od okraja potrubia;
 - o Kanalizačná sieť - 1,5 m na každú stranu od okraja potrubia;
 - o Plynovod - 1 m na každú stranu od osi plynovodu pre nízkotlakové a strednotlakové plynovody a plynovodné prípojky v zastavanom území;
 - o Telekomunikačná sieť: 1,5 m od osi na každú stranu.
- Cez riešené územie prechádza vzdušné VN vedenie typu AIFe č.101 na stĺpoch, ktoré je určené na odstránenie, resp. na preloženie do zeme. S týmto riešením počíta ÚPN-M Sered' aj návrh UŠ.

Z hľadiska ochranných hygienických pásiem

- V južnej časti do riešeného územia zasahuje ochranné hygienické pásmo výrobného areálu ZIPP. Vo vnútri ochranného pásma je zakázané umiestňovať obytné budovy. Preto ÚPN mesta Sered' aj návrh UŠ v tomto priestore navrhujú polyfunkčné objekty občianskej vybavenosti, výroby a skladov. Objekty rodinných domov v urbanistickom

bloku BI-56-07 nezasahujú do ochranného pásma, ktoré je regulatívom hranice zastavanosti týchto parciel. Záhrady rodinných domov do ochranného pásma zasahovať môžu.

- Severná časť riešeného územia – medzi Strednočepeňskou ulicou a zastavaným územím k.ú. Horný Čepeň – spadá do ochranného územia vodných zdrojov.

Z hľadiska geologického zloženia

V riešenej lokalite bol vykonaný inžinierskogeologický prieskum (RNDr. Viliam Horváth, WH GEOTREND, s. r. o., Nitra. Máj 2017), ktorého výsledky možno zhrnúť do nasledovných bodov:

- Uskutočnenými geologickými prácami bola objasnená geologická stavba, zloženie a úložné pomery vrstiev základovej pôdy a hydrogeologické pomery šetreného pozemku, ktoré sú vykreslené v inžinierskogeologickom reze vrtov. Na základe výsledkov geologických prác a v zmysle STN 73 1001 z roku 2010 čl. 3.2 zaraďujeme projektovanú zástavbu RD a základové pomery pozemku do 1. geotechnickej kategórie.
- Prieskumnými vrtmi sme zistili, že geologická stavba podložia je vrstevnatá. Na geologickej stavbe záujmového územia do overenej hĺbky 8 m sa podieľajú sedimenty kvartéru. Zeminy boli identifikované a klasifikované v zmysle platných STN a EN a prisúdené im geomechanické a indexové vlastnosti, filtračné parametre na základe výsledkov laboratórnych rozborov a podľa STN 73 1001 z roku 1987. Zakladanie rodinných domov je možné riešiť plošným spôsobom. Konzistencia jemnozrnných zemín v predpokladanej úrovni základovej škáry $D = 1,00$ m je pevná a únosnosť dobrá pre projektovaný nenáročný druh zástavby, čo dokumentuje aj výpočtová únosnosť:
 - o íly tr. F6/CL pevnej konzistencie $R_d = 228,3$ kPa a v neodvodnených podmienkach a $R_d = 280,3$ kPa odvodnených podmienkach

Pre definitívny návrh zakladania objektov RD bude rozhodujúce statické posúdenie.

- Hydrogeologické pomery šetreného územia hodnotíme vcelku ako priaznivé, a to z hľadiska zakladania i prevádzkovania domov, ktoré nebudú podpivničené. Podzemná voda, jej hladina v normálnych klimatických podmienkach nebude vplývať na zakladanie bytových domov, ani na výkopy do hĺbky 3 m. V čase vrtných prác (máj 2017) bol zistený horizont kvartérnej podzemnej vody s charakterom režimu prúdenia s voľnou hladinou v hĺbke 4,90 – 5,20 m pod terénom t. j. na kóte 124,13 - 124,34 m. n. m., čo je na úrovni minimálnych stavov. Maximálnu hladinu podzemnej vody doporučujeme uvažovať na kóte 127,52 m n. m.

Z hľadiska prírodného potenciálu územia, ochrany prírody a krajiny

- Riešeným územím prechádza biokoridor miestneho významu MBk3 (označ. podľa grafickej časti ÚPN-M Sereď), ktorý rešpektuje aj dokumentáciu MÚSES (Šembera et al., 2008), v ktorej je - v textovej aj grafickej časti - označený ako MBk2. V riešení ÚŠ je pre biokoridor vyčlenený pás verejnej zelene v šírke 10 m, vedený po južnej strane Strednočepeňskej ulice (viď. kapitola E.11.1. Starostlivosť o životné prostredie).

Z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu

- 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.

Z hľadiska ochrany lesného pôdneho fondu

- V riešenom území sa nenachádzajú územia lesného pôdneho fondu.

Z hľadiska pamiatkovej starostlivosti a ochrany kultúrnych pamiatok

- Riešené územie sa nenachádza v pamiatkovej rezervácii, zóne a ani ich ochrannom pásme.
- Kaplnka Nanebovzatia Panny Márie na parc.č. 254/1 je evidovaná ako verejnoprospešná stavba (označ. č. 37 podľa ÚPN-M Sereď), preto návrh UŠ nezasahuje do objektu kaplnky ani plochy parku, ktorý ju obkolesuje. Návrh UŠ rieši rozšírenie tohto parku a spôsob jeho čiastočného otvorenia do priľahlých navrhovaných priestorov.

E.6. Konceptia priestorového a funkčného usporiadania územia

Požiadavka na urbanistickú koncepciu, priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia vychádza z nadradenej ÚPD, t.j. Územného plánu mesta Sereď. V zmysle ÚPN-M Sereď je riešené územie vo všeobecnosti definované ako polyfunkčné s tým, že sa člení na jednotlivé funkčné celky (viď. bod C.1 Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia a príloha č.1: Výrezy z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.03). Urbanistická štúdia dodržiava koncepciu priestorového a funkčného usporiadania definovanú v ÚPN-M Sereď.

Prioritou urbanisticko - architektonickej koncepcie je komplexná prestavba riešeného územia s cieľom vytvoriť zo zóny obytné mestské prostredie, ktoré sa bude prejavovať jednak v novej, súčasnej forme výstavby, ako aj v primeranej funkčnej náplni plôch. Urbanistická štúdia rieši územno - technické súvislosti potenciálneho rozvoja územia, organizáciu, funkčno - prevádzkové využitie a hmotovopriestorové usporiadanie územia. Cieľom je overiť reálnu využiteľnosť záujmového územia pre novonavrhované funkčné využitie.

Individuálna bytová výstavba

Urbanistické bloky BI-36-01 až BI-36-11 a BI-56-01 až BI-56-07

Rodinné domy (ďalej len RD) sú navrhnuté ako izolované alebo radové RD. Zástavba radových RD lemuje Strednočepeňskú ulicu zo severnej aj z južnej strany a vytvára optickú aj fyzickú bariéru medzi touto hlavnou ulicou a navrhovanou obytňou zónou. Sieť obslužných komunikácií triedy C2, C3 a D1 v zónach IBV je v celej UŠ navrhnutá tak, aby väčšina týchto komunikácií bola orientovaná v severo – južnom smere, čím sa dosiahne optimálne preslnenie objektov IBV. Vďaka tomu majú rodinné domy, radené pozdĺž týchto komunikácií, uličnú fasádu orientovanú na východ a záhradnú či dvorovú fasádu orientovanú na západ, resp. naopak. Zástavba RD po oboch stranách cesty má rovnocennú kvalitu a prístup slnečného žiarenia. Rozširujú sa tým možnosti dispozičného riešenia jednotlivých domov.

Urbanistická zóna č.9, situovaná na sever od Strednočepeňskej ulice, pozostáva výlučne z individuálneho bývania v rodinných domoch. Priestorová a funkčná regulácia tohto územia je daná ÚPN-M Sereď (viď. regulácia zóny BI-36) a návrhom regulatívov pre jednotlivé urbanistické bloky BI-36-01 až BI-36-11 (viď. bod E.15 Návrh regulatívov).

Urbanistická zóna č.5, ohraničená Strednočepeňskou ulicou zo severnej a areálom ZIPP z južnej strany, je polyfunkčná a pozostáva z individuálneho bývania v RD, z bývania hromadného v bytových domoch (ďalej len BD), občianskej vybavenosti, výroby a skladov. Regulácia tohto územia je daná ÚPN-M Sereď (viď. regulácia zón BI-56, BH-11, OV-01, OV-37 a OVV-09) a návrhom regulatívov pre jednotlivé urbanistické bloky BI-56-01 až BI-56-07,

d'alej BH-11-01, OV-01-01 až OV-01-03, OV-37-01, OVV-09-01 a RŠ-04-01 (vid'. bod E.15 Návrh regulatívov).

Hromadná bytová výstavba

Urbanistický blok BH-11-01

Hromadné bývanie je navrhnuté vo forme samostatne stojacich bytových domov, ktorých pozdĺžna os je orientovaná v severo – južnom smere. Dlhšie fasády bytového domu sú orientované na východ, resp. na západ. Rozširujú sa tým možnosti dispozičného riešenia jednotlivých bytov a vytvára sa priestor pre návrh tzv. „preplávajúcich“ bytov, ktoré majú dennú – spoločenskú časť bytu orientovanú na západ a nočnú – privátnu časť orientovanú na východ. Tieto byty sú lepšie, rovnomernejšie preslnevané a možno ich priečne prevetrávať.

Funkčná regulácia pre tento urbanistický blok povoľuje realizáciu občianskej vybavenosti, ako doplnkovej funkcie, optimálne v parteri bytových domov, ktoré ležia pri východnej hranici bloku pri navrhovanej zbernej komunikácii. Predpokladajú sa funkcie obchodu, nevýrobných služieb, športu a verejného stravovania.

Priestory medzi bytovými domami predstavujú poloverejné zatrávnené priestory so vzrastlou zeleňou (stromy a kríky), detským ihriskom a priestormi pre oddych a sociálny kontakt obyvateľov bytových domov. Štúdia navrhuje pričleniť k bytom na prízemí bytového domu aj záhrady, ktorá rozšíria úžitkovú plochu bytov. Tieto záhrady sa budú zároveň podieľať na celkovej ozelenení priestorov medzi BD.

Odhad počtu bytov a obyvateľov v riešenom území

Počet obyvateľov v riešenom území, po dokončení všetkých etáp jeho výstavby, sa odhaduje na 1827 a prírastok novovybudovaných bytov, v bytových a rodinných domoch spolu, sa odhaduje na 609. Štúdia predpokladá, že v každom byte budú bývať v priemere 3 obyvatelia.

Riešené územie spadá do urbanistického obvodu č.4 (podľa ÚPN-M Sereď), pričom možno predpokladať, že do tohto územia spadá väčšina navrhovaného prírastku bytových a rodinných domov. ÚPN-M Sereď predpokladá nasledovný prírastok počtu bytov v urbanistickom obvode č.4:

Číslo urbanistického obvodu	Forma bytovej výstavby	Návrh ÚPN – prírastok počtu bytov	Úbytok počtu bytov do r.2025	Spolu prírastok - úbytok	Prírastok počtu bytov v UO
4	Bytové domy	+350	0	+350	+810
	Rodinné domy	+460	0	+460	

Urbanistická štúdia na základe počtu navrhovaných rodinných domov a odhadovaného počtu bytov v bytových a polyfunkčných domoch predpokladá nasledovný prírastok počtu bytov v riešenom území:

Číslo urbanistickej zóny	Forma bytovej výstavby	Návrh ÚPN – prírastok počtu bytov	Úbytok počtu bytov do r.2025	Spolu prírastok - úbytok	Prírastok počtu bytov v rieš. území
5, 9 spolu	Bytové domy	+345	0	+345	+609
	Rodinné domy	+264	0	+264	

Predpokladaný prírastok počtu bytov a obyvateľov riešeného územia v jednotlivých (predpokladaných) etapách výstavby sumarizuje nasledovná tabuľka. Prírastok počtu obyvateľov počíta s tým, že v každom byte budú bývať 3 obyvatelia:

Etapa výstavby	Prírastok rodinných domov	Prírastok bytov v bytových domoch	Prírastok počtu bytov spolu	Prírastok počtu obyvateľov riešeného územia
I.	53	0	53	159
II.	25	115	140	420
III.	47	0	47	141
IV.	38	230	268	804
V.	52	0	52	156
VI.	38	0	38	114
VII.	11	0	11	33
spolu	264	345	609	1827

Parkovanie pre funkcie bývania

Parkovanie v zóne s individuálnou bytovou výstavbou bude riešené v rámci vlastných pozemkov, pri samostatne stojacich rodinných domoch 2 státia pre každý rodinný dom a pri radovej zástavbe rovnako 2 státia pre každý dom. Podrobnejšie riešenie statickej dopravy vid' kapitoly E.9. Riešenie dopravnej infraštruktúry a E.15 Návrh regulatívov.

Potreba parkovacích miest pre bytové a polyfunkčné domy sa počíta na základe predpokladaného počtu a veľkosti bytov podľa normy STN 73 6110/Z2 na základe takto:

2 – izbový byt s úžitkovou plochou do 60 m ²	1,0 parkoviska na byt
3 – izbový byt s úžitkovou plochou do 90 m ²	1,5 parkoviska na byt
4 – izbový byt s úžitkovou plochou nad 90 m ²	2,0 parkoviska na byt

Predpokladaná potreba parkovacích miest pre BD v riešenom území:

Veľkosť bytu	Počet bytov spolu	Počet parkovísk pre obyvateľov	Počet parkovísk pre návštevy	Počet parkovísk spolu
2 – izbový byt	205	205	21	226
3 – izbový byt	120	180	18	198
4 – izbový byt	25	50	5	55
Spolu	345	435	44	479

Občianska vybavenosť komerčná

Urbanistický blok OV-01-01 a OV-37-01

Urbanistická štúdia navrhuje, v zmysle ÚPN-M Sered', plochy pre objekty občianskej vybavenosti (ďalej len OV) komerčného charakteru situovať pozdĺž Šulekovskej ulice, a to pozdĺž celého riešeného územia (okrem areálu Kaplnky Nanebovzatia Panny Márie a príslušného parku). Zástavba komerčnej OV je situovaná do urbanistických blokov OV-01-01 a OV-37-01. Územia týchto urbanistických blokov slúžia pre vyššiu a špecifickú občiansku vybavenosť komerčného charakteru, najmä pre obchod, nevýrobné služby a verejné stravovanie. Jedná sa o rôzne druhy zariadení, ktorých prevádzkou sa zabezpečuje poskytovanie služieb obyvateľom a návštevníkom mesta. V tejto lokalite je možné situovať aj menší potravinový supermarket vo forme samostatne stojaceho objektu s príslušným zázemím alebo vo forme integrovanej prevádzky.

Predpokladané požadované kapacity objektami komerčnej občianskej vybavenosti v riešenom území:

OV-01-01	Potravinový supermarket	
	Zastavaná plocha	1288,0 m ²
	Úžitková plocha celková	1160,0 m ²

	Úžitková plocha skladov a zázemie	160,0 m ²
	Úžitková predajná plocha	1000,0 m ²
	Počet zamestnancov	10
	Počet parkovacích miest pre zákazníkov	min. 40
	Počet parkovacích miest pre zamestnancov	min. 3
OV-01-01	Obchod, nevýrobné služby a verejné stravovanie	
	Zastavaná plocha	3238,0 m ²
	Úžitková plocha celková	2750,0 m ²
	Úžitková plocha skladov a zázemie	740,0 m ²
	Úžitková predajná plocha	2010,0 m ²
	Počet zamestnancov	18
	Počet parkovacích miest pre zákazníkov	min. 80
	Počet parkovacích miest pre zamestnancov	min. 5
OV-37-01	Obchod, nevýrobné služby a verejné stravovanie	
	Zastavaná plocha	5234,0 m ²
	Úžitková plocha celková	4450,0 m ²
	Plocha skladov a zázemie	1760,0 m ²
	Predajná plocha	2690,0 m ²
	Počet zamestnancov	20
	Počet parkovacích miest pre zákazníkov	min. 108
	Počet parkovacích miest pre zamestnancov	min. 5

Občianska vybavenosť nekomerčná

Urbanistický blok OV-01-02 a OV-01-03

Do kategórie nekomerčnej občianskej vybavenosti patrí v rámci riešeného územia Kaplnka Nanebovzatia Panny Márie a Materská škôlka.

Kaplnka Nanebovzatia Panny Márie – v súčasnosti jediná existujúca pozemná stavba v riešenom území – obklopená parkom s trávnatými plochami a vzrastlou zeleňou leží v urbanistickom bloku OV-01-02. Urbanistická štúdia uvažuje s rozšírením parku zo súčasnej plochy 2507 m² na celkovú plochu 5665 m². Súčasťou zámeru je odstránenie prevažnej časti existujúceho bariérového oplotenia okolo parku a doplnenie nevyhnutnej dopravnej vybavenosti: obslužnej komunikácie pre motorové vozidlá s parkoviskami, chodníka pre peších a cyklotrasy.

Materská škôlka s prilahlými zelenými plochami je navrhnutá v urbanistickom bloku OV-01-03. Jej potreba vyplýva z navrhovaného rozširovania obytnej zóny s postupným zvyšovaním počtu obyvateľov v riešenej lokalite. Predpokladaná kapacita materskej škôlky je 3 triedy po 15 detí + 8 zamestnancov škôlky.

Predpokladané požadované kapacity objektami nekomerčnej občianskej vybavenosti v riešenom území:

OV-01-02	Kaplnka s verejným parkom	
	Celková plocha verejného parku	5665 m ²
	Kapacita kaplnky	80
	Počet parkovacích miest pre návštevníkov parku	11
	Počet parkovacích miest pre návštevníkov kaplnky	16
OV-01-03	Materská škôlka	
	Zastavaná plocha	450 m ²
	Úžitková plocha celková	360 m ²
	Počet tried	3
	Počet detí	15
	Počet zamestnancov	8

Počet parkovacích miest pre zamestnancov	2
Počet parkovacích miest pre návštevníkov	8

Verejná zeleň, športové a rekreačné plochy

Urbanistický blok RŠ-04-01, VP-01 a OV-01-02; Miestny biokoridor MBk3 prechádza cez urbanistické bloky OV-01-01, BH-11-01, BI-56-01 a BI-56-02

Urbanistická štúdia navrhuje vymedziť priestor pre biokoridor, resp. verejnú zeleň pozdĺž južnej strany Strednočepeňskej ulice v šírke 10,0 m, a to po celej dĺžke riešeného územia. Táto požiadavka vyplýva zo záväznej časti ÚPN-M Sered', ktorý požaduje v tejto polohe vytvoriť priestor pre biokoridor miestneho významu MBk3. Biokoridor bude riešený ako 10 m široký, sadovnícky upravený pás drevín (stromov a krov), optimálne v podobe stromoradia, pričom sa využívajú druhy vhodné pre dané stanovište: hrab, jaseň, brest. Nevhodné druhy: agát, pajaseň, ihličnany.

V urbanistickej zóne č.9 – na sever od Strednočepeňskej ulice – je navrhnutý verejný park s detským ihriskom, doplnený plochami verejnej zelene, ktorý má slúžiť ako priestor pre oddych a sociálny kontakt obyvateľov zóny IBV. Verejný park je vymedzený urbanistickým blokom VP-01 s celkovou plochou 16,01 árov.

V južnej časti riešeného územia sú navrhnuté plochy športovej vybavenosti s detským ihriskom, doplnené plochami verejnej zelene, ktoré majú slúžiť pre šport, relax a sociálny kontakt obyvateľov obytnej zóny. Športoviská sú vymedzené urbanistickým blokom RŠ-04-01 s celkovou plochou 41,82 ára, rozširujú existujúce plochy športu na funkčnej ploche RŠ-04. Rozšírenie športovísk súvisí s navrhovaným rozširovaním obytnej zóny s postupným zvyšovaním počtu obyvateľov v riešenej lokalite.

Požadované kapacity plochami verejnej zelene, športovými a rekreačnými plochami v riešenom území:

RŠ-04-01	Športové plochy	
	Plocha športového areálu spolu	3200,1 m ²
	Plocha zelene v rámci areálu	1771,6 m ²
	Plocha športovísk a detského ihriska spolu	1428,5 m ²
	Minimálna plocha voľnej zelene podľa regulatívu	30%, t.j. 1067 m ²
	Odhadovaná kapacita návštevníkov	30
	Počet parkovacích miest pre návštevníkov	min. 8
VP-01	Verejný park pre IBV	
	Plocha parku celková	991,3 m ²
	Plocha detského ihriska	78,5 m ²
	Plocha zelene (trávnaté plochy a vzrastlá zeleň)	912,8 m ² *
	* bez započítania zelene pozdĺž dopravných komunikácií	
OV-01-01, BH-11-01, BI-56-01 a BI-56-02	Biokoridor	
	Zelené plochy v rámci biokoridoru spolu	3598,2 m ²
OV-01-02	Verejný park pri Kaplnke	
	Existujúca plocha parku okolo Kaplnky	2507 m ²
	Navrhovaná plocha rozšírenia parku	3158 m ²
	Celková plocha verejného parku - návrh	5665 m ²
	Počet parkovacích miest pre návštevníkov	min. 11
BH-11-01	Zeleň pri bytových domoch	
	Zeleň v priestoroch okolo bytových domov	14964,5 m ² *
	* Zelené plochy okolo bytových domov budú spoločným (podielnym) vlastníctvom majiteľov bytov, nebudú oplotené a verejne prístupné	

Občianska vybavenosť, výroba a sklady

Urbanistický blok OVV-09-01

Územie pre umiestňovanie polyfunkčných objektov občianskej vybavenosti, výroby a skladov sa nachádza na južnom okraji riešeného územia, v kontakte s existujúcim výrobným areálom ZIPP. Situovanie tejto funkcie je vyvolané existujúcim ochranným hygienickým pásmom areálu ZIPP, ktoré neumožňuje výstavbu obytnej zóny v tejto časti riešeného územia.

Predpokladané požadované kapacity objektami občianskej vybavenosti, výroby a skladov v riešenom území:

OVV-09-01 3 menšie prevádzky

Zastavaná plocha (3x 631,0 m ²)	1893,0 m ²
Úžitková plocha spolu	1610,0 m ²
Úžitková plocha skladov a zázemia	390,0 m ²
Úžitková predajná alebo/a výrobná plocha	1220,0 m ²
Počet zamestnancov	15
Počet parkovacích miest pre zákazníkov	min. 15
Počet parkovacích miest pre zamestnancov	min. 4

OVV-09-01 2 väčšie prevádzky

Zastavaná plocha (2x 1918,0 m ²)	3836,0 m ²
Úžitková plocha spolu	3260,0 m ²
Úžitková plocha skladov a zázemia	1080,0 m ²
Úžitková predajná alebo/a výrobná plocha	2180,0 m ²
Počet zamestnancov	20
Počet parkovacích miest pre zákazníkov	min. 20
Počet parkovacích miest pre zamestnancov	min. 5

E.7. Zastavovacie podmienky a umiestnenie stavieb na pozemku

Riešenie umiestnenia jednotlivých stavebných objektov s určením možného zastavania stavebných parciel, vymedzenie hraníc na umiestnenie stavieb - stavebnej čiary, výšky zastavania (podlažnosti) a napojenie novostavieb na možné prístupy z navrhovaných obslužných a zberných komunikácií, na verejné technické vybavenie zóny, ako aj osadenie stavieb od hraníc susediacich pozemkov a od seba navzájom, je predmetom výkresu 07 - Priestorové a funkčné regulatívy (viď. grafická časť UŠ).

Riešené územie je rozdelené na charakteristické urbanistické bloky, pričom každý blok má príslušným regulatívom dané:

- Prípustné a neprípustné funkčné využitie
- Záväzný a prípustný hmotovo - priestorový a architektonický riešenie stavieb
- Odstupy stavieb, garáží a parkovacích miest od hraníc pozemkov
- Reguláciu intenzity využitia (koeficient zastavanosti, podiel spevnených a zelených plôch)
- Maximálnu výšku a podlažnosť objektov
- Doporučené spôsoby oplotenia a ozelenenia pozemkov
- Doporučené spôsoby riešenia statickej dopravy

Uličná stavebná čiara a hranica zastavanosti parcely

Umiestnenie stavieb na jednotlivých pozemkoch je regulované uličnou stavebnou čiarou a hranicami zastavanosti parcely. Uličná stavebná čiara určuje polohu budovy:

- rozhranie medzi stavbou a nezastavanou časťou pozemku,
- polohu hrany budovy vo výške rastlého alebo upraveného terénu,

- predstavuje smernú líniu, ktorú má dodržať päta budúcej stavby (čiara styku stavby s upraveným terénom).

Urbanistická štúdia definuje v rámci priestorových regulatívov stavebnú čiaru ako tzv. „neprekročiteľnú“ (nie záväznú). To znamená, že rozhranie definované stavebnou čiarou nemusí byť dokročené, nemožno ho však prekročiť smerom von. Odporúča sa, aby prevažná časť plochy uličného priečelia navrhovanej budovy spočívala na stavebnej čiare. Zvyšná časť plochy uličného priečelia navrhovanej budovy môže zo stavebnej čiary ustúpiť smerom do stavebného pozemku.

Hranica zastavanosti parcely je určená pre každú navrhovanú parcelu individuálne. Je navrhnutá opäť ako neprekročiteľná. To znamená, že rozhranie definované hranicou zastavanosti nemusí byť dokročené, nemožno ho však prekročiť smerom von.

Zastavovacie podmienky pre statickú dopravu

Pre plochy verejnej statickej dopravy pri objektoch občianskej vybavenosti (komerčnej a nekomerčnej), výroby a skladov a plochy statickej dopravy pre športové a rekreačné areály, tzn. pre urbanistické bloky OV-01-01 až OV-01-03, OV-37-01, OVV-09-01 a RŠ-04-01 platí regulatív:

Spevnené plochy rozčleniť plochami zelene s podielom min. 12 % alebo výsadbou drevín s počtom min. 1 strom / 6 parkovacích miest.

E.8. Architektonické riešenie stavieb

Urbanistická štúdia zóny rieši pomerne veľké územie, na ktorom navrhuje novú polyfunkčnú zástavbu s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou. V bezprostrednom okolí riešeného územia sa nenachádza veľa existujúcej zástavby, na ktorú by mala architektonická či hmotno-priestorová koncepcia nadväzovať. Výnimkou je existujúca zástavba RD na Jelšovej ulici a v južnej časti Horného Čepeňa, ďalej Kaplnka Nanebovzatia Panny Márie a existujúca zástava v areáli ZIPP.

Navrhovaná zástavba samostatne stojacich (izolovaných) alebo radových rodinných domov pozostáva z týchto charakteristických typov:

- 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. Táto forma rodinného domu vychádza najmä z koncepcií architektonickej moderny, ktorá vznikla v 30-tych rokoch 20. storočia. Dnes sa zvykne nazývať aj „medzinárodný štýl“. Tento typ architektúry, a odkazy na jej princípy, nájdeme dodnes aj v existujúcej zástavbe v neďalekom okolí riešenej lokality. Ide najmä o katalógové rodinné domy z obdobia 70-tych a 80-tych rokov 20. storočia.
- Jednopodlažné stavebné objekty s obytným podkrovím zastrešené šikmou sedlovou, valbovou alebo polvalbovou strechou. Odporúčaný sklon šikmej strechy je 40°. Výška nadmurovky na 2. nadzemnom podlaží je max. 2,0 m od úrovne dokončenej podlahy v interiéri. Táto forma rodinného domu vychádza z lokálnych stavebných tradícií. Typický dedinský dom mal jedno nadzemné podlažie a bol zastrešený šikmou strechou so sklonom okolo 40°. Podkrovie bolo neobytné, využívané ako hospodársky priestor, bez atikovej nadmurovky. Tvar strechy bol sedlový so štítovou stenou obrátenou do ulice, prípadne doplnenou polvalbami. Ako krytina sa používala pálená škridla tehlovočervenej (prírodnej) farby. Domy mali pôdorysný tvar štíhleho obdĺžnika a boli situované svojou pozdĺžnou osou kolmo na príľahlú cestu. Často sa využíval tzv. „gánok“ - prestrešený priestor pozdĺž dlhšej strany domu, lemovaný nosnými stĺpmi.

- Jednopodlažné stavebné objekty bez obytného podkrovia, zastrešené šikmou sedlovou, valbovou alebo polvalbovou strechou s nízkym sklonom. Odporúčaný je sklon šikmej strechy do 25°. Jedná sa o rodinný dom typu tzv. „bungalow“. Tento typ domu nemá v našej stavebnej histórii dlhú prítomnosť, výraznejšie sa objavuje až po roku 1990 s príchodom prvých zahraničných katalógových domov. Vznikol v britských kolóniách a rozšíril sa na prelome 19. a 20. storočia najmä v USA a Kanade ako forma lacnejšieho predmestského bývania.
- Dvojpodlažné stavebné objekty zastrešené šikmou strechou so sklonom do 20°, realizovanou bez nadmurovky 2 nadzemného podlažia. Tento typ domu má pomerne veľký obostavaný objem a preto je jeho výskyt v návrhu minimalizovaný a priestorovo regulovaný.

Urbanistická štúdia odporúča orientovať pozdĺžnu os konkrétneho rodinného domu kolmo na os príľahlej obslužnej komunikácie tak, aby uličná fasáda rodinného domu zaberala čo najmenšiu šírku stavebnej parcely. Vďaka tomu vzniknú medzi susednými domami dostatočné rozostupy. V prípade jednopodlažných RD narastá zastavaná plocha stavby a preto je potrebné pri návrhu RD dbať na dostatočné vzdialenosti stavby od hraníc stavebnej parcely. Odporúča sa také osadenie a návrh RD, ktoré umožní prejazd automobilov do zadnej časti pozemku z obslužnej komunikácie. Požiadavkou ÚŠ je potreba zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu. Preferované sú garáže ako stavebné súčasti rodinných domov.

Architektonické riešenie jednotlivých stavieb RD je regulované aj vzhľadom na príľahlú zástavbu. Príkladom je regulácia zástavby RD v bezprostrednom okolí bytových domov (ktoré majú plochú strechu) tak, aby mali 2 nadzemné podlažia a plochú strechu. To isté platí pre zástavbu RD na protíľahlej strane obslužnej komunikácie k zástavbe radových RD. Iným príkladom je zástavba prízemných RD s plytkou šikmou strechou (tzv. typ „bungalow“) na východnom okraji riešeného územia. V južnej časti tu zástavba nadväzuje na existujúcu zástavbu RD na Jelšovej ulici, na ktorej sú takmer všetky domy tohto typu. V severnej časti navrhovaná zástavba prechádza do susedného územia „Bereky“, v ktorom sa nepredpokladá ďalšia výstavba. Preto je výška RD na tejto hranici riešeného územia výškovo a tvarovo limitovaná.

Pozemky budú dotvorené oplotením, ktoré bude priehľadné s výškou maximálne 1,60m v polohách orientovaných do verejných priestorov a súčasne ostatné oplotenie nebude vyššie ako 2,0m. Odporúča sa oplotenie riešiť ako priehľadné v kombinácii s výsadbou živého plotu.

Architektonické riešenie bytových domov predpokladá maximálne 5 podlažné stavebné objekty s tzv. „ustúpeným“ posledným (piatym) podlažím, zastrešené plochou strechou. Bytová skladba predpokladá 2-izbové, 3-izbové a 4-izbové byty s loggiami alebo balkónmi s tým, že na najvyššom podlaží vzniknú vďaka ustúpeniu väčšie byty s terasami. V priestoroch medzi bytovými domami sa počíta okrem verejnej zelene a detských ihrísk aj s realizáciou záhrad, ktoré budú prislúchať bytom na prízemí. V parteri niektorých bytových domov sa predpokladá realizácia menších prevádzok občianskej vybavenosti. Maximálna výška bytových domov je 20 m.

Budovy na plochách občianskej vybavenosti sú výškovo regulované na maximálne 2 nadzemné podlažia alebo maximálne 8 m od príľahlej komunikácie. Budovy na plochách občianskej vybavenosti, výroby a skladov sú výškovo regulované na maximálne 3 nadzemné podlažia alebo maximálne 8 m od príľahlej komunikácie. Zastrešené budú plochou strechou s tým, že ÚŠ odporúča využitie zelených striech, ktoré by pôsobili ako „piata“ fasáda, najmä vo vzťahu k príľahlým obytným budovám.

E.9. Riešenie dopravnej infraštruktúry

Riešené územie sa nachádza v severnom okraji nezastavanej časti mesta Sereď. Zo západu je ohraničené cestou III/1320 na Šulekovskej a Hornočepenskej ulici, zo severu hranicou katastra Horný Čepeň, z východu hranicou katastra Stredný Čepeň a z juhu hranicou zastavaného územia mesta Sereď. Územie je dopravne prístupné z cesty III/1320, vedenej západným okrajom a z cesty III/1347, začínajúcej pripojením k ceste III/1320 (kkm 15,473 vľavo v smere staničenia) a prechádzajúcej zo západu na východ asi v strednej časti lokality. Pred juhovýchodným okrajom pozemku je slepo ukončená vetva miestnej komunikácie s pokračovaním nespevnenou úpravou po trafostanicu.

Existujúce komunikácie

Cesta III/1320 je zaradená do funkčnej triedy B2, kategórie MZ 8,5/50. V nezastavanej časti je dvojpruhová, obojsmerná s krajnicami a odvodnením do príľahlej zelene. Zo západnej strany je pozdĺž cesty za pásom zelene vedený chodník, vyznačený dopravnou značkou C13 ako cestička pre chodcov a cyklistov. V zastavanej časti je dvojpruhová, obojsmerná komunikácia vedená medzi zvýšenými obrubníkmi s odvodnením do vpustov a po oboch stranách je vedený chodník.

Cesta III/1347 je v zmysle ÚPN mesta Sereď zaradená do funkčnej triedy C2 a kategórie MO 7,5/40. Cesta je v súčasnosti dvojpruhová, obojsmerná, s krajnicami a s odvodnením do príľahlej zelene.

Pozdĺž cesty III/1320 od časti Horný Čepeň s pokračovaním pozdĺž cesty III/1347 je vedená nadzemná NN sieť. Rovnako nadzemné NN vedenie prechádza v južnej časti riešeného územia zo západu na východ. Pozdĺž cesty III/1320 je vedený plynovod, vodovod a kanalizácia. V riešenom území sa nenachádzajú iné nadzemné objekty ani vzrastlé stromy.

Navrhované komunikácie

Komunikačná sieť v polyfunkčnej zóne bude vychádzať zo spôsobu zastavania riešeného územia, potrieb dopravnej obsluhy, etapovitosti realizácie, ochranných pásiem v území a požiadaviek dotknutých orgánov štátnej správy a samosprávy a ostatných organizácií.

Základnú kostru budú tvoriť komunikácie zaradené do funkčnej triedy C2 v kategórii MO 7,5/40. Nosnou bude jestvujúca cesta na Strednočepenskej ulici, ktorú doplní komunikácia križujúca cestu v kkm 0,224. Predmetná komunikácia bude pokračovať smerom na severozápad, kde sa pripojí na cestu III/1320 (v kkm 15,219 vľavo v smere staničenia cesty) a na juhovýchod, odkiaľ sa rozvetví pod uhlom 90° smerom na západ s pripojením na cestu III/1320 v kkm 15,783 a na východ, kde sa pripojí k jestvujúcej miestnej komunikácii na Jelšovej ulici. Z komunikácie v juhovýchodnom okraji bude smerom na juh a potom pozdĺž južnej hranice riešeného územia vedená ďalšia komunikácia kategórie C2, ktorá bude pripojená k ceste III/1320 v km 15,914 vľavo v smere staničenia cesty.

Šírkové usporiadanie obslužných komunikácií funkčnej triedy C2 v kategórii MO 7,5/40 bude nasledovné:

1 – chodník pre peších	šírka = 1,75 m
2 – pás zelene	šírka = 1,45 m
3 – cestná komunikácia	šírka = 6,50 m
4 – pás zelene	šírka = 2,00 m

Základný komunikačný systém bude doplnený v zásade pravouhlým komunikačným systémom s miestnymi komunikáciami funkčnej triedy C3, kategórie MO 6,5/30 a funkčnej triedy D1 – obytná ulica. Slepé obytné ulice budú ukončené obrátkom.

Šírkové usporiadanie obslužných komunikácií funkčnej triedy C3 v kategórii MO 6,5/30 bude nasledovné:

1 – chodník pre peších	šírka = 1,75 m
2 – nespevnená plocha	šírka = 0,75 m
3 – cestná komunikácia	šírka = 5,50 m
4 – pás zelene	šírka = 1,20 m

Šírkové usporiadanie komunikácií funkčnej triedy D1 – obytná ulica bude nasledovné:

1 – pás zelene	šírka = 1,20 m
2 – trvale pojazďovaný pás	šírka = 3,50 m
3 – občasne pojazďovaný pás	šírka = 1,50 m
4 – pás zelene	šírka = 1,20 m

Pri polyfunkčných objektoch budú komunikácie navrhnuté tak, aby sa v maximálnej miere oddelil pohyb peších od cestnej dopravy a osobná doprava od nákladnej dopravy (zásobovanie).

Vzdialenosť križovatiek komunikačného systému je zosúladený s normovými požiadavkami a v prípade odchýlok musí byť vopred vydaný súhlas s odlišným technickým riešením.

Statická doprava

Statická doprava v polyfunkčnej zóne bude riešená v súlade s platnou technickou normou. Parkovanie v zóne s individuálnou bytovou výstavbou bude riešené v rámci vlastných pozemkov pri samostatne stojacich rodinných domoch 2 státia pre každý rodinný dom a pri radovej zástavbe rovnako 2 státia pre každý dom. V zóne s hromadnou bytovou výstavbou bude státie zabezpečené na teréne, v dostupnej vzdialenosti od bytových domov, prípadne v podzemných parkoviskách.

Pri polyfunkčných objektoch bude statická doprava riešená samostatnými parkoviskami pri objektoch. V celej zóne je navrhnutých asi 1650 parkovacích státí (predpokladá sa počet parkovacích státí minimálne 1337). V rámci verejne prístupných parkovísk bude zabezpečený dostatočný počet vzrastlých stromov, požadovaný v zmysle platných noriem.

Parkoviská pre krátkodobé parkovanie by mali byť v dochádzkových vzdialenostiach do 100 m, pre dlhodobé parkovanie v dochádzkových vzdialenostiach do 200 m. Plochy a objekty pre odstavovanie vozidiel by nemali byť vzdialené viac ako 300 m od bydliska majiteľov vozidiel.

Výpočet minimálnych nárokov na nové odstavné stojiská v Seredi vychádza z návrhu riešenia bývania. Postup je založený na aplikácii ustanovení STN 73 6110/Z2 (viď. aj kapitola E.6. Konceptia priestorového a funkčného usporiadania územia).

BI-36-01 – 11 Individuálna bytová výstavba

Minimálne 2 parkovacie miesta na 1 RD, spolu	304
--	-----

BI-56-01 –07 Individuálna bytová výstavba

Minimálne 2 parkovacie miesta na 1 RD, spolu	224
--	-----

BH-11-01 Hromadná bytová výstavba

Počet parkovacích miest pre všetky byty spolu	479
---	-----

OV-01-01 Potravínový supermarket

Počet parkovacích miest pre zákazníkov	40
Počet parkovacích miest pre zamestnancov	3

<u>OV-01-01</u>	<u>Obchod, nevýrobné služby a verejné stravovanie</u>	
	Počet parkovacích miest pre zákazníkov	80
	Počet parkovacích miest pre zamestnancov	5
<u>OV-37-01</u>	<u>Obchod, nevýrobné služby a verejné stravovanie</u>	
	Počet parkovacích miest pre zákazníkov	108
	Počet parkovacích miest pre zamestnancov	5
<u>OV-01-02</u>	<u>Kaplnka s verejným parkom</u>	
	Počet parkovacích miest pre návštevníkov parku	11
	Počet parkovacích miest pre návštevníkov kaplnky	16
<u>OV-01-03</u>	<u>Materská škôlka</u>	
	Počet parkovacích miest pre zamestnancov	2
	Počet parkovacích miest pre návštevníkov	8
<u>RŠ-04-01</u>	<u>Športové plochy</u>	
	Počet parkovacích miest pre návštevníkov	8
<u>OVV-09-01</u>	<u>3 menšie prevádzky</u>	
	Počet parkovacích miest pre zákazníkov	15
	Počet parkovacích miest pre zamestnancov	4
<u>OVV-09-01</u>	<u>2 väčšie prevádzky</u>	
	Počet parkovacích miest pre zákazníkov	20
	Počet parkovacích miest pre zamestnancov	5
	<i>Minimálny počet parkovísk (odhad) spolu</i>	<u>1337</u>

Hromadná doprava

Hromadná doprava osôb bude výhľadovo zabezpečená autobusovými linkami s obojstrannou zastávkou na Strednočepenskej ulici, ktorá bude chodníkmi prepojená s celou zónou. Poloha zastávok autobusov vychádza z ÚPN-M Sereď.

Cyklistická doprava

Samostatná cyklistická cestička bude vybudovaná pozdĺž cesty III/1347 na Strednočepenskej ulici s prepojením na jestvujúcu cestičku pri ceste III/1320 a pokračovaním do častí Stredný a Horný Čepeň.

Ďalšia cyklistická cestička bude vybudovaná pozdĺž navrhovanej zbernej komunikácie funkčnej triedy C2, ktorá spája existujúcu cestu na Jelšovej ulici (existujúca zástavba rodinných domov) s cestou III/1320, pri južnom okraji areálu Kaplnky, a pokračovaním do častí Stredný a Horný Čepeň.

Pešia doprava

Chodci budú mať v celej zóne pohyb zabezpečený po min. jednostranne vedených chodníkoch, prepojených priechodmi pre chodcov, s riešením bezbariérovosti a pásov pre nevidiacich a slabozrakých.

Konštrukčné riešenie komunikácií a spevnených plôch bude zodpovedať uvažovanému dopravnému zaťaženiu a podmienkam pre zakladanie. Odvodnenie bude riešené pozdĺžnym a priečnym sklonom do uličných vpustov, prípadne do zelene. V časti väčšieho zoskupenia parkovacích miest bude dažďová voda prečistená cez lapače ropných látok. V prípade realizácie zóny na etapy, budú komunikácie slepo ukončené dočasným obratiskom.

E.10. Riešenie technickej infraštruktúry

E.10.1. Zásobovanie elektrickou energiou

Urbanistická štúdia rieši hlavne koncepciu napojenia navrhovaných objektov na rozvody ZSD - VN rozvody a trafostanice TS1 pre I. a II. etapu, TS2 pre III. a V. etapu a TS3 pre IV., VI. a VII. etapu výstavby. Je predpoklad, že stavby budú plne elektrifikované, urbanistická štúdia s rozvodmi plynu nepočíta. Popísané sú aj rozvody NN, verejné osvetlenie, mestský rozhlas 100V a telekomunikačné rozvody.

Základné technické údaje

Napäťová sústava:

- VN – 3AC50Hz 22kV, sieť IT
- NN – 3+N+PE AC50Hz 230/400V, sieť TN-C-S (obvody spoločnej spotreby v TS)
3PEN AC 50Hz 230/400V, sieť TN-C /hlavné rozvody NN/

Ochrana pred zásahom el. prúdom:

- VN : podľa STN EN 61936-1 / 333201/, PNE 332000-1, STN 332000-1
 - živé časti - krytmi, zábranami, prekážkou, umiestnením mimo dosahu
 - neživé časti - zemnením v sieti s nepriamo uzemnením neutrálnym bodom siete
 - ochrana pospájaním uvedením na rovnaký potenciál /doplnkové opatrenie - TS/
- NN : podľa STN 332000-4-41, PNE 332000-1
 - živé časti /základná ochrana/ - krytmi a zábranami, izoláciou, umiestnením mimo dosahu a doplnková prúdovým chráničom /len TS/
 - neživé časti /pri poruche/ - samočinným odpojením napájania, izoláciou, umiestnením mimo dosahu
 - ochrana pospájaním uvedením na rovnaký potenciál /doplnkové opatrenie - TS/

Istenie proti skratu a nadprúdu: poiskami a ističmi

- Uzemnenie: STN EN 50522 /STN 333201/, 332000-5-54, STN 33 2000-4-41, STN 332000-4-443
- Ochranné pásmo podľa zákona č. 251/2012
 - káblového VN vedenia 22kV a NN : 1 m na obe strany
 - VN vzdušné rozvody 22kV, Alfe : 10 m od krajného vodiča na obe strany
- Stupeň elektrizácie : C

Rozvody VN a trafostanice

Energetická bilancia: uvedené výkony pre RD, b.j. a občiansku vybavenosť sú z hľadiska zaťaženia trafostaníc

I. a II. etapa

78 rod. domov, 124 byt. jednotiek a obchodné priestory - napr. Tesco
max. súčasný výkon 1 bytu - 3,5kW/b.j.
 $Ps1 = 124b.j. \times 3,5kW = 434kW$
max. súčasný výkon 1 RD - 5,5kW/RD
 $Ps2 = 78 RD \times 5,5kW = 429kW$

obchodný priestor napr. Tesco, cca 1000m²
 $Ps3 = cca 115 kW$
výkon spolu $Ps = 434+429+115 = 978kW$

Celkový max. výkon pre I. a II. etapu výstavby
 $P_{smax} = P_s \times a = 978 \times 0,8 = 780 \text{ kW}$
Výkon z hľadiska zaťaženia trafostanice
 a = koeficient vzájomnej súčasnosti

Navrhnutá kiosková trafostanica TS1 typu do 2x630kVA

III. a V. etapa

102 rod. domov
max. súčasný výkon 1 RD - 5,5kW/RD
 $P_{s2} = 102 \text{ RD} \times 5,5\text{kW} = 569\text{kW}$
Celkový max. výkon pre 2.etapu výstavby
 $P_{smax} = 560 \text{ kW}$
Výkon z hľadiska zaťaženia trafostanice

Navrhnutá kiosková trafostanica TS2 typu do 2x630kVA

IV., VI. a VII. etapa

87 rod. domov, 249 byt. jednotiek a objekty občianskej vybavenosti, služieb, skladov
max. súčasný výkon 1 bytu - 3,5kW/b.j.
 $P_{s1} = 249\text{b.j.} \times 3,5\text{kW} = 872\text{kW}$
max. súčasný výkon 1 RD - 5,5kW/RD
 $P_{s2} = 87 \text{ RD} \times 5,5\text{kW} = 479\text{kW}$
objekty občianskej vybavenosti, služieb, skladov, atď. cca. 15000m²
 $P_{s3} = 15000 \times 0,04\text{kW/m}^2 = \text{cca } 600 \text{ kW}$
výkon spolu $P_s = 872+479+600 = 1950\text{kW}$
Celkový max. výkon pre 3.etapu výstavby
 $P_{smax} = P_s \times a = 1950 \times 0,6 = 1170 \text{ kW}$
Výkon z hľadiska zaťaženia trafostanice
 a = koeficient vzájomnej súčasnosti

Navrhnutá kiosková trafostanica TS3 typu do 2x630kVA

Napojenie riešenej lokality na rozvody VN rozvody ZSD je navrhnuté v nadväznosti na odsúhlasený nový územný plán Sereď, projekt Enermontu na stavbu DS Sereď I.D.C. Holding VNV a VNK, prejednanie na ZSD, atď.

Vzhľadom na reálny stav výstavby I, a II. etapy je navrhnuté napojenie novej trafostanice TS1 a to z koncového mrežového stožiaru PB č.165 vzdušného VN vedenia typu 3x110 AIFe /vydané stavebné povolenie - predpokladaná výstavba 2017/2018/, na ktorom bude prechod na zemný VN rozvod smerujúci do kioskovej TS 0832-51 po ul. Jelšová /VN koncový rozvádzač bude vymenený za 3xprívod/.

Napojenie TS1 je navrhnuté zaslučkovaním na uvedený kábel a to káblom rovnakého typu 3x NA2XS2Y 1x240 + 1x VN spojka - vid' výkres situácie.

Napojenie trafostanice TS2 na výhľadový stav výstavby III. a V. etapy /od I. etapy smerom k Hornému Čepeňu/ je navrhnuté zaslučkovaním na rozvod pre TS1 + 1x VN spojka.

Napojenie trafostanice TS3 na výhľadový stav výstavby IV., VI. a VII. etapy /od II. etapy smerom k firme ZIPP/ je navrhnuté z TS0832-51 so zokruhovaním na vzdušný rozvod AIFe č.101 /z ktorého je teraz napojená TS0832-51/ a to rozvodom 3x NA2XS2Y 1x240. Poznámka - exist. vzdušná prípojka 3x35 AIFe pre TS0832-51 napojená z vedenia č.101 AIFe je určená na zrušenie.

Transformačné stanice TS1, TS2 a TS3 - budú navrhnuté betónové blokové nadzemné stanice. Jedná sa o typový prefabrikovaný železobetónový monoblok vrátane strechy so zapustením do terénu o hodnote 700mm a s vnútorným ovládaním.

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

Trafostanice budú osadené ako voľnostojace v priestore zelene v blízkosti spevnených plôch a komunikácií.

Káblové rozvody NN

Z NN rozvádzačov RH v TS1, TS2 a TS3 sa napoja káblové slučky pre IBV rod. domov, bytových domov, objektov polyfunkcie a služieb, atď. Navrhované káble NAYY-J 4x240 budú slučkované v skrinách PRIS - rozvody v štúdiu sú nezakreslené.

Istiace a rozpojovacie skrine PRIS sú navrhnuté plastové z dodávky firmy 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.

Zo skrin PRIS cez odpínače do 400 a 160 A napojiť jednotlivé elektromerové rozvádzače SP+RE najbližších rodinných domov a to lúčovitým rozvodom typu NAYY-J.

Ostatné skrine PRIS budú osadené na objektoch bytoviek a polyfunkcie.

Verejné osvetlenie

Na osvetlenie navrhovaných komunikácií a spevnených plôch sú navrhnuté typové pozinkované osvetľovacie stožiare o výške 6m a 8m. Na ne osadiť LED svietidlá o parametroch, aby boli splnené požiadavky normy STN EN 13201-1 /požadovaná min. stredná hodnota jasů Lstr, celková hodnota rovnomernosti Uo, atď./ Riešené komunikácie budú zaradené do príslušných tried osvetlenia v nadväznosti na projekt dopravy.

Napojenie rozvodov VO previesť z navrhovaného rozvádzača RVO osadeného v blízkosti trafostanice TS1 s napojením z najbližšej skrine PRIS. V RVO bude fakturačné meranie vrátane obvodov istenia a ovládania VO.

Slaboprúdové rozvody

Pozdĺž exist. cesty Strednočepeňská medzi I. a II. etapou je uložený diaľkový kábel typu TAKA 50XN0,6 v majetku T-Com. Požiadavky na jeho ochranu, prípadne preložku budú realizované v súlade s vyjadrením T-Com k štúdiu.

Z druhej strany uvedenej cesty je uložený vzdušný rozvod 100V mestského rozhlasu MR typu 2xAlFe 16 na oceľových stožiaroch výšky cca 4m. Uvedený rozvod bude v riešenom území nahradený zemným rozvodom typu napr. CYKY. Reprodukory budú osadené na stožiaroch VO.

E.10.2. Zásobovanie plynom

Urbanistická štúdia v rámci riešeného územia nepočíta s realizáciou rozvodov verejného plynovodu. V prípade, že bude po dodávky plynu v riešenom území v budúcnosti dopyt, je možné naprojektovať verejné rozvody plynu a plynové prípojky v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie (DÚR a následne PSP).

E.10.3. Zásobovanie vodou

Existujúci vodovod

Po západnom okraji riešeného územia (pozdĺž Šulekovskej cesty a Hornočepeňskej ulice) sa ťahá jedna z dvoch hlavných vetiev verejného vodovodu DN400. Potrubie prechádza popred závod ZIPP a pokračuje až k čerpacej stanici Horný Čepeň.

Návrh riešenia vodného hospodárstva pre urbanistický obvod IV. (podľa ÚPN):

Plošne zaberá (UO IV.) najväčšiu časť Serede. Jeho východnou časťou Čepeňská ul. je vybudované vodovodné potrubie – privádzač DN 400 mm. Tento zabezpečí potrebnú kapacitu do územného obvodu IV. Územne sem patrí aj lokalita Horný Čepeň, ktorá má vybudovaný vodovod a nevyžaduje si rozšírenie. Existujúca zástavba má vybudované rozvody zväčša DN 100 - 150 mm, ktoré vyhovujú danému stavu. Navrhované rozvojové zámery – obytné zóny za areálom ZIPP si budú vyžadovať rozšírenie vodovodnej siete s napojením na vetvu 1-17 DN 150 mm.

Navrhovaný vodovod

Navrhovaná výstavba 460 rodinných domov a 350 bytových jednotiek bude mať na prívod pitnej a požiarnej vody do územia vybudovanú vodovodnú okružnú sieť a prípojky do rodinných domov.

Pitný zásobovací vodovod

Bude pozostávať z vetiev, ktoré sa napájajú na vodovod DN 150. Z vodovodu DN 150 sa vysadia odbočky k navrhovanému územiu. Vysadené budú dve odbočky DN 100. Za odbočkami sa osadia vodomerné šachty 2800/1750/1800 s vodomernými zostavami a vodomermi DN 80. Objekty pozdĺž vodovodu sa napoja priamo na verejný vodovod pomocou navíťavacieho pásu. Navrhované potrubie verejného vodovodu bude navrhnuté z HDPE 110x6,6 rúr na tlak PN10 veľkosti DN100.

Na navrhovanom potrubí sa vysadia prípojky k parcelám rodinných domov, ukončených uzatváracím ventilom DN 25. K bytovým domom sa vysadia prípojky DN 50. Na verejnom vodovode budú umiestnené nadzemné hydranty, ktoré budú slúžiť na odkalenie a odvzdušnenie systému, pričom doporučujeme v najvyššom bode uvažovať s automatickou podzemnou odvzdušňovacou súpravou.

Potrubie sa uloží do štrkopieskového lôžka, nad potrubie sa uloží vyhladávací vodič AY 6mm² pripevnený na potrubie samolepiacou páskou. Vodič bude vyvedený do poklopov. Vodovod je navrhnutý tak aby ho bolo možné na jednotlivých miestach odvzdušňovať a odkalovať. Na odbočkách sa osadia uzávery príslušných dimenzií so zemnou súpravou a LT poklopmi. Prípojky napojiť elektrotvarovkami DAV kit priamo na potrubí s osadením zemnej súpravy a LT poklopu, poklopy osadiť na zhutnený podklad a stabilizovať betónom do navrhovanej nivelety terénu. Prípojky sa ukončia vodomernou šachtou.

Trasa bude vedená v celej dĺžke v cestnej komunikácii.

Tlaková skúška

Pre tlakové skúšky vodovodného potrubia bude potrebné vykonať podľa platných noriem STN.

Výpočet spotreby vody

Pre územie PRÚDY v Seredi je uvažovaný počet obyvateľov 1150 v rodinných domoch, 980 v bytoch a 160 občianskej vybavenosti.

Priemerná denná potreba vody:

počet obyvateľov v rodinných domoch 1150135 l/deň
 počet obyvateľov v bytových domoch 980145 l/deň
 počet obyvateľov v občianskej vybavenosti 160.....40 l/deň

$$Q_p = n_1 \times q_1 + n_2 \times q_2 + n_3 \times q_3$$

$$Q_p = 1150 \times 135 + 980 \times 145 + 160 \times 40 = 303\,750 \text{ l.deň}^{-1} = 3,52 \text{ l.s}^{-1}$$

Maximálna denná potreba vody:

$$Q_m = Q_p \times k_d$$

$$Q_m = 303\,750 \times 1,4 = 425\,250 \text{ l.deň}^{-1} = 4,92 \text{ l.s}^{-1}$$

k_d - súčiniteľ dennej nerovnomernosti spotreby vody 1,4

Maximálna hodinová potreba vody:

$$Q_h = 1/24 \times Q_m \times k_h$$

$$Q_h = 1/24 \times 425\,250 \times 2,1$$

$$Q_h = 37\,209,4 \text{ l.h}^{-1} = 10,33 \text{ l.s}^{-1}$$

Priemerná ročná potreba vody pri

predpoklade celoročnej prevádzky 365 dní/rok: 110 868,75 m³. rok-1

Potreba požiarnej vody

Potreba požiarnej vody je 12 l/s

Domové vodovodné prípojky sú navrhnuté pre každý rodinný dom z HDPE 32x2,0 profilu DN25 po uzatváracie ventily, kde je prípojka pripravená na osadenie vodomernej šachty 1200/900/1800 mm.

Domové vodovodné prípojky pre obytné domy a občiansku vybavenosť sú navrhnuté pre každý objekt z HDPE 63x3,2 profilu DN50 po uzatváracie ventily, kde je prípojka pripravená na osadenie vodomernej šachty 2100/1750/1800 mm .

Zemné práce

Výkopové práce sa budú prevádzať strojnými mechanizmami. Pred zahájením výkopových prác sa musí previesť presné vytýčenie všetkých terajších podzemných inžinierskych sietí, aby nedošlo k ich porušeniu. Križujúce vedenia nachádzajúce sa vo výkope je potrebné počas realizácie výkopov vhodne zabezpečiť proti ich porušeniu. Celé zemné práce sa musia realizovať v zmysle ustanovení platných noriem STN. Pri stavbe musia byť zabezpečené všetky opatrenia v zmysle vyhlášky 147/2013 zb. Pri prácach musia byť dodržané všetky platné predpisy a vyhlášky BOZP.

Pred napojením navrhovaných vodovodných, kanalizačných prípojok, verejnej kanalizácie a verejného vodovodu je potrebné požiadať správcov týchto sietí o napojenie. Samotné napojenie musí byť zrealizované za účasti prevádzkovateľa siete.

E.10.4. Odkanalizovanie

Existujúca kanalizácia

Návrh riešenia odkanalizovania urbanistického obvodu IV. (podľa ÚPN):

V zmysle vypracovanej štúdie „Sered“ - rekonštrukcia a rozšírenie kanalizačnej siete“ je potrebné rekonštruovať stoky, ktoré v súčasnosti neprevedú 70% svojej kapacity. Rekonštrukcia nevyhovujúcich stôk je zahrnutá v popise podľa jednotlivých urbanistických obvodov.

Urbanistický obvod IV.

Plochy navrhovaného individuálneho a hromadného bývania za areálom ZIPP odkanalizovať splaškovou kanalizáciou do koncovej časti existujúceho zberača „A“. Táto lokalita sa nachádza na okraji kanalizačnej siete mesta, kde profily existujúcich stôk sú DN 300 – DN 400 mm, čo nepostačuje aj pre priame odvádzanie dažďových vôd z výhľadových lokalít. Z toho dôvodu dažďové vody z týchto plôch navrhujeme vsakovať do podlažia.

V blízkosti riešeného územia je vybudovaná kanalizácia betónová DN 500, do ktorej sa napájame.

Navrhovaná kanalizácia

Navrhovaná výstavba 460 rodinných domov a 350 bytových jednotiek bude mať na odvádzanie vôd z územia vybudovaná tlaková aj gravitačná kanalizácia a prípojky k rodinným domom ukončených spätnou klapkou a zátkou v výtlačnej šachte.

Koncepcia kanalizácie.

Kanalizácia od rodinných domov bude tlaková do centrálnej prečerpávacej šachty. Kanalizácia z bytových domov a občianskej vybavenosti bude gravitačná a napojená do centrálnej prečerpávacej šachty. Z časti sa gravitačná kanalizácia prečerpávaním napojí do areálovej tlakovej kanalizácie. Z centrálnej prečerpávacej šachty sa tlakovým potrubím vedeným popri tlakovej kanalizácii z Horného Čepeňa napojí do existujúcej revíznej šachty pred areálom ZIPP.

Tlaková kanalizácia

Bude odvádzat' splaškové vody z navrhovaného územia. Pozostáva z tlakových rozvodov v komunikácii k jednotlivým rodinným domom. Prípojky k rodinným domom ukončených spätnou klapkou a zátkou. Prípojka je pripravená na osadenie čerpacej šachty s čerpadlom 1 1/4"-NP-16-5-01 na 400 V alebo 1 1/4"-NP-16-5-01 na 230 V.

Potrubný systém tlakovej kanalizácie Presskan navrhujeme z trojvrstvého potrubia s vonkajšou aj vnútornou ochrannou vrstvou. Vrstvy musia byť molekulárne spojené bez možnosti mechanického oddelenia. Potrubný systém je navrhnutý z potrubí HDPE SDR 11, profilov D 63 – D225 mm zelenej farby. Tlaková kanalizácia sa dimenzuje na priemerné množstvo splaškových odpadových vôd. Na odbočkách sa osadia uzávery príslušných dimenzií so zemnou súpravou a LT poklopmi. Prípojky napojiť elektrotvarovkami DAV kit priamo na potrubí s osadením zemnej súpravy a LT poklopu, poklopy osadiť na zhutnený podklad a stabilizovať betónom do navrhovanej nivelety terénu.

Napojenie producentov na tlakovú kanalizáciu zabezpečí prevádzkovateľ verejnej kanalizácie individuálne na základe požiadavky jednotlivých producentov. Montáž prečerpávacej stanice môže zabezpečiť len organizácia, ktorá má na túto činnosť oprávnenie.

Verejná kanalizácia je vybudovaná a dimenzovaná len na odvádzanie odpadových vôd, vypúšťanie dažďových vôd do verejnej kanalizácie je zakázané. Likvidáciu dažďových vôd riešiť vybudovaním samostatného vsakovacieho zariadenia na pozemku investora.

Na navrhovanom potrubí sa vysadia prípojky k parcelám.
Prípojky kanalizácie sú z HDPE SDR11, D32x3,5 mm zelenej farby.

Výpočet produkcie splaškov

Pre územie PRÚDY v Seredi je uvažovaný počet obyvateľov 1150 v rodinných domoch, 980 v bytoch a 160 občianskej vybavenosti.

Priemerná denná produkcia splaškov:

počet obyvateľov v rodinných domoch 1150	145 l/deň
počet obyvateľov v bytových domoch 980	135 l/deň
počet obyvateľov v občianskej vybavenosti 160.....	40 l/deň

$$Q_p = n_1 \times q_1 + n_2 \times q_2 + n_3 \times q_3$$

$$Q_p = 1150 \times 145 + 980 \times 135 + 160 \times 40 = 305\,450 \text{ l.deň}^{-1} = 3,53 \text{ l.s}^{-1}$$

Maximálna denná produkcia splaškov:

$$Q_m = Q_p \times k_d$$

$$Q_m = 305\,450 \times 1,4 = 427\,630 \text{ l.deň}^{-1} = 4,95 \text{ l.s}^{-1}$$

k_d - súčiniteľ dennej nerovnomernosti spotreby vody 1,4

Maximálna hodinová produkcia splaškov:

$$Q_h = 1/24 \times Q_m \times k_h$$

$$Q_h = 1/24 \times 427\,630 \times 2,1$$

$$Q_h = 37\,417,6 \text{ l.h}^{-1} = 10,39 \text{ l.s}^{-1}$$

Priemerná ročná produkcia splaškov pri

predpoklade celoročnej prevádzky 365 dní/rok: 111 489,25 m³.rok⁻¹

Tlaková skúška

Tlakové skúšky kanalizačných potrubí sa vykonávajú podľa platných noriem STN.

Gravitačná kanalizácia

Popis riešenia

Splašková voda z bytových domov a občianskej vybavenosti bude odvádzaná verejnou kanalizáciou do centrálnej prečerpávacej šachty. Splašková kanalizácia bude prevedená z PVC rúr DN 200-300.

Na lomoch smeru , nivelety potrubia sa vybudujú vstupné kanalizačné šachty Ø1000 z betónových prefabrikovaných dielcov s ťažkými liatinovými poklopmi Ø600mm tr. zaťaženia D400. Návrh rieši vstupy kanalizačných šachiet v zmysle STN 386462 čl.56, pričom je vybavený kapsovým stúpadlom (v prechodovej skruži) a stúpacími železami zabezpečenými proti bočnému pošmyknutiu.

Potrubie sa uloží do ryhy šírky min. 1000mm, do hĺbky min.1,1m. Ukladanie a spájanie rúr je nutné realizovať podľa postupu stanoveného pre daný rúrový materiál. Výkop ryhy sa bude vykonávať strojne s ručným urovnaním dna ryhy. Pri hĺbke ryhy nad 1,20m je potrebné ryhu pažiť príložným pažením. Šírka ryhy je v zmysle STN 73 30 50 – viď výkres. Rúry sa uložia na štrkopieskové lôžko hrúbky 100,150mm s max. veľkosťou zrna 20mm tak, aby spočívali na dne ryhy celou svojou dĺžkou. Rovnakým materiálom sa vykoná obsyp do výšky min. 300mm nad vrchol potrubia. Časť ryhy nad obsypom sa zasype výkopkom za stáleho hutnenia po 15 cm. Zásypový materiál nesmie obsahovať predmety, ktoré by svojou hmotnosťou alebo tvarom mohli poškodiť potrubie pod ním.

Revízne šachty

Na zberači sa vybudujú revízne šachty. Dná šácht budú v betónovom prevedení z ich obetónovaním po uložení do výkopu na podkladový betón. Vstup do šácht bude z prefabrikovaných skruží rovných DN 1000 a vrchných kónických skruží opatrených gumovým tesnením pre zabezpečenie lepšej vodotesnosti. V úrovni vozovky budú šachty opatrené liatinovými kruhovými poklopami. Na umožnenie vstupu do šácht budú v stenách osadené oceľové stúpadlá s PE protišmykovým a ochranným povrchom.

Zemné práce

Výkopové práce sa budú prevádzať strojnými mechanizmami. Pred zahájením výkopových prác sa musí realizovať presné vytýčenie všetkých terajších podzemných inžinierskych sietí, aby nedošlo k ich porušeniu. Križujúce vedenia nachádzajúce sa vo výkope je potrebné počas realizácie výkopov vhodne zabezpečiť proti ich porušeniu. Celé zemné práce sa musia prevádzať v zmysle platných ustanovení noriem STN. Pri stavbe musia byť zabezpečené všetky opatrenia v zmysle vyhlášky 147/2013 zb. Pri prácach musia byť dodržané všetky platné predpisy a vyhlášky BOZP.

E.11. Ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia

E.11.1. Starostlivosť o životné prostredie

Riešené územie v súčasnosti tvorí výlučne poľnohospodárska krajina. Návrh UŠ počíta s postupnou zmenou využívania tohto územia. Do riešeného územia nezasahujú priamo nadradené – regionálne a nadregionálne – systémy ekologickej stability. Nachádza sa tu však prvok miestneho systému ekologickej stability – miestny biokoridor MBk3.

Poznámka: Biokoridor MBk3 je v textovej časti ÚPN mesta Sereď uvedený ako MbK4. Vo výkrese toto označenie chýba. Biokoridor je prebratý z dokumentácie MÚSES (Šembera et al., 2008), kde je v textovej aj grafickej časti označený ako MBk2.

Návrh prvkov kostry miestneho územného systému ekologickej stability v riešenom území v územnom pláne mesta vychádza z dokumentácie *Miestny územný systém ekologickej stability Mesta Sereď* (Šembera et al. 2008) a *Krajinno-ekologického plánu*, ktorý je súčasťou prieskumov a rozborov pre územný plán mesta (Šolomeková et al. 2012); viď. príloha č.1 textovej časti UŠ: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.07.

Navrhované miestne biokoridory v riešenom území:

MBk 3 (vo výkresovej časti ÚPN Sereď označený ako MBk3) - Biokoridor vedie popri južnej strane existujúcej ceste III/1347 Strednočepeňská ulica. Prepojuje MBc 3, s MBk 1 a MBk 5. Je navrhovaný do podoby pásu drevín (šírka: 10 m, dĺžka: 2800 m, výmera: 5,60 ha). Biokoridor v tejto polohe môžeme chápať ako verejnú zeleň s 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.

Existujúce interakčné prvky v riešenom území:

Interakčné prvky sú prepojené na biocentrá a biokoridory na miestnej úrovni a zabezpečujú ich priaznivé pôsobenie na okolité časti krajiny (§ 2, ods.2, písm. f zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny). V intraviláne mesta boli v rámci MÚSES mesta Sereď (Šembera et al. 2008) vyčlenené nasledovné plošné interakčné prvky charakteru parkových plôch a verejnej zelene spolu s výmerou zelene v jednotlivých urbanistických obvodoch hodnoteného územia (výmera prezentuje stav z roku 2008):

Areál kaplnky Nanebovzatia Panny Márie

výmera = 0,27 ha

E.11.2. Ochrana poľnohospodárskeho pôdneho fondu

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 novely č. 57/2013 Z.z. zákona č. 220/2004 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 uvedeného právneho predpisu sú medzi najkvalitnejšie pôdy v riešenom území zaradené:

- v k.ú. Stredný Čepeň - pôdy s kódom BPEJ **0017002** (1. skupina kvality) a **0018003** (2. skupina kvality); viď. príloha č.3: Výrez z grafickej časti ÚPN mesta Sereď, výkres č.09.

E.11.3. Znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia

Usporiadanie pozemkov v rámci navrhovaných urbanistických zón umožňuje vybudovanie a rozvoj funkčnej verejnej alebo súkromnej sprievodnej zelene so stromami a kríkovými porastmi. Stanovenie podielu plôch zelene je definované pre jednotlivé urbanistické bloky samostatne v rámci regulatívov dodržaním požadovaného indexu zelene. Plochy pre riešenie zelene sú navrhnuté s územnou rezervou pre zabezpečenie bezkolízneho vedenia podzemných inžinierskych sietí.

V návrhu sa nepočíta s výstavbou stavieb a zariadení, ktoré môžu byť stredným alebo veľkým zdrojom znečisťovania ovzdušia v zmysle vyhlášky č.338/2009 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia Zákona o ovzduší. V prípade malého zdroja znečisťovania ovzdušia je povinný každý producent požiadať o súhlas mesto Sereď.

Zo záväznej časti Územného plánu mesta Sereď (časť C.1.1., odsek 2, riadok f) vyplýva požiadavka na vypracovanie Akustickej štúdie, nakoľko UŠ počíta s výstavbou budov určených na bývanie v bezprostrednej blízkosti dopravných trás (cesty III. triedy, železnica), výrobných areálov (areál ZIPP) a území, ktoré sú určené na rozvoj výroby a občianskej vybavenosti (súčasť návrhu tejto UŠ).

Akustická štúdia bude vypracovaná v ďalších stupňoch PD – v Dokumentácii pre Územné rozhodnutie – a to pre jednotlivé etapy výstavby zvlášť. Predpokladá sa, že výstavba v lokalite bude prebiehať v dlhších časových intervaloch, nakoľko sa jedná o veľké územie s veľkým počtom majiteľov dotknutých pozemkov. Akustická štúdia bude vypracovaná pre aktuálne pripravovanú etapu, pre konkrétny projekt a podľa aktuálnych hygienických predpisov a noriem.

V prípade, že dôjde pri meraniach k prekročeniu povolených limitov hluku z dopravy, tak bude potrebné vykonať opatrenia na ochranu ich vnútorného prostredia. Ich riešenie bude zapracované do PD v stupni DÚR.

E.11.4. Riešenie stavieb užívaných osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Všetky stavby využívané verejnosťou budú budované tak, aby spĺňali podmienky vyhlášky č. 532/2002 a mohli byť užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

E.11.5. Riešenie pamiatkovej starostlivosti a ochrany kultúrnych pamiatok

Budúci stavebníci, ktorí budú plánovať v riešenom území realizáciu stavebných objektov, si od príslušného pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch stavebného konania vyžadujú konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu doteraz neevidovaných archeologických pamiatok.

E.11.6. Civilná ochrana

ZÁUJMY CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA PODĽA ÚPN MESTA SEREĎ

Zariadenia *civilnej ochrany* - ochranné stavby na území mesta budovať ako dvojúčelové, riešiť a zabezpečovať ich v zmysle platného znenia zákona o civilnej ochrane obyvateľstva (č.42/1994 Z.z. - úplné znenie vyhlásené zák.č.47/2012 Z.z.) a vyhlášky MV SR

č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany. Pri návrhu ochranných stavieb spolupracovať s príslušným orgánom krízového riadenia.

Zariadenia *civilnej ochrany* sú ochranné stavby, stavby alebo ich časti a technologické súčasti, ktoré sú predurčené na plnenie úloh civilnej ochrany. Ochranné stavby sa navrhujú podľa analýzy územia z hľadiska možných mimoriadnych udalostí. Rozsah povinnej výstavby zariadení civilnej ochrany určí príslušný orgán štátnej správy (okresný úrad). Stavebnotechnické požiadavky na zariadenia civilnej ochrany sú obsiahnuté v platných právnych predpisoch (r.2014 - v súčasnosti zák. č.42/1994 Z.z., úplné novelizované znenie zák.č.47/2012 Z.z. a vyhláška MV SR č. 532/2006 Z.z., novelizovaná vyhl.č.399/2012 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení vzhľadom na požiadavky civilnej ochrany).

VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

- Nariadenie vlády SR č. 166/1994 Z.z. o kategorizácii územia SR v znení neskorších predpisov;
- Zákon NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MV SR 553/2006 Z.z. o podrobnostiach o ochrane obyvateľstva pre účinkami nebezpečných látok v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MV SR 552/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MV SR č. 75/1995 Z.z. o zabezpečení evakuácie obyvateľstva v znení neskorších predpisov metodickými pokynmi pre posudzovanie stavieb, území a vydávanie záväzných stanovísk orgánmi COO v územnom a stavebnom konaní;
- Nariadenie vlády SR č. 565/2004, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č. 25/1997 Z.z.
- Pokyny a usmernenia Obvodného úradu v Trnave - odboru krízového riadenia.

Doložka civilnej ochrany

Doložka civilnej ochrany (doložka CO) musí byť spracovaná v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov ako samostatná časť územnoplánovacej dokumentácie, podľa ktorej sa predpokladá zabezpečovať úlohy civilnej ochrany v zmysle ustanovení Zákona NR SR č.42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a Vyhlášky Ministerstva vnútra SR 553/2006 Z.z.

Doložka CO musí byť spracovaná ako územnoplánovací podklad na usmerňovanie využitia územia riešenej zóny z hľadiska záujmov ochrany života, zdravia a majetku obyvateľstva v prípade vzniku mimoriadnych udalostí.

Účelom doložky CO je v súlade s platnou legislatívou pre oblasť civilnej ochrany na vymedzenom území zóny stanoviť zásady pre zabezpečenie ochrany obyvateľstva pre účinkami mimoriadnych udalostí.

Zabezpečenie záujmov CO na území zóny

ZÁUJMY CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA PODĽA ÚPN MESTA SEREĎ

Mesto Sereď je ohrozované:

- v prípade vzniku havárie na jadrovom zariadení Jaslovské Bohunice,
- v prípade rozrušenia vodných stavieb Liptovská Mara a Oravská priehrada,
- v prípade havárie pri preprave nebezpečných látok po ceste a železnici,
- v prípade úniku nebezpečnej látky (amoniaku) do ovzdušia.

Pre prípad havárií je zabezpečené varovanie obyvateľstva elektronickými sirénami a sú vypracované evakuačné plány s určením evakuačných zberných stredísk na území mesta alebo v jeho okolí. Mesto Sereď má zabezpečený systém pre včasné varovanie obyvateľstva prostredníctvom mestského rozhlasu. Pri investičnej výstavbe v tomto území je potrebné sa riadiť všeobecne platnými legislatívnymi predpismi, uvedenými v bode „východiskové podklady“

Pri navrhovaní stavieb a zariadení je ďalej potrebné vychádzať z Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 166/1994 Z.z. o kategorizácii územia SR v znení neskorších predpisov, ktoré ustanovuje kritéria kategorizácie územia SR a jeho zaradenie podľa územných obvodov okresných úradov do kategórií z hľadiska možnosti vzniku mimoriadnych udalostí v dôsledku priemyselnej činnosti a negatívneho pôsobenia prírodných síl.

Plnenie požiadaviek vyššie uvedených legislatívnych dokumentov bude overované v rámci príslušných územných a stavebných konaní.

E.12. Riešenie protipožiarnej ochrany

Základné údaje územia

Predmetom riešenia je protipožiarne bezpečnosť územia a technickej infraštruktúry pre výstavbu novostavieb radových a individuálnych rodinných domov, bytových domov, obchodných a skladových prevádzok a príslušného technického a dopravného vybavenia. Riešené územie sa nachádza v meste Sereď, katastrálne územie Sereď a je situované v severnej časti mesta, na ploche o výmere 297 465 m². Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Stredný Čepeň, v kontakte ulíc Šulekovská cesta, Strednočepeňská a Hornočepeňská ulica, pričom toto územie leží v extraviláne, priamo medzi mestskými časťami Stredný a Horný Čepeň. Terén je rovinatý.

Predkladaná dokumentácia je vypracovaná podľa vyhlášky 94/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov (225/2012), ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na požiarne bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb, STN 92 0201 – 1 až 4/Z1,Z2 a odbornej literatúry týkajúcej sa PO.

Projektová dokumentácia nerieši zastavanie konkrétnymi objektmi v predmetnej lokalite, konkrétne objekty sa budú riešiť individuálne.

Zariadenie pre protipožiarne zásah

Prístupová komunikácia

Ku každému objektu musí viesť prístupová komunikácia do vzdialenosti najviac 30 m od stavby (k rodinným domom do vzdialenosti najviac 50 m) – skutočnosť ku každému objektu vedie priamo prístupová komunikácia najviac 15 m od stavby. Prístupová komunikácia spĺňa aj ďalšie požiadavky vyššie spomínaného článku a to:

- trvale voľná šírka min. 3,0 m, do ktorej sa nezapočítava parkovací pruh - skutočnosť komunikácia má šírku 5,5 až 6,5 m, na niektorých trasách pri rodinných domoch má šírku 3,5 m - vyhovuje
- únosnosť komunikácie na zaťaženie jednou nápravou požiarneho vozidla min. 80 kN - vyhovuje
- prejazdy a vjazdy musia mať šírku najmenej 3,5 m a výšku najmenej 4,5 m - územie nie je sprístupnené žiadnymi bránami, podchodmi a pod. - vyhovuje
- každá neprejazdná jednopruhovú prístupová komunikácia dlhšia ako 50 m musí mať na konci plochu umožňujúcu otáčanie – skutočnosť je každá neprejazdná jednopruhovú cesta má na konci plochu umožňujúcu otáčanie vozidla

Posudzované územie svojim vyhotovením teda spĺňa požiadavky § 82 ods. 1,3,4 a 5 vyhl. MV SR č. 94/2004 Z. z.

Nástupná plocha

Nástupná plocha nemusí byť vybudovaná pre stavby,

- ktoré majú požiarne výšku najviac 9 m - skutočnosť, objekty s požiarne výškou nad 9 m sú predpokladané len u bytových domov
- v ktorých sú zriadené vnútorné zásahové cesty,
- v ktorých nemožno viesť zásah z vonkajšieho priestoru stavby,
- v ktorých sú všetky priestory bez požiarneho rizika, e) ku ktorým nemusí viesť prístupová komunikácia.

Nástupná plocha musí a) byť široká najmenej 3,5 m, mať sklon najviac 2 %, mať únosnosť rovnakú ako prístupová komunikácia, najmenej na jednorazové použitie, byť trvale voľná a označená dopravnou značkou ZÁKAZ STÁTIA a byť napojená na prístupovú komunikáciu.

Nástupná plocha musí byť umiestnená pozdĺž priečelia stavby alebo kolmo k priečeliu stavby tak, aby bol možný zásah mobilnou hasičskou technikou do každého požiarneho úseku priliehajúceho k priečeliu, vzdialenosť každého miesta v stavbe bola najviac 40 m od najbližšieho otvoru v priečelí, ku ktorému je prístup pomocou prostriedkov požiarnej ochrany alebo hasičskej techniky; tento otvor musí mať šírku najmenej 0,8 m a výšku najmenej 1,2 m.

Zásobovanie vodou na hasenie požiarov

Množstvo vody na hasenie požiarov v stavbe sa musí rovnať najmenej množstvu vody na hasenie požiarov určenému pre požiarny úsek s najväčšou potrebou vody na hasenie požiarov podľa § 6, ods.2 vyhl. MV SR č.699/2004 Z. z. V prípade možných navrhovaných stavieb je potreba vody na hasenie požiarov stanovená Tab. 2,

- Pre rodinné domy nad 200 m², prípadne bytové domy s bytmi a nevýrobné stavby nad 120 m² - pol. 2 STN 92 0400 na 12 l/sek /DN 100 s pevnou spojkou 2 x 75 (B) a 1 x 110/ z tab.3 STN 920400 pre nevýrobné stavby s plochou viac ako 120 m² a menej ako 1000 m².
- Pre nevýrobné stavby (obchodné prevádzky) nad 1000 do 2000 m², umiestnené v západnej časti územia - pol. 3 STN 92 0400 na 18 l/sek /DN 125 s pevnou spojkou 2 x 75 (B) a 1 x 110/ z tab.3 STN 920400.
- Pre výrobné stavby a sklady v jednopodlažnej stavbe nad 1000 m², prípadne obchodné prevádzky a nevýrobné stavby nad 2000 m² umiestnené v južnej časti územia - pol. 4 STN 92 0400 na 25 l/sek /DN 150 s pevnou spojkou 2 x 75 (B) a 1 x 110/ z tab.3 STN 920400.

Skutočné potreby požiarnej vody jednotlivých stavieb budú upresnené v samostatných projektoch „riešenia protipožiarnej bezpečnosti stavby“.

Nadzemné hydranty (navrhované v danom území) na vonkajšom vodovode sa navrhujú tak, aby boli umiestnené mimo požiarne nebezpečného priestoru požiarneho úseku, najmenej 5 m najviac 80 m od stavieb; ich vzájomná vzdialenosť môže byť najviac 160 m. Pre stavby na bývanie a ubytovanie skupiny A (rodinné domy a pod.) sa hydranty umiestňujú mimo požiarne nebezpečného priestoru najmenej 5 m a najviac 200 m od stavby; ich vzájomná vzdialenosť môže byť najviac 400 m. Uvedené vzdialenosti sa merajú po skutočnej trase vedenia hadíc alebo jazdnej trase mobilnej hasičskej techniky. Umiestnenie vonkajších zdrojov vody na hasenie požiarov vyhovuje požiadavkám Vyhl. MV SR č. 699/2004 Z. z. a STN 92 0400. Hydrostatický pretlak v odberných miestach – hydrantoch vonkajšieho požiarneho vodovodu musí podľa § 9 ods.9 vyhl. MV SR č.699/2004 Z. z. najmenej 0,25MPa.

Hadicové zariadenia

Vnútrotný požiarny vodovod sa navrhuje na prívod vody k hadicovým zariadeniam na prvý zásah pri hasení požiaru osobami, ktoré sa bezprostredne nachádzajú v stavbe, alebo k výtokom určeným na rýchly a účinný zásah hasičských jednotiek v stavbe.

Hadicové zariadenie sa nenavrhuje pre stavby na bývanie a ubytovanie skupiny A, stavby alebo ich časti, kde nie je prípustné hasenie vodou alebo ochladzovanie vodou, pre požiarne úseky, v ktorých súčin priemerného požiarneho zaťaženia (kg.m-2) alebo sústreďeného požiarneho zaťaženia (kg.m-2) a plochy požiarneho úseku (m²) je najviac 10 000; to neplatí pre stavby na bývanie a ubytovanie skupiny B, stavby zdravotníckych zariadení a stavby zariadení sociálnych služieb, v ktorých je celkový počet osôb väčší ako 15.

Najmenšia potreba vody na hasenie požiarov pre hadicové zariadenie sa určuje podľa STN 92 0400.

Odstupové vzdialenosti

Jednotlivé odstupové vzdialenosti budú stanovené individuálne na základe skutočných navrhovaných objektov. Odstupové vzdialenosti od objektov budú stanovené v zmysle STN 920201-4.

Zoznam súvisiacich právnych predpisov a noriem

V súvislosti so spracovaným projektom protipožiarnej bezpečnosti predmetnej stavby boli dotknuté : zák. č. 314/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov, Vyhláška 94/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov (225/2012), STN 920201-1 až 4 Z1, Z2, STN 920400, vyhláška 699/2004 Z.z. atď.

Záver

V koncepcii protipožiarnej bezpečnosti sú dodržané požiadavky požiarnej bezpečnosti podľa platných predpisov a noriem. Prípadné zmeny, spôsob využitia alebo iné zmeny, je potrebné oznámiť projektantovi na opätovné posúdenie a prípadnú zmenu tohto projektu. Protipožiarne zabezpečenie jednotlivých samostatných objektov bude súčasťou dokumentácie jednotlivých objektov. V ďalšom stupni projektu musia byť dodržané všetky platné a súvisiace STN.

E.13. Etapizácia, vecná a časová koordinácia

Urbanistická štúdia navrhuje stavebné zámery v riešenom území rozdeliť do siedmych etáp. Etapizácia sa začína v centrálnej časti zóny, od cesty III/1347-Strednočepeňská ulica, etapami I. a II., ktoré obsahujú postupnú realizáciu všetkých radových rodinných domov v lokalite, ďalej 4 bytových domov južne od Strednočepeňskej ulice a niekoľkých samostatne stojacich rodinných domov.

Etapy III. a V. počítajú s výstavbou IBV v urbanistických blokoch BI-36-04 až BI-36-11, vrátane verejného parku v urbanistickom bloku VP-01, v zmysle príslušných regulatívov.

Etapa IV. obsahuje výstavbu IBV v urbanistických blokoch BI-56-02 až BI-56-04 a tiež dokončenie výstavby hromadného bývania v bytových domoch v urbanistickom bloku BH-11-01. Po dokončení tejto etapy bude nárast počtu obyvateľov v riešenom území vyžadovať, resp. vznikne priestor pre vybudovanie príslušnej občianskej vybavenosti v urbanistickom bloku OV-01-01.

Etapa VI. pridáva do riešeného územia ďalšie rodinné domy v urbanistických blokoch BI-56-03 až BI-56-07. Súčasťou tejto etapy je aj revitalizácia a rozšírenie parku okolo kaplnky blahoslavenej Panny Márie.

Posledná etapa VII. rieši ďalšie plochy občianskej vybavenosti a tiež polyfunkčné plochy občianskej vybavenosti, výroby a skladov v južnej časti riešeného územia. Tieto plochy sú dopravne napojené samostatnou komunikáciou triedy C2 priamo z ulice Šulekovská (III/1320), preto je možná ich realizácia aj samostatne, mimo stanovenej či predpokladanej etapizácie výstavby. Súčasťou poslednej etapy je rozšírenie plochy existujúcich športovísk v urbanistickom bloku RŠ-04-01.

E.14. Verejnoprospešné stavby

Urbanistická štúdia navrhuje tieto verejnoprospešné stavby (viď. grafická časť, v legende každého výkresu je uvedená skratka označenia verejnoprospešnej stavby):

- DO/1 Navrhované cestné komunikácie funkčných tried C2, C3 a D1
- DO/2 Navrhované chodníky, námestia a ostatné spevnené plochy pre chodcov
- DO/3 Komunikácie pre cyklistov
- DO/4 Verejné parkovacie miesta

- VE/1 Všetky zariadenia verejného technického vybavenia nevyhnutného pre zásobovanie lokality elektrickou energiou
- VO/1 Rozšírenie rozvodov a vybudovanie stĺpov verejného osvetlenia
- VV/1 Rozšírenie verejného vodovodu
- PO/1 Navrhované nadzemné hydranty ako súčasť protipožiarnej ochrany
- VK/1 Rozšírenie verejnej kanalizácie

- VZ/1 Navrhované verejné plochy zelene – miestny biokoridor MBk3
- VZ/2 Navrhované verejné plochy zelene – ostatné
- VZ/3 Navrhované poloverejné plochy zelene pri bytových domoch a budovách OV

- RŠ/1 Navrhované plochy pre šport a rekreáciu

- OV/1 Materská škôlka – občianska vybavenosť, nekomerčná

E.15. Návrh regulatívov

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

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

BI – 36 – 01

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

Územie individuálnej obytnej výstavby: radové rodinné domy

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie vo forme nízko podlažnej radovej zástavby rodinných domov.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

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

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

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

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

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

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia RD

ZÁVÄZNÉ HMOTOVO-PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

Rodinné domy v tomto urbanistickom bloku budú navrhnuté ako radové 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. Výška stavby RD sa odporúča maximálne 7,5 m nad úrovňou nivelety príľahlej komunikácie.

Je potrebné zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu. Preferované sú garáže ako stavebné súčasti rodinných domov.

PRÍPUSTNÉ HMOTOVO-PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

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

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

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY RODINNÝCH DOMOV OD HRANÍC POZEMKOV:

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

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

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

ODSTUPY GARÁŽÍ A PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

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

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

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

REGULÁCIA OSADENIA OBJEKTOV Z VÝŠKOPISNÉHO HLADISKA

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

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

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

NEPRÍPUSTNÉ DRUHY ZASTREŠENIA OBJEKTOV

Nie je povolená výstavba RD s manzardovou strechou.

Regulácia spôsobu využitia územia

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

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia.

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

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

Regulácia organizácie a prevádzkového usporiadania územia

NEVHODNÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

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

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

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

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

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

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

Urbanistický blok

BI-36-02, BI-36-07, BI-36-08, BI-56-02, BI-56-03

Územie individuálnej obytnej výstavby: izolované rodinné domy

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie vo forme nízko podlažnej zástavby samostatne stojacich (izolovaných) rodinných domov.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

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

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

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

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

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

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia RD

ZÁVÄZNÉ HMOTOVO-PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

Rodinné domy v tomto urbanistickom bloku budú navrhnuté ako samostatne stojace (izolované) 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. Odporúčané je riešenie dvojpodlažného RD s ustúpeným horným podlažím. Výška stavby RD sa odporúča maximálne 7,5 m nad úrovňou nivelety príľahlej komunikácie.

Je potrebné zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu. Preferované sú garáže ako stavebné súčasti rodinných domov.

PRÍPUSTNÉ HMOTOVO-PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

V prípade, že hmotovo-priestorové a architektonické riešenie skupiny minimálne 3 vedľa seba stojacich, resp. na troch susediacich parcelách stojacich rodinných domov bude rovnaké, potom je prípustné, aby boli tieto domy riešené aj ako:

- Prízemné stavebné objekty s obytným podkrovím zastrešené šikmou sedlovou, valbovou alebo polvalbovou strechou. Odporúčaná sklon šikmej strechy je 40°. Výška nadmurovky na 2. nadzemnom podlaží je max. 2,0 m od úrovne dokončenej podlahy v interiéri;
- Dvojpodlažné stavebné objekty zastrešené šikmou strechou so sklonom do 20°, realizovanou bez nadmurovky 2 nadzemného podlažia.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY RODINNÝCH DOMOV OD HRANÍC POZEMKOV:

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

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

Odstup obytnej stavby – rodinného domu od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary (viď. výkres 07 - Priestorové a funkčné regulatívy). Rodinné domu budú na pozemku umiestnené tak, aby zabezpečovali maximálny solárny zisk a súčasne neobmedzovali preslnenie susedných pozemkov.

ODSTUPY GARÁŽÍ A PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

Návrh urbanistickej štúdie preferuje garáže vo forme stavebných súčastí rodinných domov. Odporúčaná vzdialenosť garáže od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) je 6,0 m tak, aby bolo umožnené parkovanie ďalšieho (alebo viacerých) osobných motorových vozidiel (ďalej OMV) pre garážou. Odporúčaná vzdialenosť od bočných hraníc pozemku je 2,0 m, v prípade že za touto hranicou sa nachádza pozemok susedného rodinného domu. V mieste kde sa nachádza komunikácia je minimálny odstup od bočnej hranice 3,0 m. Minimálny odstup garáže od hranice stavebnej parcely záväzne definuje poloha stavebnej čiary (viď. výkres 07 - Priestorové a funkčné regulatívy).

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

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

REGULÁCIA OSADENIA OBJEKTOV Z VÝŠKOPISNÉHO HLADISKA

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

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

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

NEPRÍPUSTNÉ DRUHY ZASTREŠENIA OBJEKTOV

Nie je povolená výstavba RD s manzardovou strechou.

Regulácia spôsobu využitia územia

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

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

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

Regulácia organizácie a prevádzkového usporiadania územia

NEVHODNÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na navrhovaných obslužných a zberných komunikáciách triedy C3 a C2 vo forme pozdĺžnych parkovacích státí;
- Navrhované komunikácie triedy D1 majú z dopravného hľadiska jeden trvale pojazďovaný pás šírky 3,5 m a jeden občasne pojazďovaný pás šírky 1,5 m. Pásky budú od seba oddelené ležatým obrubníkom s prevýšením 4 cm. Z legislatívnych dôvodov protipožiarnej ochrany budov je potrebné neustále zachovávať prejazdny

dopravný pás šírky 3,0 m, aby bol umožnený zásah hasičskej techniky. Dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na navrhovaných obslužných komunikáciách triedy D1 vo forme pozdĺžnych parkovacích státí, ktoré zužujú prejazdný dopravný pás na menej ako 3,0 m, je zakázané. Takáto forma parkovania zároveň obmedzuje chodcov, resp. peší pohyb v území.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na jednotlivých pozemkoch rodinných domov. Odstavné parkovacie miesta pre obyvateľov rodinných domov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov.

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

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

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

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

Urbanistický blok

BI-36-04, BI-36-09, BI-36-11, BI-56-06, BI-56-07

Územie individuálnej obytnej výstavby: izolované rodinné domy

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie vo forme nízko podlažnej zástavby samostatne stojacich (izolovaných) rodinných domov.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

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

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

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

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

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

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia RD

ZÁVÄZNÉ HMOTOVO-PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

Rodinné domy v tomto urbanistickom bloku budú riešené ako prízemné stavebné objekty s obytným podkrovím, zastrešené šikmou sedlovou, valbovou alebo polvalbovou strechou. Odporúčaný sklon šikmej strechy je 40°.

Odporúča sa orientovať pozdĺžnu os konkrétneho rodinného domu kolmo na os príľahlej obslužnej komunikácie tak, aby uličná fasáda rodinného domu zaberala čo najmenšiu šírku stavebnej parcely. Vďaka tomu vzniknú medzi susednými domami dostatočné rozostupy. Výška nadmurovky na 2. nadzemnom podlaží je max. 2,0 m od úrovne dokončenej podlahy.

Je potrebné zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu. Preferované sú garáže ako stavebné súčasti rodinných domov.

PRÍPUSTNÉ HMOTOVO-PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

V prípade, že hmotovo-priestorové a architektonické riešenie skupiny minimálne 3 vedľa seba stojacich, resp. na troch susediacich parcelách stojacich rodinných domov bude rovnaké, potom je prípustné, aby boli tieto domy riešené aj ako:

1. Jednopodlažné stavebné objekty bez obytného podkrovia zastrešené šikmou sedlovou, valbovou alebo polvalbovou strechou s nízkym sklonom. Odporúčaný je sklon šikmej strechy do 25°;
2. Jednopodlažné alebo 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. Odporúčané je riešenie dvojpodlažného rodinného domu s ustúpeným horným podlažím;

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY RODINNÝCH DOMOV OD HRANÍC POZEMKOV:

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

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

Odstup obytnej stavby – rodinného domu od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary (viď. výkres 07 - Priestorové a funkčné regulatívy). Rodinné domu budú na pozemku umiestnené tak, aby zabezpečovali maximálny solárny zisk a súčasne neobmedzovali preslnenie susedných pozemkov.

ODSTUPY GARÁŽÍ A PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

Návrh urbanistickej štúdie preferuje garáže vo forme stavebných súčastí rodinných domov. Odporúčaný odstup garáže od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) je 6,0 m tak, aby bolo umožnené parkovanie ďalšieho (alebo viacerých) osobných motorových vozidiel (ďalej OMV) pre garážou. Odporúčaný odstup od bočných hraníc pozemku je 2,0 m, v prípade že za touto hranicou sa nachádza pozemok susedného rodinného domu. V mieste kde sa nachádza komunikácia je minimálny odstup od bočnej hranice 3,0 m. Minimálny odstup garáže od hranice stavebnej parcely záväzne definuje poloha stavebnej čiary (viď. výkres 07 - Priestorové a funkčné regulatívy).

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1. Maximálny koeficient (index) zastavanej plochy pozemku | $I_{zas} = 0,40$ |
| 2. Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku | $I_{zel} = 0,40$ |

REGULÁCIA OSADENIA OBJEKTOV Z VÝŠKOPISNÉHO HLADISKA

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

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

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

NEPRÍPUSTNÉ DRUHY ZASTREŠENIA OBJEKTOV

Nie je povolená výstavba RD s manzardovou strechou.

Regulácia spôsobu využitia územia

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

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

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

Regulácia organizácie a prevádzkového usporiadania územia

NEVHODNÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

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

prejazdny dopravný pás na menej ako 3,0 m, je zakázané. Takáto forma parkovania zároveň obmedzuje chodcov, resp. peší pohyb v území.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na jednotlivých pozemkoch rodinných domov. Odstavné parkovacie miesta pre obyvateľov rodinných domov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov.

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

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

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

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

Urbanistický blok

BI-36-03, BI-36-05, BI-36-06, BI-36-10, BI-56-04, BI-56-05

Územie individuálnej obytnej výstavby: izolované rodinné domy

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie vo forme nízko podlažnej zástavby samostatne stojacich (izolovaných) rodinných domov.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

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

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

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

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

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

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia RD

ZÁVÄZNÉ HMOTOVO-PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

Rodinné domy v tomto urbanistickom bloku budú riešené ako prízemné stavebné objekty bez obytného podkrovia, zastrešené šikmou sedlovou, valbovou alebo polvalbovou strechou s nízkym sklonom. Odporúčaný je sklon šikmej strechy do 25°. Výška hrebeňa strechy sa odporúča max. 5,5 m nad úrovňou nivelety príľahlej komunikácie.

Odporúča sa orientovať pozdĺžnu os konkrétneho rodinného domu kolmo na os príľahlej obslužnej komunikácie tak, aby uličná fasáda rodinného domu zaberala čo najmenšiu šírku stavebnej parcely. Vďaka tomu vzniknú medzi susednými domami dostatočné rozostupy.

V prípade jednopodlažných RD narastá zastavaná plocha stavby a preto je potrebné pri návrhu RD dbať na dostatočné vzdialenosti stavby od hraníc stavebnej parcely. Odporúča sa také osadenie a návrh RD, ktoré umožní prejazd automobilov do zadnej časti pozemku z obslužnej komunikácie.

Je potrebné zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu. Preferované sú garáže ako stavebné súčasti rodinných domov.

PRÍPUSTNÉ HMOTOVO-PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

V prípade, že hmotovo-priestorové a architektonické riešenie skupiny minimálne 3 vedľa seba stojacich, resp. na troch susediacich parcelách stojacich rodinných domov bude rovnaké, potom je prípustné, aby boli tieto domy riešené aj ako:

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

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY RODINNÝCH DOMOV OD HRANÍC POZEMKOV:

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

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

Odstup obytnej stavby – rodinného domu od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary (viď. výkres 07 - Priestorové a funkčné regulatívy). Rodinné domu budú na pozemku umiestnené tak, aby zabezpečovali maximálny solárny zisk a súčasne neobmedzovali preslnenie susedných pozemkov.

ODSTUPY GARÁŽÍ A PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

Návrh urbanistickej štúdie preferuje garáže vo forme stavebných súčastí rodinných domov. Odporúčaná vzdialenosť garáže od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) je 6,0 m tak, aby bolo umožnené parkovanie ďalšieho (alebo viacerých) OMV pre garážou. Odporúčaná vzdialenosť od bočných hraníc pozemku je 2,0 m, v prípade že za touto hranicou sa nachádza pozemok susedného rodinného domu. V mieste kde sa nachádza komunikácia je minimálny odstup od bočnej hranice 3,0 m. Minimálny odstup garáže od hranice stavebnej parcely záväzne definuje poloha stavebnej čiary (viď. výkres 07 - Priestorové a funkčné regulatívy).

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

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

REGULÁCIA OSADENIA OBJEKTOV Z VÝŠKOPISNÉHO HLADISKA

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

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

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

NEPRÍPUSTNÉ DRUHY ZASTREŠENIA OBJEKTOV

Nie je povolená výstavba RD s manzardovou strechou.

Regulácia spôsobu využitia územia

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

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

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

Regulácia organizácie a prevádzkového usporiadania územia

NEVHODNÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na navrhovaných obslužných a zberných komunikáciách triedy C3 a C2 vo forme pozdĺžnych parkovacích státí;

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na jednotlivých pozemkoch rodinných domov. Odstavné parkovacie miesta pre obyvateľov rodinných domov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov.

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

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

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

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

BH-11-01

Územie hromadnej bytovej výstavby: bytové alebo polyfunkčné domy

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie vo forme bytových domov a pre menšie prevádzky občianskej vybavenosti v parteri bytových domov.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

1. Bývanie v bytových domoch;
2. Plocha pre miestny biokoridor MBk3 s severnej časti UB;
3. Zeleň súkromných záhrad, prislúchajúcich k bytom na prízemí;
4. Poloverejná / polosúkromná zeleň v priestoroch medzi bytovými domami.

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

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

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

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

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia BD

Bytové domy budú riešené ako stavebné objekty s výškou maximálne 5 nadzemných podlaží, zastrešené plochou strechou. Odporúča sa, aby posledné podlažie bolo ustúpené.

Odporúča sa orientovať pozdĺžnu os konkrétneho bytového domu v smere sever – juh tak, aby dlhšie fasády bytového domu boli orientované na západ a východ. Vďaka tomu bude možné dosiahnuť maximálne preslnenie všetkých bytov. Odporúča sa navrhnuť maximum bytov ako tzv. „preplávajúcich“, ktoré majú dennú – spoločenskú časť orientovanú na západ a nočnú – privátnu časť na východnú stranu.

Je potrebné zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých bytových domov v rámci celej obytnej skupiny.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY BYTOVÝCH DOMOV OD HRANÍC POZEMKOV:

Štúdia uvažuje v tomto urbanistickom bloku s výstavbou bytových domov za podmienok dodržania regulatívov (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy) a odstupov stavieb definovaných v § 6 ods. 1, ods. 6 a ods. 7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

Odstup stavby od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary. Odstup stavby od ostatných hraníc pozemku záväzne definuje hranica zastavanosti parcely (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy).

ODSTUPY GARÁŽÍ A PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

V urbanistickom bloku je neprípustná výstavba prízemných individuálnych garáží. Odstavovanie OMV je potrebné riešiť formou exteriérových parkovacích miest na teréne alebo formou hromadných garáží podzemných, nadzemných alebo v suterénoch navrhovaných stavebných objektov. Minimálna vzdialenosť vonkajších parkovacích miest od fasád bytových domov je 7,0 m. Odporúča sa neumiestňovať exteriérové parkoviská na teréne v priamom vizuálnom kontakte s bytovými jednotkami.

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Maximálny koeficient (index) zastavaných a spevnených plôch spolu $I_{zss} = 0,50$
- Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku $I_{zel} = 0,50$

REGULÁCIA OSADENIA OBJEKTOV Z VÝŠKOPISNÉHO HLADISKA

V súčasnosti je záujmové územie využívané ako orná pôda a nenachádzajú sa na ňom žiadne trvalo stabilizované body vhodné pre geodetické meranie. Novobudované BD budú preto výškovo osadené k pevným výškovým bodom, ktoré sa nachádzajú na osi navrhovaných obslužných komunikácií, resp. na osi cesty III./1347 – Strednočepeňská ulica. Výška podlahy prízemí navrhovaných rodinných domov bude max. 1,00 m nad úrovňou nivelety týchto komunikácií.

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

Výška stavieb je regulovaná na maximálne 5 nadzemných podlaží.

NEPRÍPUSTNÉ DRUHY ZASTREŠENIA OBJEKTOV

Nie je povolená výstavba BD s inou ako plochou strechou.

Regulácia spôsobu využitia územia

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

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Nepriehľadné, plnostenné a perforované oplotenia s výškou väčšou ako 1,6 m;
- Akékoľvek oplotenia s výškou väčšou ako 2,0 m;
- Oplotenie v križovatkách pozemných komunikácií.

PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Priehľadné oplotenia doplnené zeleňou (tzv. „živé ploty“) s výškou do 1,6 m oddelujúce súkromné záhrady patriace bytom na prízemí BD a príslušené verejné priestranstvá, alebo členiace verejné a poloverejné priestranstvá v okolí bytových domov;

- Súkromné a verejné, resp. poloverejné plochy sa odporúča členiť výškovou segregáciou, napr. súkromné záhrady patriace bytom na prízemí navýšiť oproti príslušnému terénu s cieľom zvýšiť ich vizuálny komfort a bezpečnosť;

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

- Sadovnícky upravená zeleň záhradiek prislúchajúcich bytom
 - o plní najmä estetickú funkciu;
 - o línie a plochy vzrastlých drevín a kríkov na zatrávnenom povrchu, podieľajúce sa na tvorbe poloverejného a verejného priestoru medzi bytovými domami;
 - o plochy využívané pre pestovanie ovocia, zeleniny a pod.
- Obytná zeleň medzi bytovými domami
 - o zeleň dvorov pri bytových domoch s výrazným zastúpením zatrávnených plôch, línii a plôch okrasnej zelene (listnaté opadavé a stálo zelené stromy a kry, vysoko kmenné ovocné stromy).

Regulácia organizácie a prevádzkového usporiadania územia

NEVHODNÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na navrhovaných obslužných a zberných komunikáciách triedy C3 a C2 vo forme pozdĺžnych parkovacích státí;

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel riešiť formou (blokov) exteriérových parkovacích miest na teréne alebo formou hromadných garáží podzemných, nadzemných alebo v suterénoch navrhovaných stavebných objektov.

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre líniové stavby (komunikácie a technickú infraštruktúru) budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov pre výstavbu v následnom stupni podľa konkrétnych potrieb, na základe podrobnejšej dokumentácie;
- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre novú výstavbu bytových domov budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov v následnom stupni podľa konkrétnych nárokov, na základe podrobnejšej dokumentácie;

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- Všetky stavby bytových domov v riešenom území musia mať riešené parkovanie a odstavovanie OMV pre obyvateľov a návštevníkov v zodpovedajúcej kapacite v zmysle platnej normy STN na pozemkoch daného urbanistického bloku;
- Súčasťou riešenia jednotlivých bytových domov musí byť priestor pre umiestnenie smetných nádob (TKO a separovaný zber). Kapacita týchto priestorov bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie;
- Stojiská pre smetné nádoby bytových domov a občianskej vybavenosti sa odporúčajú riešiť formou jednoduchých, prestrešených a uzatvárateľných objektov, situovaných na pozemkoch daného urbanistického bloku v optimálnej dochádzkovej vzdialenosti a zabezpečiť k nim prístup vozidiel na odvoz odpadu.

OV-01-01, OV-37-01

Územie občianskej vybavenosti komerčnej: obchod, služby a verejné stravovanie

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži pre vyššiu a špecifickú občiansku vybavenosť komerčného charakteru, najmä pre obchod, nevýrobné služby a verejné stravovanie. Jedná sa o rôzne druhy zariadení, ktorých prevádzkou sa zabezpečuje poskytovanie služieb obyvateľom a návštevníkom mesta.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

1. Hlavná funkcia je občianska vybavenosť, komerčná;
2. Plochy pre verejné priestranstvá, komunikácie a verejnú zeleň;
3. Plocha pre miestny biokoridor MBk3 (platí pre blok OV-01-01);

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

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

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. Samostatné skladové objekty, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, ako aj zariadenia dopravy a technického vybavenia ako hlavné stavby;
2. Obytné funkcie akéhokoľvek typu;
3. Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia urbanistického bloku a príľahlých pozemkov, a to najmä na účely občianskeho vybavenia;
4. Intenzívny drobný chov, chov kožušinovej zveri, hospodársky chov rýb a veľkých hospodárskych zvierat (v zmysle Návrhu ÚPN mesta Sereď);
5. Prízemné individuálne garáže.

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia

Objekty občianskej vybavenosti sú v tomto urbanistickom bloku navrhnuté ako jedno- alebo dvojpodlažné stavebné objekty, zastrešené plochou strechou. Urbanistická štúdia uvažuje so situovaním samostatne stojacich predajní s jednou obchodnou jednotkou alebo väčšími objektami, ktoré budú integrovať viacero obchodných jednotiek v jednom stavebnom objeme. Veľkosť predajní sa uvažuje v rozpätí 400 – 1000 m² predajnej plochy.

Pri návrhu jednotlivých objektov občianskej vybavenosti je potrebné rešpektovať výškové zónovanie a mierku okolitej zástavby. V prípade bloku OV-01-01 sú to najmä susediace bytové domy (blok BH-11-01) a v prípade bloku OV-37-01 ide najmä o príľahlé rodinné domy (blok BI-56-07).

Zásobovacie dvory pre OV (ak sú potrebné) situovať tak, aby neboli v priamom vizuálnom kontakte s obytnými budovami. Odporúča sa orientovať objekty OV pozdĺž Šulekovskej cesty s hlavným priečelím obráteným do tejto ulice.

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

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY OBJEKTOV OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI OD HRANÍC POZEMKOV:

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

Odstup stavby od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary. Odstup stavby od ostatných hraníc pozemku záväzne definuje hranica zastavanosti parcely (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy).

V južnej časti urbanistického bloku OV-01-01 definuje stavebnú čiaru vizuálne ochranné pásmo Kaplnky blahoslavenej panny Márie, ktoré je stanovené na 40,0 m od fasády Kaplnky.

ODSTUPY PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

V urbanistickom bloku sa predpokladá výstavba hromadných parkovísk pre zákazníkov OV, a to buď v exteriéri na teréne alebo vo forme hromadných parkovísk v parkovacích domoch. Parkoviská na teréne je potrebné riešiť v nadväznosti na obslužné komunikácie. Minimálna vzdialenosť vonkajších parkovacích miest od fasády objektov OV je 2,0 m, odporúča sa minimálne 5,0 m. Odporúča sa neumiestňovať tieto parkoviská v priamom vizuálnom kontakte so susednými bytovými domami.

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Maximálny koeficient (index) zastavaných a spevnených plôch spolu $I_{zas} = 0,70$
- Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku $I_{zel} = 0,30$

REGULÁCIA OSADENIA OBJEKTOV Z VÝŠKOPISNÉHO HLADISKA

V súčasnosti je záujmové územie využívané ako orná pôda a nenachádzajú sa na ňom žiadne trvalo stabilizované body vhodné pre geodetické meranie. Novobudované objekty OV budú preto výškovo osadené k pevným výškovým bodom, ktoré sa nachádzajú na osi navrhovaných obslužných komunikácií, resp. na osi cesty III./1320 – Šulekovská ulica. Výška podlahy prízemia navrhovaných objektov OV bude max. 50 cm nad úrovňou nivelety týchto komunikácií.

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

Výška objektov OV je regulovaná na maximálne 2 nadzemné podlažia alebo maximálne 8,0 m nad úrovňou nivelety príľahlej komunikácie.

Regulácia spôsobu využitia územia

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

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Akékoľvek nepriehľadné, plnostenné a perforované oplotenia s výškou väčšou ako 1,60 m;

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Priehľadné oplotenia v polohách orientovaných do verejných uličných priestorov s výškou do 1,60 m;
- Oplotenie v križovatkách pozemných komunikácií riešiť výškovo a materiálovo tak, aby bol zabezpečený dostatočný rozhľad v križovatke.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

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

Regulácia organizácie a prevádzkového usporiadania územia

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Parkovacie plochy pre motorové vozidlá (pre zamestnancov a zákazníkov OV) v zodpovedajúcej kapacite je potrebné riešiť na vlastných pozemkoch jednotlivých zariadení občianskej vybavenosti;
- Parkovacie plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť buď v exteriéri na teréne alebo ako hromadné garáže vo forme parkovacieho domu.

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre líniové stavby (komunikácie a technickú infraštruktúru) budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov pre výstavbu v následnom stupni podľa konkrétnych potrieb, na základe podrobnejšej dokumentácie;
- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre novú výstavbu OV budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov v následnom stupni podľa konkrétnych nárokov, na základe podrobnejšej dokumentácie.

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

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

Územie občianskej vybavenosti nekomerčnej: Kaplnka a verejný park

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži pre občiansku vybavenosť nekomerčného charakteru. Nachádza sa tu Kaplnka Nanebovzatia Panny Márie, obklopená existujúcim parkom. Urbanistická štúdia uvažuje s rozšírením parku zo súčasnej plochy 2507 m² na celkovú plochu 5665 m². Súčasťou zámeru je odstránenie prevažnej časti existujúceho bariérového oplotenia okolo parku.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

1. Hlavná funkcia je vyššia a špecifická občianska vybavenosť – Kaplnka Nanebovzatia Panny Márie;
2. Parkovo upravená plošná zeleň;

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

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

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. Akékoľvek iné.

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia

V tomto mestskom bloku sa nachádza existujúca Kaplnka Nanebovzatia Panny Márie, ktorá je ÚPN mesta Sereď označená ako verejnoprospešná stavba (označ. 37). Žiadna ďalšia výstavba budov pozemných stavieb v tomto urbanistickom bloku nie je prípustná. Výnimkou môžu byť nevyhnutné objekty technického vybavenia územia.

Okolo Kaplnky je navrhnuté vizuálne ochranné pásmo vo vzdialenosti 40,0 m od jej fasády. Žiadna výstavba pozemných stavieb vo vnútri ochranného pásma nie je povolená, čo platí aj pre susedné urbanistické bloky.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY STAVEBNÝCH OBJEKTOV OD HRANÍC POZEMKOV:

Žiadna ďalšia výstavba budov pozemných stavieb v tomto urbanistickom bloku nie je prípustná.

ODSTUPY PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

V urbanistickom bloku sa predpokladá výstavba vonkajších parkovacích miest na teréne pre potreby Kaplnky a príľahlého parku. Parkoviská sa odporúča situovať pri južnom okraji pozemku, pri navrhovanej zbernej komunikácii.

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku **$I_{zel} = 0,70$**

Regulácia spôsobu využitia územia

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Verejný park okolo Kaplnky sa odporúča ponechať bez oplotenia, alebo ho oddeliť od ostatných verejných priestorov (najmä komunikačných) priehľadným oplotením s výškou do 2,0 m;

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

- Sadovnícky upravená verejná a obytná zeleň v parku pri Kaplnke
 - o plní najmä estetickú a hygienickú funkciu;
 - o parková zeleň s výrazným zastúpením zatravnených plôch, líníí a plôch okrasnej zelene (listnaté opadavé a stálo zelené stromy a kry).

Regulácia organizácie a prevádzkového usporiadania územia

NEVHODNÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na príľahlej navrhovanej zbernej komunikácii triedy C2 vo forme pozdĺžnych parkovacích státí;

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite je potrebné riešiť ako exteriérové parkoviská na teréne na južnom okraji pozemku určeného pre park;

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- V urbanistickom bloku musia byť riešené parkoviská pre OMV pre návštevníkov Kaplnky a parku v zodpovedajúcej kapacite v zmysle platnej normy STN na pozemkoch daného urbanistického bloku.

OV-01-03

Územie občianskej vybavenosti (ne)komerčnej: Materská škôlka

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži pre občiansku vybavenosť (ne)komerčného charakteru - materskú škôlku s príslušnými zelenými plochami. Predpokladaná kapacita materskej škôlky je 3 triedy po 15 detí + 8 zamestnancov škôlky.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

1. Hlavná funkcia je vyššia a špecifická občianska vybavenosť – materská škôlka;
2. Detské ihriská vyhradené pre deti v materskej škôlke;
3. Poloprívátne zelené plochy vo forme záhrady okolo materskej škôlky.

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

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

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. Samostatné skladové objekty, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, ako aj zariadenia dopravy a technického vybavenia, ako hlavné stavby;
2. Obytné funkcie akéhokoľvek typu;
3. Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia urbanistického bloku a príslušných pozemkov, a to najmä na účely občianskeho vybavenia;
4. Intenzívny drobný chov, chov kožušinovej zveri, hospodársky chov rýb a veľkých hospodárskych zvierat (v zmysle Návrhu ÚPN mesta Sereď);
5. Prízemné individuálne garáže.

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia

Urbanistická štúdia navrhuje občiansku vybavenosť - materskú škôlku - v tomto urbanistickom bloku ako jednopodlažný stavebný objekt, zastrešený plochou alebo šikmou strechou. Pri návrhu jednotlivých objektov občianskej vybavenosti je potrebné rešpektovať výškové zónovanie a mierku okolitej zástavby. V prípade bloku OV-01-03 sú to najmä rodinné domy v príslušných urbanistických blokoch BI-56-05 a BI-56-03. Objekt či objekty Materskej škôlky budú zastrešené plochou alebo šikmou strechou. Odporúča sa zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých objektov OV v rámci celého urbanistického bloku.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY OBJEKTOV OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI OD HRANÍC POZEMKOV:

Štúdia uvažuje v tomto urbanistickom bloku s výstavbou občianskej vybavenosti v podobe samostatnej stojacej budovy alebo skupiny budov Materskej škôlky za podmienok dodržania regulatívov (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy) a odstupov stavieb definovaných v § 6 ods. 1, ods. 6 a ods. 7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

Odstup stavby od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary. Odstup stavby od ostatných hraníc pozemku záväzne definuje hranica zastavanosti parcely (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy).

ODSTUPY PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

V urbanistickom bloku sa predpokladá výstavba parkovísk pre zamestnancov a návštevníkov / klientov materskej školy, a to v exteriéri na teréne, optimálne pri južnom okraji urbanistického bloku v nadväznosti na zbernú komunikáciu triedy C2. Minimálna vzdialenosť vonkajších parkovacích miest od fasády objektov OV je 5,0 m.

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Maximálny koeficient (index) zastavaných a spevnených plôch spolu $I_{zas} = 0,70$
- Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku $I_{zel} = 0,30$

REGULÁCIA OSADENIA OBJEKTOV Z VÝŠKOPISNÉHO HLADISKA

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

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

Výška objektov OV je regulovaná na maximálne 2 nadzemné podlažia alebo maximálne 8,0 m nad úrovňou nivelety príľahlej komunikácie.

Regulácia spôsobu využitia územia

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

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

- Zeleň oddeľujúca areál MŠ od verejných priestorov
 - o plní najmä estetickú a izolačnú funkciu
 - o línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov, ktoré vytvárajú opticko-izolačnú zeleň od verejných priestorov
 - o línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov na zatrávnenom povrchu v uličnej časti parciel urbanistického bloku, podieľajúce sa na tvorbe uličného priestoru;
- Sadovnícky upravená poloverejná a obytná zeleň v areáli MŠ
 - o plní najmä estetickú funkciu;

- o parková zeleň s výrazným zastúpením zatrávnených plôch, líní a plôch okrasnej zelene (listnaté opadavé a stálo zelené stromy a kry).

Regulácia organizácie a prevádzkového usporiadania územia

NEVHODNÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na navrhovaných obslužných a zberných komunikáciách triedy C3 a C2 vo forme pozdĺžnych parkovacích státí;
- Parkoviská pre klientov a návštevníkov MŠ riešiť v nadväznosti na obslužné komunikácie, nie v areáli MŠ.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- V urbanistickom bloku sa predpokladá výstavba parkovísk pre zamestnancov a návštevníkov / klientov materskej škôlky, a to v exteriéri na teréne, optimálne pri južnom okraji urbanistického bloku v nadväznosti na zbernú komunikáciu triedy C2

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre líniové stavby (komunikácie a technickú infraštruktúru) budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov pre výstavbu v následnom stupni podľa konkrétnych potrieb, na základe podrobnejšej dokumentácie;

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- Súčasťou riešenia objektov OV musí byť priestor pre umiestnenie smetných nádob (TKO a separovaný zber). Kapacita týchto priestorov bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie;
- Stojiská pre smetné nádoby OV sa odporúčajú riešiť formu jednoduchých, prestrešených a uzatvárateľných objektov, situovaných na pozemkoch daného urbanistického bloku v optimálnej dochádzkovej vzdialenosti a zabezpečiť k nim prístup vozidiel na odvoz odpadu;
- V urbanistickom bloku musia byť riešené parkoviská pre OMV v zodpovedajúcej kapacite v zmysle platnej normy STN na pozemkoch daného urbanistického bloku.

OVV-09-01

Územie občianskej vybavenosti, výroby a skladov

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

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

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

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

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

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

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

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

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia OVV

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

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

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

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY OBJEKTOV OVV OD HRANÍC POZEMKOV:

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

Odstup stavby od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary. Odstup stavby od ostatných hraníc pozemku záväzne definuje hranica zastavanosti parcely (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy).

ODSTUPY GARÁŽÍ A PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

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

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Maximálny koeficient (index) zastavaných a spevnených plôch spolu $I_{zss} = 0,70$
- Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku $I_{zel} = 0,30$

REGULÁCIA OSADENIA OBJEKTOV Z VÝŠKOPISNÉHO HLADISKA

V súčasnosti je záujmové územie využívané ako orná pôda a nenachádzajú sa na ňom žiadne trvalo stabilizované body vhodné pre geodetické meranie. Novobudované objekty OV budú preto výškovo osadené k pevným výškovým bodom, ktoré sa nachádzajú na osi navrhovaných obslužných komunikácií, resp. na osi cesty III./1320 – Šulekovská ulica. Výška podlahy prízemí navrhovaných objektov OV bude max. 50 cm nad úrovňou nivelety týchto komunikácií.

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

Výška polyfunkčných objektov občianskej vybavenosti, výroby a skladov je regulovaná na maximálne 3 nadzemné podlažia alebo maximálne 10,0 m nad úrovňou nivelety priľahlej komunikácie.

Regulácia spôsobu využitia územia

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

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Priehľadné oplotenia v polohách orientovaných do verejných uličných priestorov s výškou do 1,60 m;
- Oplotenie v križovatkách pozemných komunikácií riešiť výškovo a materiálovo tak, aby bol zabezpečený dostatočný rozhľad v križovatke.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

- Izolačná zeleň
 - o plní najmä estetickú a izolačnú funkciu;
 - o línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov na zatrávnenom povrchu v kontakte s dopravnými plochami parkovísk a cestnými komunikáciami (najmä v kontakte navrhovanou zbernou komunikáciou triedy C2), podieľajúce sa na tvorbe uličného priestoru a tvoriace vizuálnu aj hlukovú bariéru medzi uličným koridorom a zariadeniami OVV.

- Obytná zeleň v nadväznosti na prevádzky OVV
 - o zeleň dvorov a verejných priestranstiev pri zariadeniach OVV s výrazným zastúpením zatrávnených plôch, línii a plôch okrasnej zelene (listnaté opadavé a stálo zelené stromy a kry).

Regulácia organizácie a prevádzkového usporiadania územia

NEVHODNÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na navrhovaných obslužných a zberných komunikáciách triedy C3 a C2 vo forme pozdĺžnych parkovacích státí;

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

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

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre líniové stavby (komunikácie a technickú infraštruktúru) budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov pre výstavbu v následnom stupni podľa konkrétnych potrieb, na základe podrobnejšej dokumentácie;
- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre novú výstavbu budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov v následnom stupni podľa konkrétnych nárokov, na základe podrobnejšej dokumentácie.

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- Pri umiestňovaní podnikateľských aktivít je potrebné zhodnotiť vplyv zvýšenej dopravnej záťaže a vplyv prevádzky na zložky životného prostredia vrátane hluku a vibrácií vo vzťahu k územiu, určenému na bývanie, oddych a rekreáciu. V prípade prekročenia limitných hodnôt pre hluk a vibrácie je potrebné navrhnuť účinné opatrenia.
- Súčasťou riešenia jednotlivých objektov OVV musí byť priestor pre umiestnenie smetných nádob (TKO a separovaný zber). Kapacita týchto priestorov bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie;
- Stojiská pre smetné nádoby OVV sa odporúčajú riešiť formu jednoduchých, prestrešených a uzatvárateľných objektov, situovaných na pozemkoch daného urbanistického bloku v optimálnej dochádzkovej vzdialenosti a zabezpečiť k nim prístup vozidiel na odvoz odpadu.

RŠ-04-01

Plochy športovej vybavenosti

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži pre športovú vybavenosť. Jeho úlohou je rozšíriť existujúce plochy športovísk, ktoré sa nachádzajú na susednom bloku RŠ-04 (vid'. ÚPN mesta Sered') z dôvodu zvýšenia hustoty obyvateľov v riešenej lokalite.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

1. Hlavná funkcia je športová vybavenosť verejnoprospešná (maloplošné ihriská pre deti a dospelých);
2. Detské ihriská verejné;
3. Plochy pre verejnú priestranosť, komunikácie a verejnú zeleň.

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

1. Umiestnenie prízemného objektu s nevyhnutným vybavením k športoviskám so zastavanou plochou max. 20 m² (sklad náradia, WC);
2. Verejná zeleň s miestami pre sociálny kontakt obyvateľov;
3. Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia;
4. Príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie;
5. Parkovo upravená líniová a plošná zeleň;
6. Nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. Iné funkcie sú neprípustné;
2. Hlučné a nehygienické prevádzky;
3. Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia urbanistického bloku a príľahlych pozemkov;

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia

Urbanistická štúdia navrhuje v tomto urbanistickom bloku športovú vybavenosť v podobe maloplošných ihrísk pre deti a dospelých. Iné funkcie sú neprípustné. Povolené je umiestnenie prízemného objektu s nevyhnutným vybavením k športoviskám so zastavanou plochou max. 20 m² (sklad náradia, WC);

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

V urbanistickom bloku sa predpokladá výstavba parkovísk pre návštevníkov športovísk v exteriéri na teréne. Parkoviská na teréne je potrebné riešiť v nadväznosti na príľahlé obslužné alebo zberné komunikácie.

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku **I_{zel} = 0,33**
Plochy zelene majú tvoriť min. 1/3 z celkovej výmery urbanistického bloku.

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

Povolené je umiestnenie prízemného objektu, ktorého výška je regulovaná na maximálne 1 nadzemné podlažia alebo maximálne 3,0 m nad úrovňou nivelety priľahlej komunikácie.

Regulácia spôsobu využitia územia

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

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Akékoľvek nepriehľadné, plnostenné a perforované oplotenia s výškou väčšou ako 1,6 m;

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Priehľadné oplotenia v polohách orientovaných do verejných uličných priestorov s výškou do 1,60 m;
- Oplotenie v križovatkách pozemných komunikácií riešiť výškovo a materiálovo tak, aby bol zabezpečený dostatočný rozhľad v križovatke;
- Oplotenie, ktoré je súčasťou športovísk (napr. basketbalové či multifunkčné ihriská pre loptové hry a iné) môže byť vysoké podľa príslušných požiadaviek.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

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

Regulácia organizácie a prevádzkového usporiadania územia

NEVHODNÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na navrhovaných obslužných a zberných komunikáciách triedy C3 a C2 vo forme pozdĺžnych parkovacích státí.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite je potrebné riešiť v nadväznosti na priľahlé komunikácie v rámci urbanistického bloku.

Požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov

- Požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov pre líniové stavby (komunikácie a technickú infraštruktúru) budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie

pozemkov pre výstavbu v následnom stupni podľa konkrétnych potrieb, na základe podrobnejšej dokumentácie;

- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre športoviská budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov v následnom stupni podľa konkrétnych nárokov, na základe podrobnejšej dokumentácie.

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

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

VP-01

Verejné priestranstvá: verejný park

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži pre situovanie malého verejného parku doplneného detským ihriskom, ktoré bude slúžiť obyvateľom rodinných domov v zóne BI-36.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

1. Hlavná funkcia je verejná zeleň - park;
2. Detské ihriská verejné;

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

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

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

1. Iné funkcie sú neprípustné;
2. Umiestňovanie budov a oplotení;
3. Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia urbanistického bloku a príľahlých pozemkov;

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia

Urbanistická štúdia navrhuje v tomto urbanistickom bloku verejný park. Neprípustné je umiestňovanie budov a oplotení.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

V urbanistickom bloku sa nepredpokladá výstavba parkovacích miest. Park slúži výhradne obyvateľom okolitých rodinných domov.

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku $I_{zel} = 0,70$

Regulácia spôsobu využitia územia

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

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Akékoľvek oplotenie okrem bezpečnostného oplotenia detských ihrísk.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

- Izolačná zeleň
 - o plní najmä estetickú a izolačnú funkciu;
 - o línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov na zatrávnenom povrchu v kontakte s príslušnými cestnými komunikáciami, podieľajúce sa na tvorbe uličného priestoru a tvoriace vizuálnu aj hlukovú bariéru medzi uličným koridorom a parkom.
- Sadovnícky upravená verejná a obytná zeleň v parku
 - o plní najmä estetickú a hygienickú funkciu;
 - o parková zeleň s výrazným zastúpením zatrávnených plôch, línií a plôch okrasnej zelene (listnaté opadavé a stálo zelené stromy a kry).

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre líniové stavby (komunikácie a technickú infraštruktúru) budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov pre výstavbu v následnom stupni podľa konkrétnych potrieb, na základe podrobnejšej dokumentácie;

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- Súčasťou riešenia parku musí byť priestor pre umiestnenie smetných nádob (TKO a separovaný zber). Kapacita týchto priestorov bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie.

F. Vyhodnotenie variantného a alternatívneho riešenia

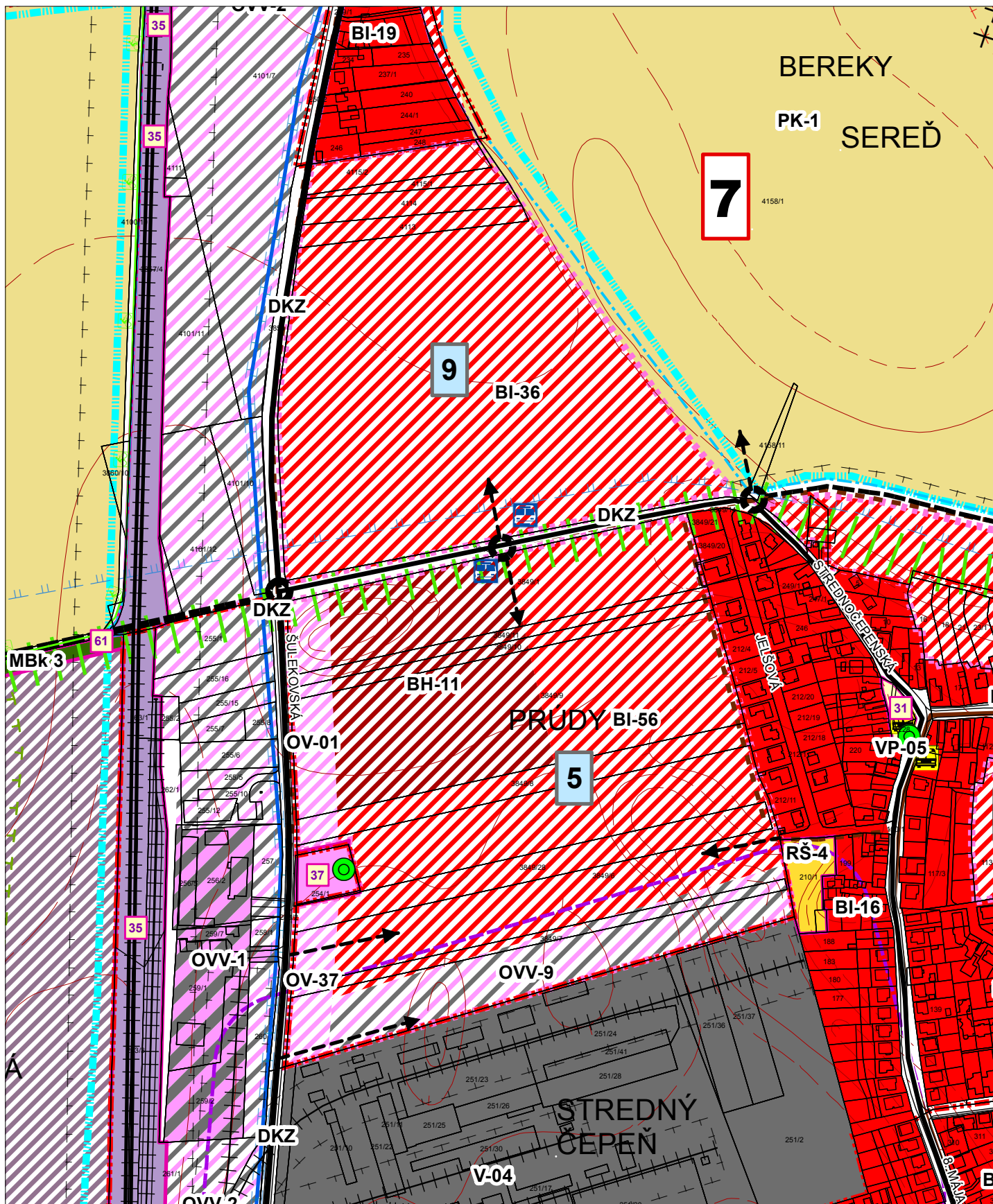
Riešenie urbanistickej štúdie je predkladané ako celok s riešením dopravnej a technickej infraštruktúry. V rámci riešenia je územie rozdelené na viacero urbanistických blokov. Celé územie je jednoznačne definované a s variantným riešením neuvažuje.

V Bratislave 13.9.2017, Ing.arch. Lukáš Šíp, PhD.

Príloha č.1

VÝREZY Z GRAFICKEJ ČASTI ÚPN-M SEREĎ

Spolu 7x A4

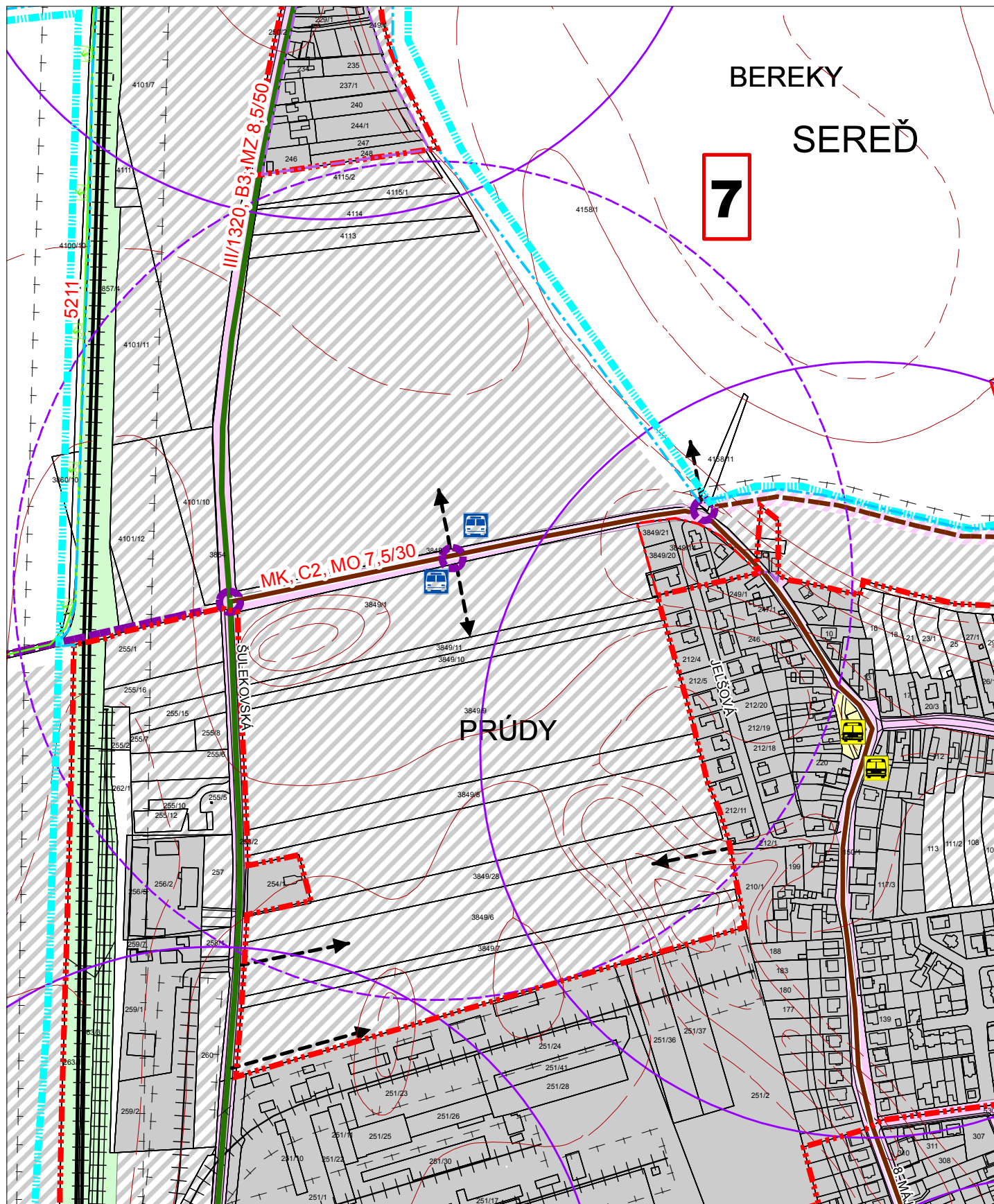


03

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Ing. arch. Ján Kubina a kolektív

NÁVH PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

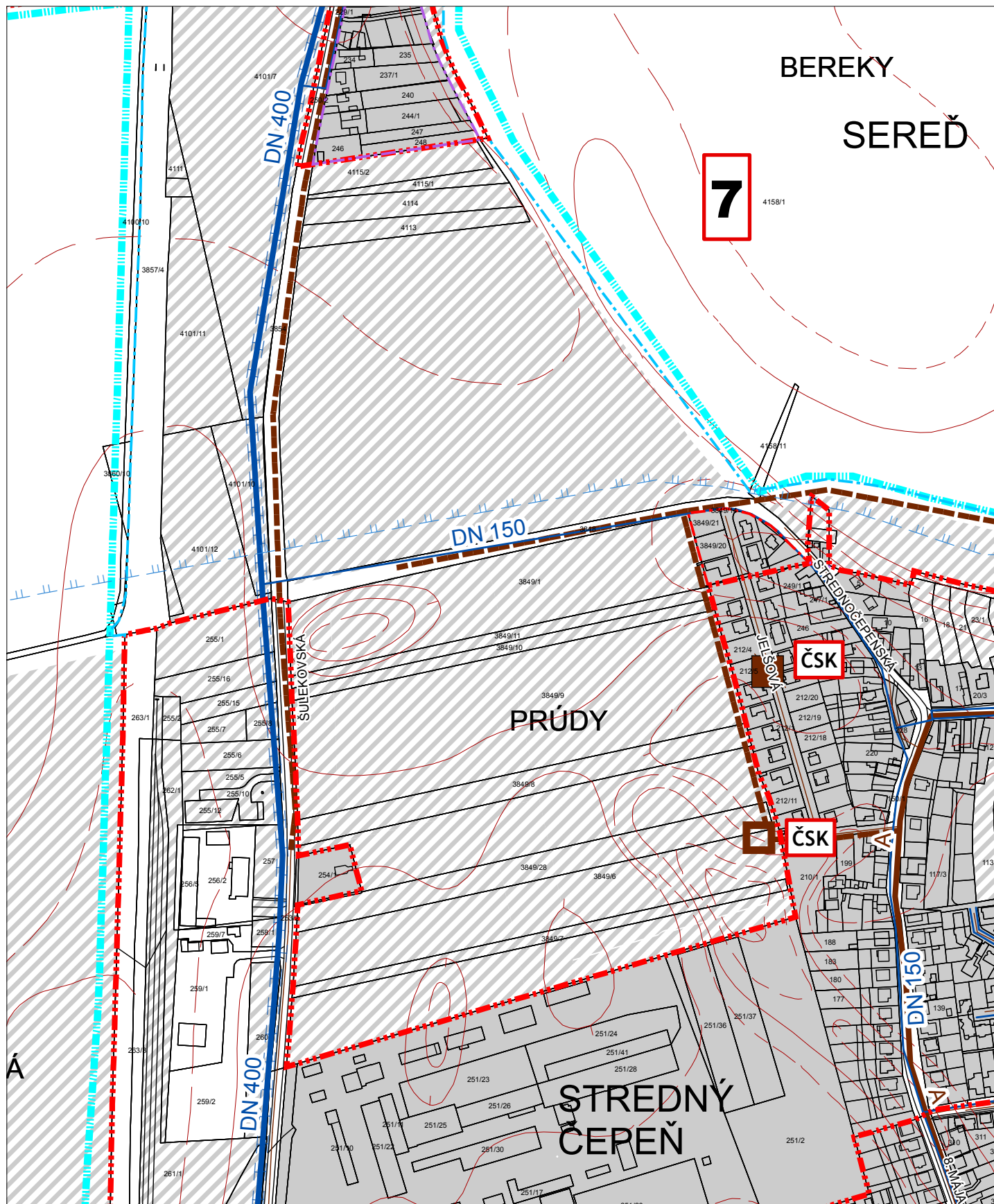


04

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Ing. arch. Ján Kubina a kolektív

VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

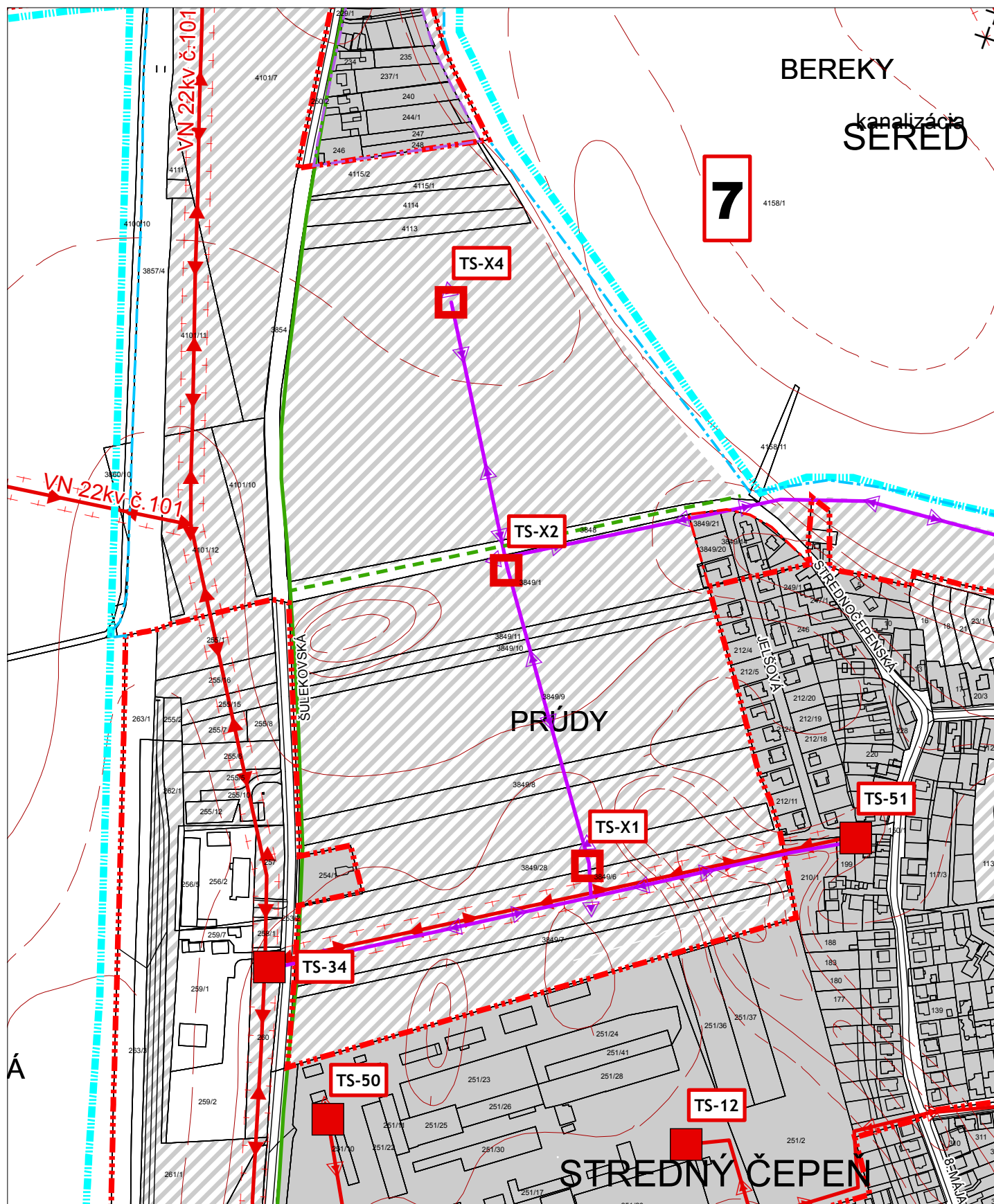


05

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Ing. arch. Ján Kubina a kolektív

VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA - VODNÉ HOSPODÁRSTVO

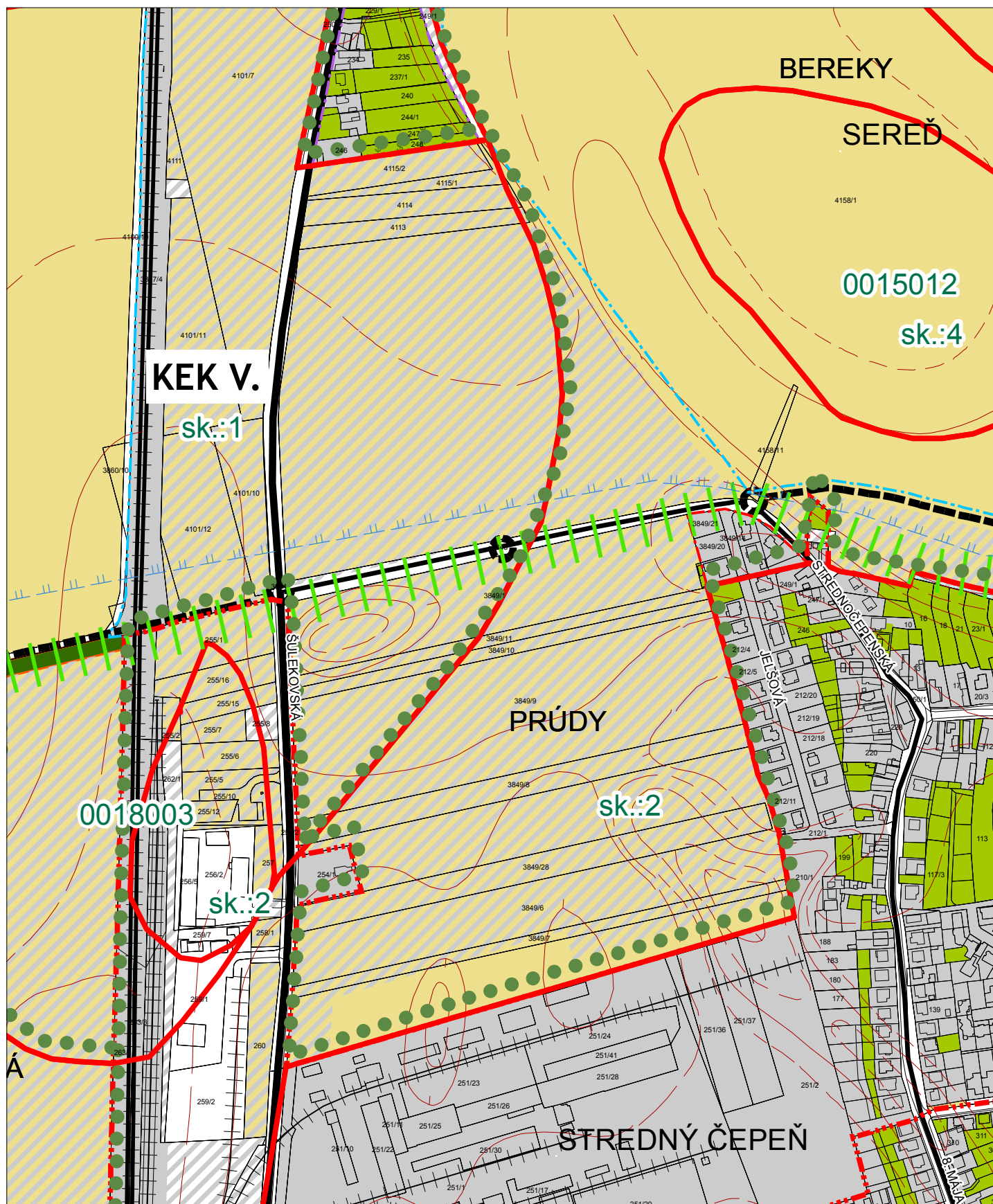


06

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Ing. arch. Ján Kubina a kolektív

VÝKRES RIEŠENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA - ENERGETIKA

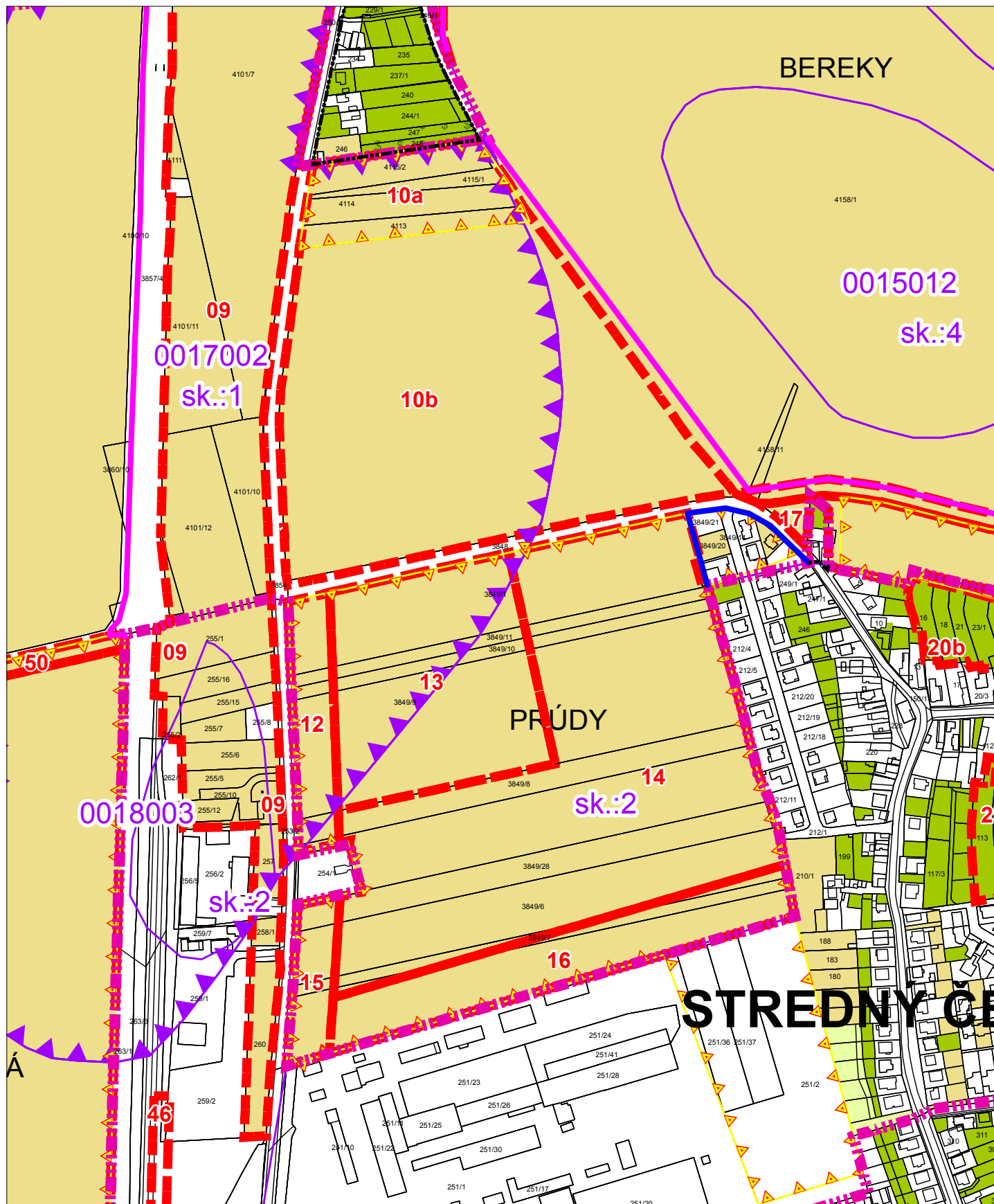


07

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Ing. arch. Ján Kubina a kolektív

VÝKRES OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

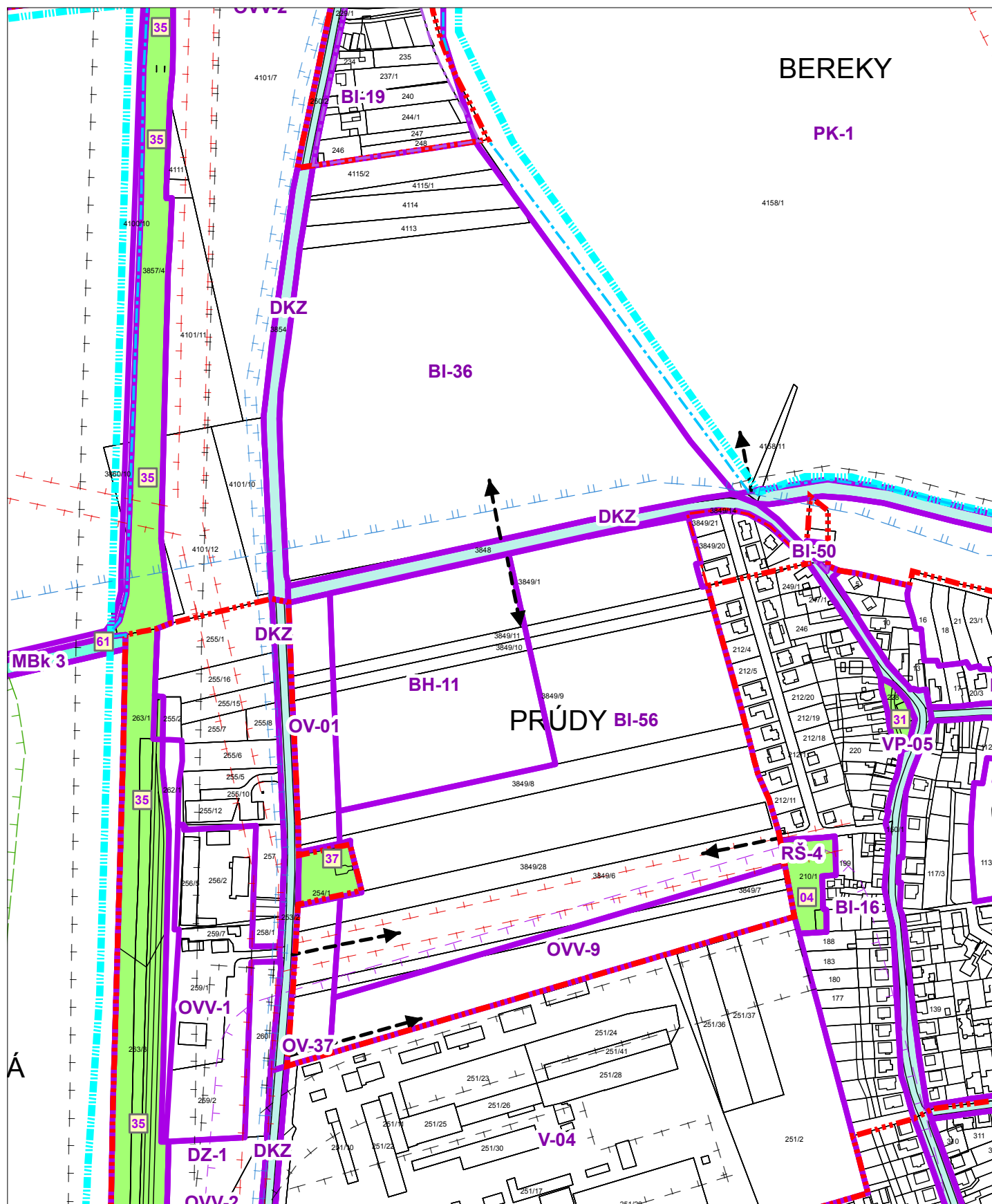


08

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Ing. arch. Ján Kubina a kolektív

VÝKRES VYHODNOTENIA DÔSLEDKOV NAVRHOVANÉHO STAVEBNÉHO ROZVOJA
A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE A LESNÝCH POZEMKOCH



09

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Ing. arch. Ján Kubina a kolektív

SCHEMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB