



## IBV ŠULEKOVSKÁ ULICA URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

---

Urbanistická štúdia zóny individuálnej bytovej výstavby v lokalite pri Šulekovskej ulici v Seredi  
**ČISTOPIS**

### **ZMENA 01/2018**

Urbanistická štúdia schválená uznesením  
Mestského zastupiteľstva v Seredi  
č. 150/2018 zo dňa 13.9.2018

Podpis oprávnenej osoby:

---

Ing. Martin Tomčányi  
primátor mesta

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA  
**IBV ŠULEKOVSKÁ ULICA**

**ZMENA 01/2018**

**ČISTOPIS**

Urbanistická štúdia schválená uznesením  
Mestského zastupiteľstva v Seredi  
č. 150/2018 zo dňa 13.9.2018

Podpis oprávnenej osoby:

.....  
Ing. Martin Tomčányi  
primátor mesta

Objednávateľ: Ladislav Godáň, Hlavná 10, Vinohrady nad Váhom 925 55

Spracovateľ: Ing.arch. Lukáš Šíp, PhD.  
registračné číslo SKA: 2211 AA

Údaje o odborne spôsobilej osobe podľa § 2a zákona č.50/1976 Zb. v znení noviel,  
prostredníctvom ktorej bude zabezpečované obstarávanie urbanistickej štúdie „IBV  
Šulekovská ulica“ :

Ing. Miriam Károlyiová  
registračné číslo preukazu o odbornej spôsobilosti: 339

# OBSAH

Základné údaje	str. 03
Dôvody na obstaranie UŠ IBV Šulekovská ulica – Zmena 01/2018	str. 04
Spôsob spracovania UŠ IBV Šulekovská ulica – Zmena 01/2018	str. 04

## ZMENA 01/2018

### Textová časť

E. Riešenie urbanistickej štúdie	str. 05
E.5. Urbanistická koncepcia	str. 05
E.5.2. Zastavovacie podmienky a umiestnenie stavieb na pozemkoch	str. 05
E.5.8. Návrh regulatívov	str. 05
Urbanistický blok UB-1, UB-2	str. 05
Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok	str. 06

### Grafická časť

03	Komplexný urbanistický návrh	M 1:500
07	Výkres regulatívov	M 1:500

## Základné údaje

- Názov štúdie: **IBV Šulekovská ulica**
- Lokalita: Šulekovská ulica, Sered' 926 01, okres Galanta, Trnavský kraj  
k.ú. Sered' – Dolný Čepeň, urbanistický obvod IV. - Sever
- Spracovateľ: Ing.arch. Lukáš Šíp, PhD.  
Námestie 1. Mája 2950/16, 811 06 Bratislava 1  
reg. číslo SKA: 2211 AA
- 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\*I2
- Zdravotechnika: Ing. Lucia Adamcová, reg.č.: SKSI 5198\*SP\*I2, 5198\*SP\*I4
- Plynofikácia: Ing. Lucia Adamcová, reg.č.: SKSI 5198\*SP\*I2, 5198\*SP\*I4
- Elektroinštalácie: Ing. Milan Bezecný – ELPROJEKT  
Osvedčenie č. 070 ITA 1998 EZ P A, B E1.0
- Požiarina ochrana: Ing. Veronika Kobelárová, špecialista PO (r.č.: 87/2011)
- Odborne spôsobilá osoba obstarávania územnoplánovacej dokumentácie:  
Ing. Miriam Károlyiová  
registračné číslo preukazu o odbornej spôsobilosti 339  
preukaz vydaný Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho  
rozvoja SR dňa 06.11.2013  
  
(podľa § 2a zákona č.50/1976 Zb. v znení noviel, prostredníctvom ktorej bude  
zabezpečené obstarávanie urbanistickej štúdie „IBV Šulekovská ulica“)
- Príslušný orgán územného plánovania, ktorý bude vykonávať v súčinnosti s obstarávateľom  
a osobou odborne spôsobilou na obstaranie dohľad nad procesom obstarania:  
Stavebný úrad mesta Sered'
- Zadanie: Zadanie urbanistickej štúdie „IBV Šulekovská cesta, Sered'“ bolo  
schválené uznesením Mesta Sered' listom č.16909/ÚPaSP 929/2014  
zo dňa 27.10.2014
- Schválenie UŠ: [Urbanistická štúdia „IBV Šulekovská ulica“ bola schválená uznesením  
Mestského zastupiteľstva v Seredi č. 33/2015 zo dňa 12.2.2015](#)
- Účel zástavby: IBV (Individuálna bytová výstavba) – 10 rodinných domov  
vrátane príslušnej technickej a dopravnej infraštruktúry.

## **Dôvody na obstaranie UŠ IBV Šulekovská ulica - Zmena 01/2018**

Urbanistická štúdia (ďalej len „UŠ“) „IBV Šulekovská ulica“ – Zmena 01/2018 upravuje zastavovacie podmienky pre jeden rodinný dom v rámci riešenej IBV, označený ako „RD-06“. Jedná sa o nárožný rodinný dom ležiaci na vnútornej strane zátačky obslužnej komunikácie triedy D1. Predmetom úpravy je zmena polohy uličnej stavebnej čiary, ktorá sa navrhuje posunúť o dva metre bližšie smerom k obslužnej komunikácii. Pôvodne bola vzdialenosť uličnej stavebnej čiary pre tento dom 5 metrov, navrhuje sa upraviť na 3 metre od hranice parcely.

Všetky ostatné rodinné domy na tejto strane obslužnej komunikácie majú určenú stavebnú čiaru rovnako vo vzdialenosti 3 metre od uličnej hranice parcely. Dom RD-06 bol výnimkou, nakoľko leží v zátačke obslužnej komunikácie a jeho odstúpenie na 5 metrov od hranice parcely by zlepšilo rozhládové pomery.

Predmetnú Zmenu UŠ 01/2018 inicioval obstarávateľ pôvodnej UŠ s cieľom zlepšiť možnosti situovania rodinného domu na parcele RD-06. Zmenu inicioval na základe Vyjadrenia Okresného dopravného inšpektorátu ORPZ v Galante (ORPZ-GA-ODI-2018/000540-506) zo dňa 31.7.2018, ktorý súhlasí s „posunutím stavebnej čiary pre výstavbu rodinného domu“.

## **Spôsob spracovania UŠ IBV Šulekovská ulica - Zmena 01/2018**

Urbanistická štúdia „IBV Šulekovská ulica“ – Zmena 01/2018 obsahuje textovú a grafickú časť. Obe časti obsahujú len tie výkresy a tie časti textu, ktoré sú oproti pôvodnej UŠ zmenené. Pri grafickej časti sa jedná o dva výkresy: 03 – Komplexný urbanistický návrh a 07 Výkres regulatívov. Textová časť obsahuje zmenené kapitoly E.5.2. Zastavovacie podmienky a umiestnenie stavieb na pozemku a E.5.8. Návrh regulatívov. Predmetné zmeny v grafickej aj textovej časti sú farebne odlíšené.

Ostatné časti textovej a grafickej časti UŠ zostávajú nezmenené a platné v pôvodnej podobe, resp. v pôvodnom znení.

# ZMENA 01/2018

## E. Riešenie urbanistickej štúdie

### E.5 Urbanistická koncepcia

#### E.5.2. Zastavovacie podmienky a umiestnenie stavieb na pozemku

Prehľadné riešenie umiestnenia jednotlivých stavieb RD s určením možného zastavania, vymedzenie hraníc na umiestnenie stavieb - stavebnej čiary, výšky zastavania (podlažnosti) a napojenie novostavieb na možné prístupy z účelovej komunikácie triedy D1, na verejné technické vybavenie zóny ako aj osadenie stavieb od hraníc susediacich pozemkov a od seba navzájom, je predmetom výkresu č.06 Priestorová a funkčná regulácia a výkresu č.07 Výkres regulatívov (viď. grafická časť UŠ). Zároveň má zóna riešenú prípustnosť a neprípustnosť zastavania, rozsah a mieru stavebného využitia vyjadrenú koeficientom zastavanosti a podielom zelene vrátane nezastavaných plôch na pozemku. Každá stavba bude prístupná priamo z verejnej komunikácie.

Odstup obytnej stavby – rodinného domu od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) je minimálne 3,0 m, optimálne 4,0 m. Tento odstup však záväzne definuje poloha stavebnej čiary (viď. výkres č.07 Výkres regulatívov) pre každý RD.

Rodinný dom je ďalej osadený min. 2,0 m od severnej hranice pozemku. Odstup od južnej hranice pozemku je minimálne 5,0 m. Tým vzniká medzi domami rozostup min. 7,0 m. V prípade pozemku pod rodinným domom RD-06 štúdia definuje odstup od južnej hranice pozemku min. 3,0 m. Táto výnimka vychádza z obmedzených možností osadenia stavby rodinného domu na tejto parcele.

Odstup rodinného domu RD-06 od uličnej hranice svojho pozemku je 3,0 m, rovnako ako ostatné domy na tejto strane obslužnej komunikácie. Rozhľadové pomery v zátačke obslužnej komunikácie budú dostatočné, vychádzajúc zo súhlasného Vyjadrenia Okresného dopravného inšpektorátu ORPZ v Galante (ORPZ-GA-ODI-2018/000540-506) zo dňa 31.7.2018.

Rodinné domy budú na pozemku umiestnené tak, aby zabezpečovali maximálny solárny zisk a súčasne neobmedzovali preslnenie susedných pozemkov.

#### E.5.8. Návrh regulatívov

Urbanistická štúdia rieši regulatívy funkčného využívania pozemkov, stavieb a zariadení dopravnej a technickej infraštruktúry. Tieto regulatívy platia pre obe etapy v rovnakom znení, resp. sú zhodné pre oba urbanistické bloky UB-1 aj UB-2.

#### Urbanistický blok UB-1, UB-2      Územie obytnej výstavby – rodinných domov

##### ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži výlučne na bývanie vo forme nízkopodlažnej zástavby rodinných domov. Rodinné domy sú samostatne stojace.

## PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

1. Bývanie v rodinných domoch. Odstavné parkovacie miesta obyvateľov rodinných domov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov;
2. Bývanie v rodinných domoch s okrasnou záhradou, sádom, prípadne hospodárskou záhradou;
3. Zeleň súkromných záhrad.

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

1. Bývanie v izolovaných rodinných domoch;
2. Menšie zariadenia občianskej vybavenosti, drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami;
3. Malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia;
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.

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie:

1. Zariadenia, ktoré je možné integrovať do bytovej budovy v súlade s STN-EN 73 4301 Obytné budovy

## 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 prilahlých 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).

## Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

### ODSTUPY RODINNÝCH DOMOV OD HRANÍC POZEMKOV:

Štúdia uvažuje len s výstavbou samostatne stojacich rodinných domov za podmienok dodržania regulatívov. Minimálne vzájomné vzdialenosti medzi rodinnými domami sú 7m. Táto vzdialenosť môže byť zmenšená na 4m len v prípade, že ani na jednej z protiľahlých stien vedľa seba stojacich domov nie sú okná z obytných miestností, a zároveň že z vyhodnotenia svetlotechnických pomerov medzi domami vyhotoveného ešte v štádiu projektových prác nevyplývajú požiadavky na zväčšenie tejto vzdialenosti.

Odstup obytnej stavby – rodinného domu od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) je minimálne 3,0 m, optimálne 4,0m. Tento odstup však záväzne definuje poloha stavebnej čiary (viď. výkres č.07 Výkres regulatívov) pre každý RD. Rodinný dom je ďalej osadený min. 2,0 m od severnej hranice pozemku. Odstup od južnej hranice pozemku je minimálne 5,0 m. Tým vzniká medzi domami rozostup min. 7,0 m.

V prípade pozemku pod rodinným domom RD-06 štúdia definuje odstup od južnej hranice pozemku min. 3,0 m. Táto výnimka oproti ostatným pozemkom vychádza z obmedzených možností osadenia stavby rodinného domu na tejto parcele.

Odstup rodinného domu RD-06 od uličnej hranice svojho pozemku je 3,0 m, rovnako ako ostatné domy na tejto strane obslužnej komunikácie. Rozhľadové pomery v zátačke obslužnej komunikácie budú dostatočné, vychádzajúc zo súhlasného Vyjadrenia Okresného dopravného inšpektorátu ORPZ v Galante (ORPZ-GA-ODI-2018/000540-506) zo dňa 31.7.2018.

Rodinné domu budú na pozemku umiestnené tak, aby zabezpečovali maximálny solárny zisk a súčasne neobmedzovali preslnenie susedných pozemkov.

V Bratislave 21.09.2018, Ing. arch. Lukáš Šíp, PhD.