

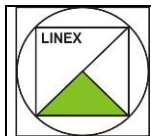
LINEX
Ing.arch. Ľubor Nešťák
autorizovaný architekt

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
lokalita BI-37 Sered'
ZADANIE

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
-OBYTNÝ SÚBOR IBV „Pri železnici“-
lokalita BI-37 Sered'- Horný Čepeň
ZADANIE



December 2018



1. Identifikačné údaje:

Predmet – územnoplánovací podklad:

Urbanistická štúdia, OBYTNÝ SÚBOR IBV „Pri železnici“

- lokalita BI-37 Sered' - Horný Čepeň

Zadanie

Obstarávateľ:

Mgr. Marek Lebedík

Spracovateľ:

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

Osoba poverená obstarávaním:

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

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

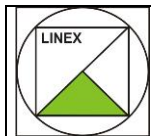
Mesto Sered'

Mestský úrad Sered'

Námestie republiky 1176/10

Sered' 92601

Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie lokality BI-37, Hornočepenská ulica, v meste Sered', je vypracované v súlade s ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.



Obsah návrhu zadania:

1. Identifikačné údaje:.....	2
2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie.....	3
3. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie	3
4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie obce	4
5. Vymedzenie riešeného územia	6
6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia	7
7. Zhodnotenie využiteľnosti územia na rozvojové ciele	7
8. Záver	8
9. Prílohy.....	9
A. Vymedzenie riešeného územia – lokalita BI-37.....	9
B. Plocha lokality BI-37 – výsek z ÚPN mesta Sered'	10
C. Plocha lokality BI-37 – výsek z katastrálnej mapy.....	11

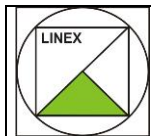
2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia obytnej zóny IBV lokality BI-37, ulica Hornočepenská, v meste Sered', sa spracováva za účelom spodrobnenia Územného plánu mesta Sered', na riešenie špecifických územno-technických a urbanisticko-architektonických problémov a riešenie dopravnej a technickej vybavenosti v obytnej zóne predmetnej lokality. Použitie územnoplánovacieho podkladu bude slúžiť na ďalšie usmerňovanie investičnej činnosti a pre územné rozhodovanie v tejto časti územia lokality BI-37.

3. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie

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

Hlavným cieľom riešenia je overiť využiteľnosť územia lokality BI-37, ulica Hornočepenská, v meste Sered', pre funkciu „obytné územia so zástavbou s rodinnými



domami“ a vo vzťahu k riešeniu stanoviť regulačné podmienky územia.

Dôvodom obstarania urbanistickej štúdie je funkčno – priestorová analýza, možnosti využitia územia lokality – funkčnej plochy BI-37 na ulici Hornočepenskej, k.ú. Horný Čepeň, pre výstavbu samostatne stojacích rodinných domov.

a – Návrh reparcelizácie na riešenom území

b – Priestorové definovanie stavebných plôch na novovytvorených parcelách ako maximálny možný obrys zastavanej plochy rodinných domov, včítane organizácie statickej dopravy

c – Stanovenie výškového regulatívu zástavby na riešenom území

d – Popis dopravnej a technickej infraštruktúry pre napojenie rodinných domov

e – Určenie transparentnosti oplotení novovzniknutých pozemkov

f – Stanovenie stupňa spracovávanía nadväznej stavebnej dokumentácie pre navrhovanú sprístupňujúcu komunikáciu, včítane technickej infraštruktúry

g – Podmienky pre rozsah projektovej dokumentácie nových rodinných domov na riešenom území

h – Doplnkové regulatívy pre výsadbu zelene

i – Architektonicko-priestorové regulatívy pre riešenie fasád nových rodinných domov s cieľom vytvoriť architektonicky jednotný, štýlovo kompaktný súbor rodinných domov

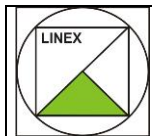
Obstaranie štúdie vo výraznej miere ovplyvňujú potreby rozvoja bývania, efektívnejšie využitie plôch v rámci lokality.

4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie obce

V zmysle platného Územného plánu mesta Sered', schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Sered' č. 192/2015 zo dňa 12.11.2015 a jeho záväznej časti, ktorá bola vyhlásená VZN č.7/2015 zo dňa 12.11.2015, riešené územie v súčasnosti patrí medzi plochy „Plochy navrhovaných rodinných domov“ (označenie BI-37).

Zásady a regulatívy pre plochy s funkciou bývania (obytné územia, zmiešané územia s bývaním):

- Podiel zastavaných a spevnených plôch nesmie prekročiť 50% z celkovej výmery obytných plôch s hromadnou bytovou výstavbou a polyfunkčných plôch s bývaním vo všetkých

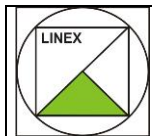


urbanistických obvodoch mesta s výnimkou urbanistického obvodu UO.1 (centrálne mestská zóna, v UO. 1 nie je podiel zastavaných plôch a spevnených plôch obmedzený

- Podiel zastavaných plôch nesmie prekročiť 40% z celkovej výmery pozemkov rodinných domov, podiel zelene musí byť min. 40 % z výmery pozemku
- Pre obyvateľov obytných území a zmiešaných území s bývaním zriaďovať základnú športovú a rekreačnú vybavenosť vo vyhovujúcej dochádzkovej vzdialenosti (malé deti 400 m, mládež a dospelí 800 m), vybavenosť doplniť verejnou zeleňou a miestami pre sociálny kontakt obyvateľov
- V obytnom území je neprípustné umiestnenie hospodárskych stavieb v uličnej čiare
- Na plochách súvislej obytnej zástavby vylúčiť intenzívny drobnochov, chov kožušínovej zveri, hospodársky chov rýb a veľkých hospodárskych zvierat
- Pre rozvoj bývania v kontakte s dopravnými trasami, územiami výrobných prevádzok ako aj s územiami určenými pre rozvoj výroby, občianskej vybavenosti a polyfunkčnými plochami s výrobou a občianskou vybavenosťou, je potrebné zhodnotenie hlukových pomerov v území určenom na bývanie. V prípade, že zhodnotenie preukáže prekročenie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa platných právnych predpisov, je potrebné 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 v týchto areáloch.

Pre plochy označené funkčným kódom BI-37 sú záväzné časti Územného plánu mesta Sered' premietnuté do „Regulačného listu“ z ktorého vyplývajú nasledovné regulatívy pre riešenie uvedených plôch:

- hlavná funkcia obytná – bývanie formou rodinných domov,
- prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) – menšie zariadenia občianskej vybavenosti, drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami,
- v ochrannom pásme dráhy rešpektovať obmedzenia, vyplývajúce z platných právnych predpisov,
- novobudované objekty situovať za hranicou najvyššej prípustnej hodnoty hladiny hluku, spôsobenej prevádzkou železničnej dopravy. V prípade ich umiestnenia v ochrannom pásme dráhy zabezpečiť opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej dopravy z hľadiska hluku, vibrácií a pod. na náklady investora,



- pred začatím výstavby je potrebné podrobné riešenie územia územným plánom zóny, resp. urbanistickou štúdiou,
- v podrobnom riešení je potrebné vyčleniť plochy pre verejné priestory (komunikácie, ihriská pre deti a dospelých, verejnú zeleň) a určiť priestorové regulatívy pre výstavbu,
- navrhované komunikácie a komunikačné napojenia riešiť v kategóriách mestských komunikácií podľa platných STN,
- výška stavieb max. 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia, výška podlahy prízemnia max. 50 cm nad úrovňou nivelety komunikácie,
- zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu,
- odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb;

5. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie lokality BI-37 sa nachádza na ul. Hornočepenskej, v meste Sered', katastrálne územie Horný Čepeň, okres Galanta. Zahŕňa pozemky (reg. C) - č. 143, 146, a (reg. E) – č. 46/2, 46/1, 45/1, 54.

Širšie vzťahy:

- územie pre riešenie širších vzťahov bude ohraničené v rámci hraníc zóny BI-37 vymedzenej v Územnom pláne mesta Sered'.

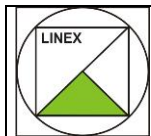
Riešené územie:

- nachádza sa v lokalite na severe územia mesta Sered', katastrálne územie Horný Čepeň (v rámci navrhovaného regulačného bloku BI-37 podľa ÚPN) a je vymedzené – zo severu pozemkom č. 3-194/1 (reg.E) - k.ú. Sered', zo západu líniou železničnej trate Leopoldov – Galanta parc.č. 358 (reg.E), z východu parcelami č. 175, 176/1, 176/3, 177/2, 177/1 (reg.C). Z južnej strany hranicu tvorí pozemok č. 110/1 (reg.E) – koridor m.k. Hornočepenskej ulice, a ďalšie pozemky solitérnej zástavby r.d. (reg. C) č. 144, 149, 152, 155, 157, 159/1.

Celková výmera takto označenej časti bloku BI-37 je 15 697 m².

6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

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



7. Zhodnotenie využiteľnosti územia BI-37 na rozvojové ciele a obsah urbanistickej štúdie

V Územnom pláne uvádzaný blok BI-37, s členitým obdĺžnikovým pôdorysným tvarom, sa nachádza na severe sídelného útvaru Sered', v centre katastrálneho územia (intravilán) Horný Čepeň.

Toto územie vytyčujú dopravné koridory – železnice Leopoldov – Galanta (západ), miestna komunikácia ul. Hornočepenská (juh). Kompaktnú uličnú zástavbu IBV, ako obalovú krivku pozdĺž východnej hranice riešeného územia, obsluhuje komunikácia III/507 (východ) .

Na južnej časti územia, sa nachádzajú stavby v rámci uličnej zástavby (Hornočepenská ulica), ktoré značne obmedzujú prístupnosť a dopravnú obsluhu posudzovanej lokality verejnou komunikáciou. Jediný možný kontakt s dopravnou infraštruktúrou sprostredkuje úsek v dĺžke 18,5 m v JZ časti bloku BI-37 (napojenie na Hornočepenskú ulicu).

Z uvedeného dôvodu tento blok, i napriek svojej urbanistickej identite, je potrebné priestorovo a plošne deliť. Na časť 1 – plocha pozemkov 143, 146 a časť 2 – zostávajúce územie.

V rámci vnútorného územia, časti 2 bloku BI-37 (vnútroblok) sa nachádzajú relatívne voľné plochy územia, ktoré sú príľahlou zástavbou využívané ako orná pôda a záhrady.

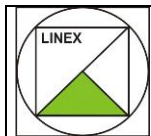
Pri podrobnom pohľade na riešené územie sa javí využitie „disponibilných plôch“ lokality BI-37, s axiómou dodržania predpísaných územných regulatívov, ako efektívne zhodnotenie územia pre výstavbu štruktúry rodinných domov.

Urbanistická štúdia musí obsahovať textovú časť spracovanú v súlade so zadaním UŠ a grafickú časť v podobe výkresovej dokumentácie v rozsahu definovanom v bode 8.

8. Požiadavky na rozsah a spôsob spracovania UŠ

Textová časť UŠ

- A. – Základné údaje
- B. – Riešenie urbanistickej štúdie
- C. – Návrh regulatívov
- D. – Doplnujúce údaje
- E. – Dokladová časť, ktorá sa po prerokovaní návrhu priloží k dokumentácii



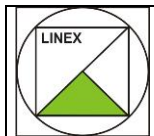
Grafická časť UŠ

1. – Širšie vzťahy
2. - Výkres komplexného urbanistického návrhu riešeného územia
3. – Výkres verejnej dopravnej a technickej vybavenosti
4. – Hlavný výkres priestorovej a funkčnej regulácie
5. – Vymedzenie regulovaných priestorov regulačnými čiarami, určenie zastavovacích podmienok regulovaných priestorov a pozemkov

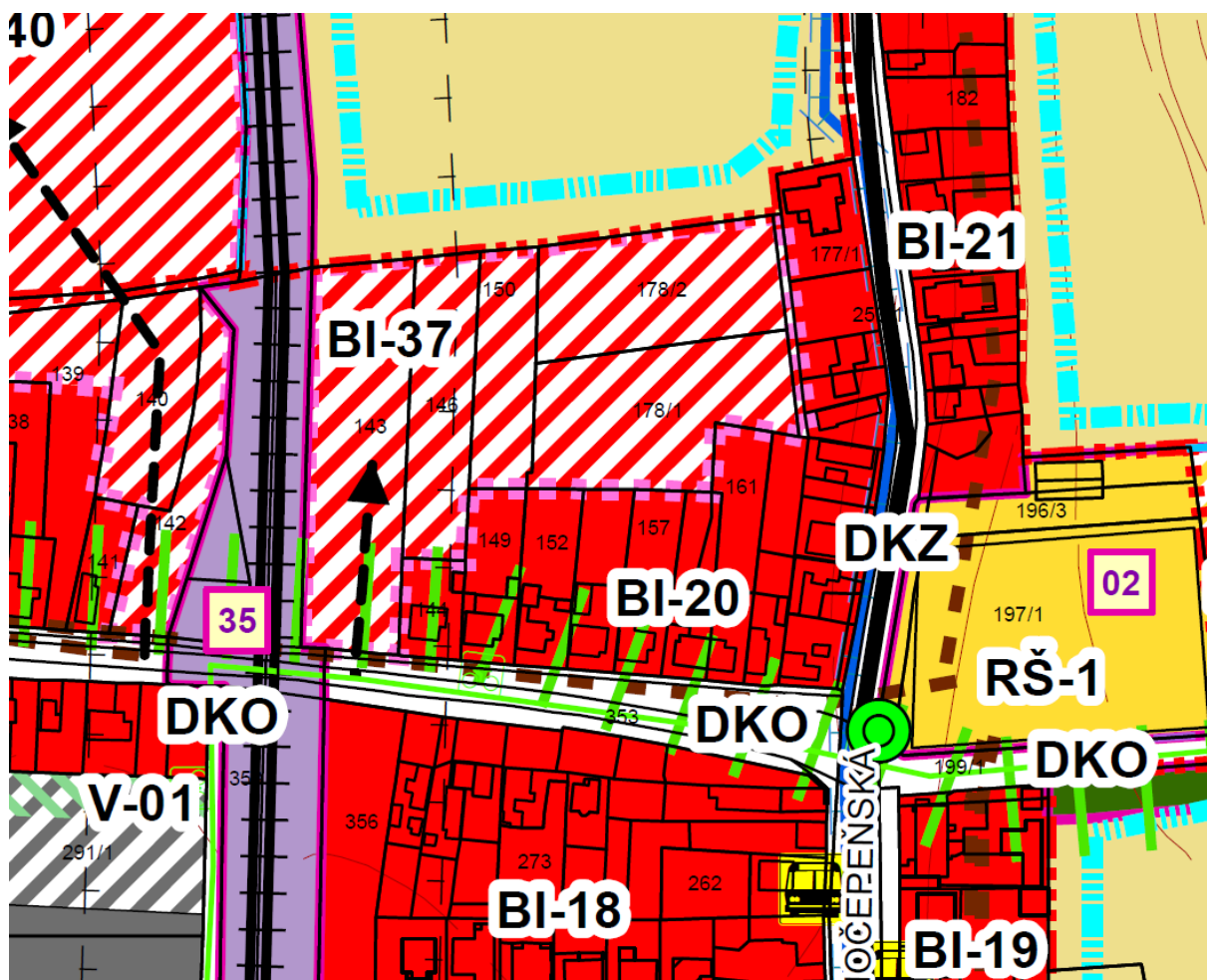
9. Prílohy:

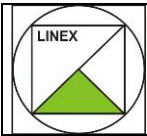
A. Vymedzenie riešeného územia – lokalita BI-37





B. Plocha lokality BI-37 – výsek z ÚPN mesta Sered'





C. Plocha lokality BI-37 – výsek z katastrálnej mapy



12.2018 v Seredi

Ing.arch. Ľubor Nešťák