

**URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV DOLNOČEPENSKÁ – SEREĎ**  
**LOKALITA B I- 25**  
**Z A D A N I E**

**OBSTARÁVATEĽ :** MATEJ HLADKÝ, Slniečná 28, 926 00 SEREĎ

**SPRACOVATEĽ :** Ing.arch. Robert Kráľ, reg. č. 0896 AA, Pekárska 10, 926 00 Sereď

**OSOBA POVERENÁ OBSTARÁVANÍM :**  
Ing. Anna Halabrinová, Č.P.OS.: 342

**DÁTUM :**

Máj 2016

# **URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV DOLNOČEPENSKÁ - SEREĎ- LOKALITA BI-25 ZADANIE**

## **OBSTARÁVATEĽ :**

MATEJ HLADKÝ, Slnecná 28, 926 00 SEREĎ

## **DOHLAD ORGÁNU ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA NAD PROCESOM OBSTARANIA:**

Mesto Sereď, Mestský úrad, Nám. republiky 1176/10, 926 00 Sereď

## **OSOBA POVERENÁ OBSTARÁVANÍM:**

Ing. Anna Halabrinová, Čepenská 114, 926 01 Sereď, Č. preukazu OS: 342

## **SPRACOVATEĽ:**

Ing. arch. Róbert Kráľ – autorizovaný architekt, reg. č. 0896 AA,  
Pekárska 10, 926 00 Sereď

## **DÁTUM:**

Máj 2016

### ***A.1. Základné údaje***

#### **NÁZOV ÚLOHY:**

Urbanistická štúdia IBV Dolnočepenská – Sereď, lokalita BI-25 – Zadanie

#### **MIESTO:**

Katastrálne územie Dolný Čepeň , lokalita BI-25 (parc.č. vid' príloha )

#### **OKRES:**

Galanta

#### **KRAJ:**

Trnavský

### ***1. Hlavné ciele a úlohy***

Urbanistická štúdia bude obstaraná a spracovaná v zmysle zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, ako územnoplánovací podklad v zmysle prerokovaného zadania za účelom spodrobnenia územného plánu. Návrh urbanistickej štúdie bude prerokovaný s orgánom územného plánovania - mestom Sereď.

Zásadná aktualizácia územného plánu Územný plán mesta Sereď (ÚPN-M Sereď) bola spracovaná v zmysle platnej metodiky a legislatívy a ÚPN-M Sereď bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Sereďi uznesením č. 192/2015 zo dňa 12.11.2015 a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN č.7/2015 zo dňa 12.11.2015.

Podľa ÚPN-M Sereď sú plochy označené funkčným kódom BI-25 (pracovne nazvané IBV Dolnočepenská – Sereď, lokalita BI-25) definované ako plochy existujúcich rodinných domov.

## **2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie**

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

Dôvodom obstarania UŠ je funkčno-priestorová analýza možnosti využitia vnútrobloku lokality pre výstavbu RD.

## **3. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie**

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie zóny bude na podklade zhodnotenia územno –technických, hospodárskych, majetkových vzťahov, sociálnych predpokladov a vyhodnotenia limitov využitia územia:

- analyzovať známe a koordinovať rozvojové zámery jednotlivých investorov a ich dopad na riešené územie, jeho využitie a organizáciu,
- v rámci podrobnejšieho urbanistického riešenia navrhnúť zásady a podmienky pre rozvojové zámery investorov komplexným urbanistickým riešením, s dôrazom na riešenie priestorových súvislostí,
- stanoviť zásady a regulatívy funkčného využitia územia na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov, šport a zeleň a hmotovo –priestorového usporiadania pozemkov a stavieb, dopravného vybavenia a technického vybavenia územia, životného prostredia, krajiny, zelene, prvkov územného systému ekologickej stability,
- riešenie širších súvislostí v oblasti verejného dopravného vybavenia,
- stanoviť zásady a podmienky vecnej a časovej koordinácie výstavby
- hlavným cieľom riešenia je overiť využiteľnosť územia lokality BI-25 Dolnočepenská ul. v meste Sereď pre funkciu obytné územie - zástavba rodinných domov sprístupnená vnútroblokovou verejnou komunikáciou a stanoviť regulačné podmienky.

## **3. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie**

Platnou územnoplánovacou dokumentáciou je pre riešené územie urbanistickej štúdie Územný plán mesta Sereď. Celé riešené územie urbanistickej štúdie je v zmysle ÚPN-M Sereď vymedzené ako rozvojové územie. Územný plán mesta Sereď, jeho záväzná časť stanovuje v riešenom území nasledovné regulatívy:

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

- Podiel zastavaných a spevnených plôch nesmie prekročiť 50% z celkovej výmery obytných plôch s hromadnou bytovou výstavbou a polyfunkčných plôch s bývaním vo všetkých urbanistických obvodoch mesta s výnimkou urbanistického obvodu UO.1 (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 (melé 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.

Z hľadiska funkčného využitia je územie určené pre:

#### **Plochy existujúcich rodinných domov BI-25**

- Hlavná funkcia obytná-bývanie formou RD.
- Prístupná doplnková funkcia/samostatná a aj ako súčasť objektov/-menšie zariadenia občianskej vybavenosti a drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov zásobovania veľkými nákladnými vozidlami.
- Výstavba RD vo vnútroblokoch je prístupná len po spracovaní urbanistickej štúdie a za podmienky sprístupnenia bloku verejnou komunikáciou.
- Pri novostavbách a zmenách stavieb rešpektovať prevládajúci charakter zástavby/výškové zónovanie, sklon a tvar strechy/uličné čiary, zachovať drobnú mierku stavieb, zároveň dodržať max výšku stavieb-2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia a výšku podlahy prízemí max 50cm nad úroveň nivelety komunikácie.
- Zosúladiť tvarové architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu
- Rešpektovať plochy existujúcich komunikácií a navrhovaných komunikačných napojení s kategóriami mestských komunikácií podľa platných STN.
- Odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť na vlastných pozemkoch -jednotlivých stavieb.

Pozemky určené na výstavby rodinných domov nie je možné ďalej deliť a tak zhusťovať výstavbu. Viaceré pozemky je však možné spájať na výstavbu 1 rodinného domu.

#### **4. Vymedzenie riešeného územia**

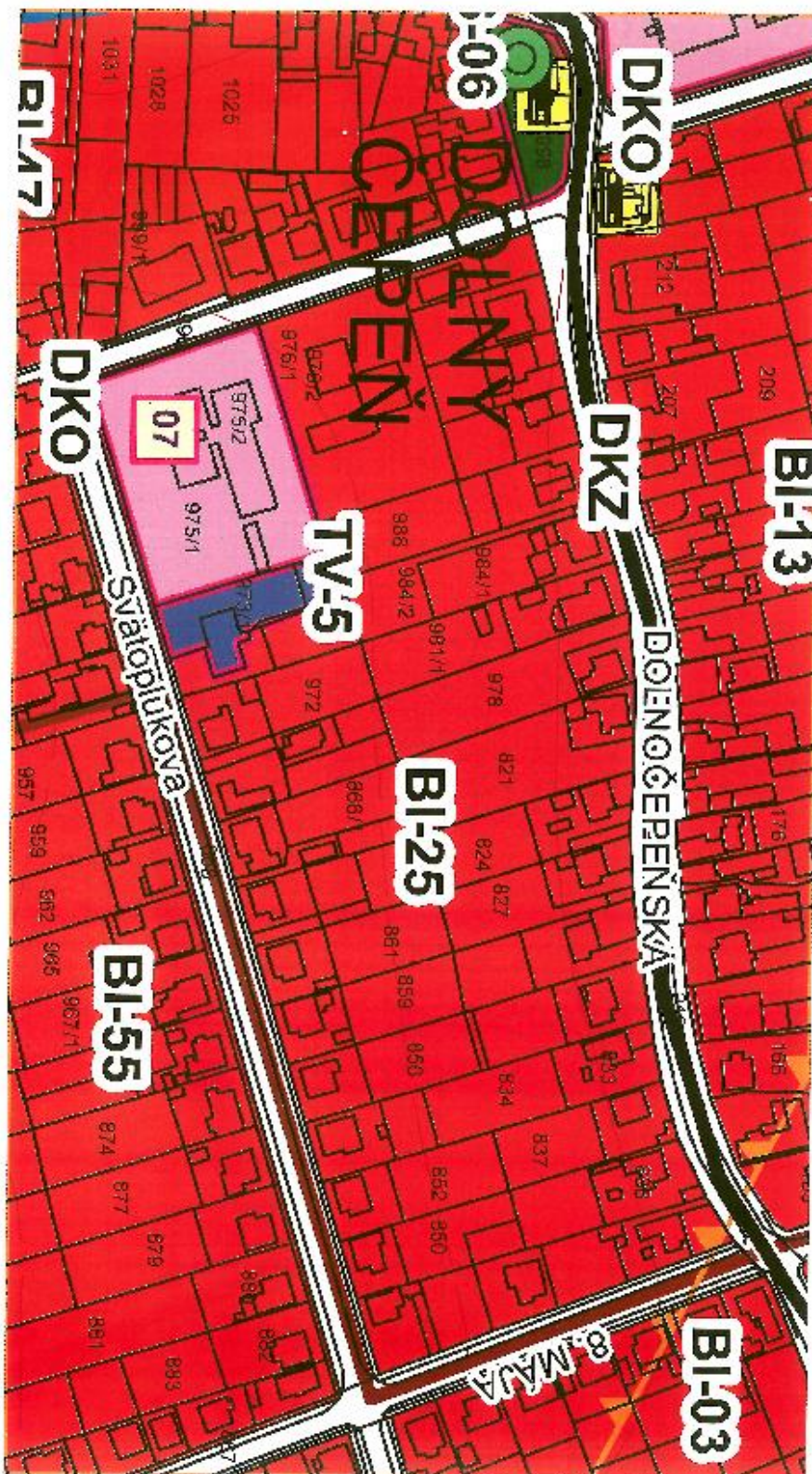
Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta Sereď v k.ú. Dolný Čepeň.

Blok domov BI-25 ohraničený zo severu. ul. Dolnočepenská, z východu ul.8.mája, z juhu ul. Svätoplukovou a západu ul. Murgašovou. Zoznam parciel viď príloha.

Celková výmera riešeného územia je cca 49.838 m<sup>2</sup>. Vymedzenie vlastného riešeného územia je vyznačené v grafickej prílohe zadania –výrez z ÚPN-M Sereď (príloha č.1).

Riešené územie môže byť spresnené na základe analýzy územia a jeho širších väzieb.

Príloha č.1 Výrez z ÚPN-M Sered'





## **5. Požiadavky na alternatívy riešenia a väzby na ÚPN-M Sereď**

Zo strany objednávateľa nie sú požadované varianty riešenia.

## **6. Požiadavky na obsah urbanistickej štúdie**

Pri spracovaní urbanistickej štúdie je potrebné postupovať v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, zákona č.17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon), zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov a zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy.

Prerokovanie urbanistickej štúdie 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 zabezpečí obstarávateľ a požiadava mesto Sereď o spoluprácu pri prerokovaní a predložení na schválenie .

Náklady na obstarávanie a spracovanie urbanistickej štúdie znášajú osoby, ktorých potreba vyvolala obstaranie urbanistickej štúdie. Urbanistická štúdia v rozpracovanosti bude prerokovaná s mestom Sereď.

## **7. Zhodnotenie využiteľnosti územia BI-25 na rozvojové ciele**

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta Sereď v k.ú. Dolný Čepeň . Blok domov BI-25 ohraničený zo severu ul . Dolnočepenská, z východu ul.8.mája ,z juhu ul. Svätoplukovou a západu ul. Murgašovou. Tvarovo je blok obdĺžnik ohraničený dopravnou infraštruktúrou. Priestorovo obsahuje blok relatívne voľné plochy. Z časti sú v ňom vnesené sekundárne osadené vnútro - parcelné zástavby rodinných domov. Roztrúsená zástavba takéhoto typu bráni dopravnému prepojeniu v smere východ - západ v pozdĺžnej osi čo je zásadný predpoklad využitia vnútrobloku na ucelenú možnú uličnú urbanistickú štruktúru. Problematicky sa javí parameter zastavanosti, ktorý nesmie prekročiť 40 % plochy pozemku rodinného domu a min. 40% plochy pozemku rodinného domu vyčleniť na funkciu obytnej zelene. Tento faktor problematicky ovplyvňuje pôvodnú zástavbu ako i možnú navrhovanú. Nemožnosť realizácie čistej dopravnej osi a intenzívneho využitia vnútrobloku sa javí i z hľadiska ekonomického ako nevhodné.



## 8. Záver:

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta Sereď v k.ú. Dolný Čepeň /blok s funkčným kódom BI-25/ ohraničený zo severu. ul. Dolnočepenská, z východu ul.8.mája, z juhu ul.Svätoplukovou a západu ul. Murgašovou s výmerou cca 49.838 m<sup>2</sup>.

V rámci vnútrobloku územia označeného funkčným kódom BI-25 sa nachádzajú relatívne voľné plochy územia, ktoré sú v súčasnosti využívané ako záhrady. Na pozemkoch v západnej časti územia (ul. Murgašová) sa nachádzajú stavby, ktoré znemožňujú dopravné prepojenie oboch priečných komunikácií smerom na východ (ul. 8.mája) a taktiež je to i v smere z juhu na sever (ul. Svätoplukova, ul. Dolnočepenská ), čím značne obmedzujú sprístupnenie a dopravnú obsluhu posudzovaného vnútro-bloku verejnou komunikáciou. Pri podrobnom pohľade na riešené územie sa javí využitie disponibilných plôch lokality BI – 25 s dodržaním záväzných regulatívov ÚPN-M Sereď (koeficientu zastavanosti a minimálnej plochy zelene) a ponechania primeraných zelených plôch pre existujúce rodinné domy, ako značne neefektívne. Negatívny činiteľ posudzovania sa javí aj ekonomické zhodnotenie nákladov vynaložených na realizáciu technickej infraštruktúry pri počte reálne využiteľných pozemkov na výstavbu rodinných domov.

Na základe urbanistického vyhodnotenia riešeného územia s uplatnením záväzných regulatívov ÚPN-M Sereď uvádzam, že nie je potrebné ďalej rozpracúvať skúmané územie formou urbanistickej štúdie /ako územnoplánovacieho podkladu/. Pre novo - navrhované stavby tohto územia platia všeobecné regulatívy uvedené v ÚPN mesta Sereď. Ďalej pri projektovej príprave a povoľovaní stavieb je potrebné postupovať v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.



## Zoznam parciel:

*P.č.*

820, 821  
822/1, 822/2, 823,824  
825, 826, 827  
829, 828, 830  
831, 832/1, 832/2  
833, 834  
835, 836, 837  
838, 839, 840  
841, 842, 843, 844  
845, 846  
847, 848/1, 848/2  
849, 850  
851, 852  
853, 854  
855, 856  
857, 858, 859  
860/1, 860/2, 861  
862/1, 862/2, 862/3, 864/2, 864/3, 864/1, 864/4  
865/1, 865/2, 866/1, 866/2, 866/3, 866/4  
868/1, 868/2, 868/3, 869/1, 869/2, 869/3, 869/4  
970, 971, 972  
973/1, 973/2, 973/3, 973/4, 974  
975/1, 975/2, 975/3  
976/1, 976/2  
995/1, 995/2  
993/1, 993/2, 994  
991, 992  
989, 990  
985, 986, 987/1, 987/2, 988  
982/1, 982/2, 983, 984/1, 984/2, 984/3, 984/4  
979/1, 979/2, 979/3, 981/1, 981/2, 978/1, 978/2, 978/3, 978/4, 977/1, 977/2