

coolstock
[cól:štók]

IBV ŠULEKOVSKÁ ULICA URBANISTICKÁ ŠTÚDIA

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

Urbanistická štúdia schválená uznesením
Mestského zastupiteľstva v Seredi
č. 33/2015 zo dňa 12.2.2015

Podpis oprávnenej osoby:

Ing. Martin Tomčányi
primátor mesta

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
IBV ŠULEKOVSKÁ ULICA

ČISTOPIS

Objednávateľ: Dušan Irsák, Pivovarská ul. 3220/29, Sered' 926 01
Ladislav Godáň, Hlavná 10, Vinohrady nad Váhom 925 55

Spracovateľ: doc. Ing.arch. Alžbeta Sopiřová, CSc.
Ing. arch. Lukáš Šíp, PhD.

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

Textová časť

A. Základné údaje	str. 03
B. Hlavné ciele a úlohy	str. 04
C. Vyhodnotenie územnoplánovacej dokumentácie	str. 06
D. Súlad riešenia územia so zadaním	str. 09
E. Riešenie urbanistickej štúdie	str. 10
E.1. Vymedzenie hraníc riešeného územia	str. 10
E.2. Opis riešeného územia	str. 14
E.3. Väzby vyplývajúce zo záväzných častí Územného plánu mesta Sereď	str. 14
E.4. Vyhodnotenie limitov využitia územia	str. 14
E.5. Urbanistická koncepcia	str. 15
E.5.1. Koncepcia priestorového a funkčného využitia územia	str. 15
E.5.2. Zastavovacie podmienky a umiestnenie stavieb na pozemkoch	str. 15
E.5.3. Architektonické riešenie stavieb	str. 16
E.5.4. Riešenie dopravnej a technickej infraštruktúry	str. 16
E.5.4.1. Riešenie dopravnej infraštruktúry	str. 16
E.5.4.2. Zásobovanie elektrickou energiou	str. 17
E.5.4.3. Zásobovanie plynom	str. 18
E.5.4.4. Zásobovanie vodou	str. 19
E.5.4.5. Odkanalizovanie	str. 19
E.5.5. Ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia	str. 20
Znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia	str. 20
Riešenie stavieb užívaných osobami s obmedz. schop. pohybu a orientácie	str. 20
Riešenie protipožiarnej ochrany	str. 20
Riešenie pamiatkovej starostlivosti a ochrany kultúrnych pamiatok	str. 21
E.5.6. Etapizácia, vecná a časová koordinácia	str. 21
E.5.7. Verejnoprospešné stavby	str. 22
E.5.8. Návrh regulatívov	str. 23
Urbanistický blok UB-1, UB-2	str. 23
Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia RD	str. 23
Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok	str. 24
Regulácia spôsobu využitia územia	str. 25
Regulácia organizácie a prevádzkového usporiadania územia	str. 25
Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov	str. 26
Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb	str. 26
F. Vyhodnotenie variantného a alternatívneho riešenia	str. 27
G. Určenie stavieb na ktoré sa nevyžaduje Rozhodnutie o umiestnení stavby	str. 27

Grafická časť

01	Širšie vzťahy	M 1:5000
02	Súčasný stav – Výpis parciel	M 1:500
03	Komplexný urbanistický návrh	M 1:500
04	Doprava	M 1:500
05	Technická infraštruktúra	M 1:500
06	Priestorová a funkčná regulácia	M 1:500
07	Výkres regulatívov	M 1:500

A. 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: doc. Ing.arch. Alžbeta Sopiřová, CSc.
reg.číslo: 0109 AA
Jégeho 19, 821 08 Bratislava
IČO: 31 810 551
Ing.arch. Lukáš Šíp, PhD.
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*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
- Požiarňa 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
zabezpečované 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
- Účel zástavby: IBV (Individuálna bytová výstavba) – 10 rodinných domov
vrátane príslušnej technickej a dopravnej infraštruktúry.

B. Hlavné ciele a úlohy

Dôvod obstarania urbanistickej štúdie „IBV Šulekovská ulica“ je v súlade so záväznou časťou nového Územného plánu mesta Sereď – ktorý mesto momentálne obstaráva a je v etape spracovania Návrhu – obsiahnutej v kapitole C.1.1. Všeobecne záväzné regulatívy, resp. v tabuľke regulatívov pre funkčné plochy BI-17 (označenie riešeného územia): „výstavba rodinných domov vo vnútroblokoch je prípustná len po vypracovaní urbanistickej štúdie...“. Urbanistická štúdia sa bude obstarávať z podnetu záujemcov o výstavbu rodinných domov v danej lokalite, pričom pri jej obstarávaní sa bude postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov a Územného plánu mesta Sereď.

Bezprostredným dôvodom obstarania urbanistickej štúdie „IBV Šulekovská ulica“ je záujem konkrétnych stavebníkov a vlastníkov pozemkov na predmetnom území realizovať výstavbu rodinných domov. 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.

Pri riešení UŠ ide predovšetkým o:

- zosúladenie komplexného rozvoja územia s koncepcnými dlhodobými zámermi mesta Sereď a konkrétnymi investično-podnikateľskými aktivitami,
- potrebu prispôbiť tieto aktivity novému mestotvornému charakteru územia,
- zosúladenie 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 objektov rodinných domov vrátane inžinierskych sietí pre riešenie lokality.

Urbanistická štúdia bytovej výstavby „IBV Šulekovská ulica“ bude po prerokovaní podľa príslušných ustanovení zákona č.50/1976 a Vyhlášky č.55/2001 Z.z. a schválení mestským zastupiteľstvom mesta Sereď v zmysle § 4 Zákona č.369/1990 zb. v znení noviel použitá:

- na overenie dopravného napojenia navrhovanej obslužnej komunikácie triedy D1 na cestu III/5134 – Šulekovská cesta tak, aby zóna bola navrhnutá v rámci pripojenia na nadradený komunikačný systém v súlade s STN EN 73 6110 Projektovanie miestnych komunikácií,
- na určenie regulatívov a podmienok výstavby rodinných domov a dopravnej infraštruktúry,
- ako koncepcia rozvoja ďalšej výstavby v riešenom území,
- bude môcť byť použitá ako Územnoplánovací podklad pre vydanie Územného rozhodnutia v súlade s § 37 Zákona č.50/1976 v znení noviel (Stavebný zákon),
- zároveň bude podkladom pre obstarávanie ďalších územnoplánovacích podkladov pre riešenie zónu a pre koordináciu jednotlivých podkladov vo vymedzenom území.

Hlavnými cieľmi riešenia urbanistickej štúdie je ustanoviť na vymedzenom území:

- zásady a regulatívy podrobnejšieho priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, stavieb a verejného dopravného a technického vybavenia územia,
- zásady a regulatívy umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch, do urbánnych priestorov a zastavovacie podmienky jednotlivých stavebných pozemkov,
- zásady a regulatívy nevyhnutnej vybavenosti stavieb a napojenie na verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- zásady a regulatívy začlenenia stavieb do okolitej zástavby,
- umiestnenie zelene na jednotlivých pozemkoch,
- vecnú a časovú koordináciu novej výstavby a asanácie existujúcich stavieb.

Návrh Územného plánu mesta Sereď (Ing.arch. Ján Kubina a kol.) definuje pre riešeného územia tieto regulatívy:

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY (časť C.1.1.)

(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 nábřežiu 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) podiel zastavaných a spevnených plôch nesmie prekročiť 70 % z celkovej výmery plôch výrobných areálov, plochy zelene majú tvoriť min. 50 % z ich celkovej výmery;
- i) zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia na jednotlivé funkčné a priestorovo homogénne jednotky sú uvedené v časti C.1.2.

(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;
- b) podiel zastavaných a spevnených plôch nesmie prekročiť 40 % z celkovej výmery pozemkov rodinných domov;
- 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;

(4) ZÁSADY A REGULATÍVY RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA:

- a) rešpektovať komunikačnú kostru, navrhnutú v územnom pláne mesta a v nadradenej územnoplánovacej dokumentácii (ÚPN VÚC Trnavský kraj);
- b) chrániť územie pre navrhované automobilové komunikácie a rešpektovať navrhované kategórie mestských komunikácií;
- c) chrániť územie pre navrhované pešie a cyklistické komunikácie;
- d) rešpektovať existujúce objekty a zariadenia ŽSR, zachovať ich dostupnosť a prepojenie na infraštruktúru mesta;
- e) chrániť územie pre navrhované zastávky hromadnej dopravy, verejné odstavné a parkovacie plochy pre motorové vozidlá.

(5) 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) 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,

e) elektrické a telekomunikačné vedenia v zastavanom území realizovať ako podzemné – káblové.

ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY (časť C.1.2.)

Označenie funkčnej plochy: **BI-17**

Charakteristika funkčnej plochy: **Plochy existujúcich rodinných domov**

Regulatívy záväzné:

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

Regulatívy smerné:

- nezastavané plochy pozemkov využiť najmä ako obytnú zeleň

Pri spracovaní urbanistickej štúdie boli údaje z Návrhu Územného plánu mesta Sereď vo vymedzenom území spodrobnejšie na mierku požadovanú v zadaní. Príslušný orgán územného plánovania je Mesto Sereď.

D. Súlad riešenia územia so zadaním

Zadanie urbanistickej štúdie „IBV Šulekovská cesta, Sered“ bolo schválené uznesením Mesta Sered listom č.16909/ÚPaSP 929/2014 zo dňa 27.10.2014. Urbanistická štúdia je vypracovaná v súlade so zadaním, okrem návrhu etapizácie ktorý zadanie urbanistickej štúdie nepožadovalo.

Predkladaná urbanistická štúdia navrhuje výstavbu IBV pri Šulekovskej ulici rozdeliť na dve etapy, resp. dva urbanistické bloky (UB-1 a UB-2, vid'. grafická časť urbanistickej štúdie). Jednotlivé bloky budú predmetom samostatnej Dokumentácie pre územné konanie, resp. budú predmetom samostatných územných konaní. Výstavba navrhovanej komunikácie triedy D1 tvorí súčasť 1.etapy (UB-1) spolu so siedmymi rodinnými domami. Druhá etapa rieši dobudovanie ostatných 3 rodinných domov. Etapizácia výstavby v riešenom území vznikla z iniciatívy objednávateľa UŠ.

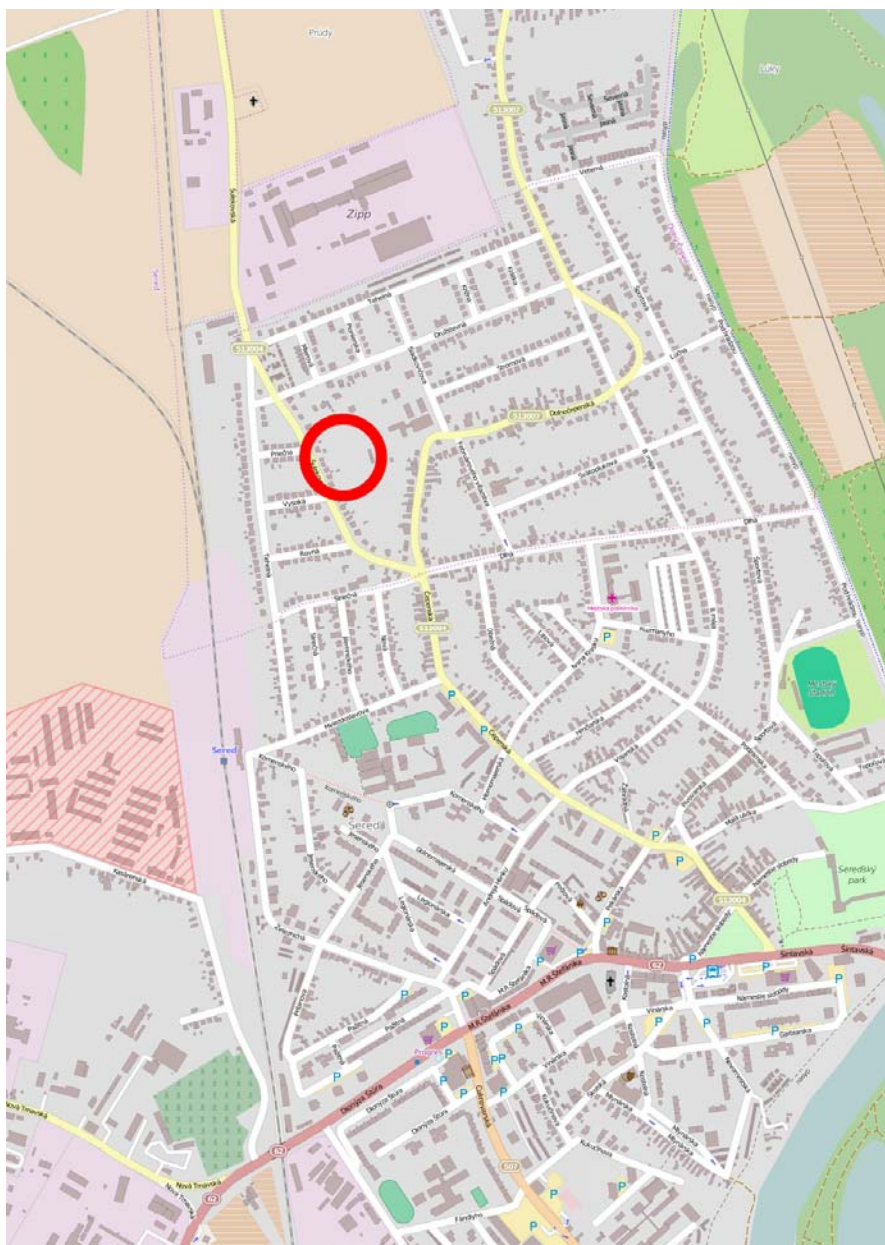
V zmysle súhlasného stanoviska ÚPaSP Mesta Sered k Zadaniu urbanistickej štúdie je potrebné koncepciu zástavby riešiť tak, aby tvar a poloha obslužnej účelovej komunikácie ako aj napojenia na verejné technické vybavenie územia umožňovali v budúcnosti napojenie ďalších rodinných domov v lokalite medzi Šulekovskou ulicou a domovom dôchodcov, kde by mohla v budúcnosti byť realizovaná IBV v záhradách existujúcich RD.

Urbanistická štúdia bola premenovaná za účelom zjednodušenia názvu z pôvodného „IBV Šulekovská cesta, Sered“ na „IBV Šulekovská ulica“.

E. Riešenie urbanistickej štúdie

E.1. Vymedzenie hraníc riešeného územia

Kraj: Trnavský
Okres: Galanta
Mesto: Sereď
Katastrálne územie: Sereď
Mestská časť: Dolný Čepeň
Urbanistický obvod: UO IV. - Sever



Obr.2: Výrez z mapy mesta Sereď s vyznačením riešeného územia

Riešené územie o rozlohe 6.322 m² (bilancie plôch riešených pozemkov vid'. výkres č.2 Súčasný stav – Výpis parciel) - z toho plocha riešeného územia v 1.etape (UB-1) = 4.980 m² a plocha riešeného územia v 2.etape (UB-2) = 1.342 m² - sa nachádza v mestskej časti Sereď - Dolný Čepeň, za zástavbou rodinných domov na Šulekovej ulici.

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

Výpis riešených parciel – 1.etapa

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Číslo parcely	Druh pozemku	Výmera riešená [m ²]	Výmera celková [m ²]	Katastrálne územie	Číslo LV
1142	Zast.plochy a nádvoría	411	411	Dolný Čepeň	1875
1143/1	Záhrady	899	899	Dolný Čepeň	1875
1141	Záhrady	767	920	Dolný Čepeň	462
1139/3	Záhrady	705	705	Dolný Čepeň	1875
1139/4	Záhrady	126	357	Dolný Čepeň	*
1136/3	Záhrady	538	538	Dolný Čepeň	3439
1133	Záhrady	740	1.369	Dolný Čepeň	91
1111/1	Záhrady	396	699	Dolný Čepeň	2740
1111/2	Záhrady	398	687	Dolný Čepeň	3223
Riešené územie 1.etapa spolu (podľa LV)** :		4.980			

* list vlastníctva nie je založený

** skutočná plocha riešeného územia v 1.etape podľa zamerania = 4.977 m²

Výpis riešených parciel – 2.etapa

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Číslo parcely	Druh pozemku	Výmera riešená [m ²]	Výmera celková [m ²]	Katastrálne územie	Číslo LV
1136/5	Záhrady	384	384	Dolný Čepeň	976
1133	Záhrady	479	1.369	Dolný Čepeň	91
1111/1	Záhrady	240	699	Dolný Čepeň	2740
1111/2	Záhrady	239	687	Dolný Čepeň	3223
Riešené územie 2.etapa spolu (podľa LV)** :		1.342			

*** skutočná plocha riešeného územia v 2.etape podľa zamerania = 1.343 m²

Vlastnícke práva k riešeným parcelám registra „C“, ktoré sú dotknuté riešením urbanistickej štúdie na základe podkladov z Informačného systému katastra nehnuteľností:

Parc.č. 1139/3, 1142 a 1143/1 registra „C“ (LV č.1875)

Vlastníci:

Irsák Dušan r. Irsák (19.02.1956)
Pivovarská 3220/29, Sered' 926 01 1/2
Godáň Ladislav r. Godáň (28.09.1963)
Hlavná 10, Vinohrady nad Váhom 925 55 1/2

Parc.č. 1141 registra „C“ (LV č.462)

Vlastníci:

Lauko Ján (nar.: 18.11.1932)
Železnična 1118/18, Sered' 926 01 2/4
Šimová Zdena r. Slobodová (nar.: 17.08.1965)
Družstevná 610/1, Bánovce nad Bebravou 957 01 1/6
Sloboda Ivan r. Sloboda (nar.: 30.04.1972)
Šulekovská 1591/26, Sered' 926 01 1/6
Sloboda Branislav r. Sloboda (nar.: 02.04.1975)
Šulekovská 1591/26, Sered' 926 01 1/6

Parc.č. 1139/4 registra „C“

List vlastníctva nie je založený

Parc.č. 1136/3 a 1136/5 registra „C“ (LV č.976)

Vlastníci:

Pešková Helena r. Donathová (nar.: 25.02.1938)	
Šulekovská 1593/22, Sered' 926 01	3/6
Peško Dušan r. Peško (nar.: 18.12.1956)	
M.A. Beňovského 391/75, Vrbové 922 03	1/6
Peško Vladimír r. Peško (nar.: 28.06.1961)	
Váhovce 391, Váhovce 925 62	1/6
Peško Ľuboš r. Peško (nar.: 18.03.1966)	
Dolná Streda 522, Dolná Streda 925 63	1/6

Parc.č. 1133 registra „C“ (LV č.91)

Vlastníci:

Murčo Peter (nar.: 12.10.1954) a	
Murčová Oľga r. Batalová (nar.: 02.07.1963)	
Garbiarska 51/56, Sered' 926 01	1/1

Parc.č. 1111/1 registra „C“ (LV č.2740)

Vlastníci:

Kulich Marián r. Kulich (nar.: 29.03.1968)	
Šulekovská 1595/18, Sered' 926 01	1/1

Parc.č. 1111/2 registra „C“ (LV č.3223)

Vlastníci:

Kulich Marián r. Kulich (nar.: 29.03.1968)	
Šulekovská 1595/18, Sered' 926 01	1/1

E.2 Opis riešeného územia

Navrhovaná zóna IBV sa plánuje vybudovať v záhradách existujúcich rodinných domov, ležiacich pozdĺž cesty III/5134 – Šulekovská ulica. Pozemok, určený pre realizáciu komunikácie, ktorá zabezpečí dopravnú obsluhu navrhovanej obytnej zóny je v prednej časti zastavaný starším rodinným domom. Tento RD na parc.č. 1142 bude pred začatím výstavby komunikácie asanovaný. Ostatná časť riešeného územia je momentálne využívaná ako záhrady so vzrastlými ovocnými stromami. Návrh obslužnej komunikácie triedy D1 je bližšie špecifikovaný v časti E.5.4.1. Riešenie dopravnej infraštruktúry. Riešené územie má rovinný charakter.

Všetky parcely určené na výstavbu (okrem spomenutej parc.č. 1142 – zastavané plochy a nádvoria) sú evidované v registri „C“ katastra nehnuteľností ako „záhrady“. Tieto pozemky v súčasnosti prislúchajú existujúcim rodinným domom. Susedné parc.č. 1143/2 a parc.č. 1136/4 nemajú založený list vlastníctva.

Na susedných pozemkoch z východnej strany riešeného územia leží objekt Domova dôchodcov na Dolnočepenskej ulici, ktorý je Návrhom Územného plánu (výkres č.9) označený ako verejnoprospešná stavba (označ. 05).

Riešené územie nespadá pod žiadne ochranné pásma vyplývajúce z platnej územnoplánovacej informácie či ÚPN Mesta Sereď. Zásobovanie riešenej IBV energiami zabezpečia verejné rozvody technickej infraštruktúry vedené pozdĺž, resp. popod cestou III/5134 – Šulekovská ulica; podrobnosti k technickej infraštruktúre rieši grafická časť UŠ, výkres č. 05, resp. časť E.5.5.2. až 5.

E.3 Väzby vyplývajúce zo záväzných častí Územného plánu mesta Sereď

Riešenie je limitované najmä vlastníckymi vzťahmi záujemcov o výstavbu, ďalej možnosťou situovania navrhovanej komunikácie D1 na pozemku parc.č. 1142 a možnosťami napojenia riešenej lokality na inžinierske siete. Z hľadiska väzieb na záväzné časti Návrhu Územného plánu mesta Sereď nevyplývajú pre riešené parcely žiadne obmedzenia.

E.4 Vyhodnotenie limitov využitia územia

V zmysle súhlasného stanoviska ÚPaSP Mesta Sereď k Zadaniu urbanistickej štúdie a Návrhu nového Územného plánu mesta Sereď je potrebné koncepciu zástavby riešiť tak, aby tvar a poloha obslužnej účelovej komunikácie ako aj napojenia na verejné technické vybavenie územia umožňovali v budúcnosti napojenie ďalších rodinných domov v lokalite medzi Šulekovskou ulicou a domovom dôchodcov, kde by mohla v budúcnosti byť realizovaná IBV v záhradách existujúcich RD.

V urbanistickej štúdii je možnosť budúceho dopravného napojenia záhrad RD na sever aj na juh od riešeného územia zachovaná. V severnej časti riešeného územia bude možné v zatáčke obslužnej komunikácie D1 napojiť ďalšiu komunikačnú vetvu, prípadne ju prepojiť s existujúcou komunikáciou na parc.č. 1151/8. Obslužná komunikácia v obytnej zóne je v južnej časti riešeného územia ukončená obratiskom, na ktoré môže byť v budúcnosti napojená ďalšia vetva dopravného napojenia záhrad existujúcich RD. Tento koncept je zrejmý z grafickej časti UŠ, výkres č.04 Doprava.

Vedenia technickej infraštruktúry (vedenia elektro NN aj VO, rozvody plynu a zdravotnícka infraštruktúra) sú navrhnuté tak, aby bolo možné tieto rozvody v budúcnosti rozšíriť.

Navrhované riešenie nezasahuje do pozemkov verejnoprospešných stavieb určených Návrhom Územného plánu mesta Sereď.

E.5 Urbanistická koncepcia

E.5.1. Koncepcia priestorového a funkčného usporiadania územia

Riešenie urbanistickej štúdie vychádza z rešpektovania dopravných nástupov do riešeného územia, požiadaviek Územného plánu mesta Sereď a premietnutí požiadaviek vlastníkov pozemkov v riešenom území a požiadaviek uplatnených pri prerokúvaní Zадania urbanistickej štúdie.

Urbanistická štúdia obsahuje návrh IBV 10 rodinných domov v existujúcich záhradách s tým, že riešené územie bude dopravne obsluhované navrhovanou komunikáciou funkčnej triedy D1; čím vzniká nová obytná zóna. Obslužná komunikácia je napojená na cestu III/5134 – Šulekovská ulica, ktorá predstavuje v súčasnosti jediný možný nástup do riešeného územia. Komunikácia D1 bude napojená na Šulekovskú ulicu na parc.č. 1142, po asanácii existujúceho staršieho rodinného domu.

Výstavba rodinných domov je v štúdiu rozdelená na dve etapy, resp. dva urbanistické bloky (UB). V prvej etape bude vybudovaná kompletná dopravná a technická infraštruktúra spolu so 7 rodinnými domami. V druhej etape pribudnú 3 ďalšie rodinné domy. V budúcnosti bude možné navrhovanú komunikáciu D1 predĺžiť smerom na sever alebo (a) juh od riešeného územia a umožniť tak výstavbu ďalších RD v existujúcich záhradách. Tieto potenciálne budúce etapy nie sú predmetom riešenia tejto štúdie.

Navrhované pozemky pre rodinné domy sú umiestnené po stranách komunikácie D1, pričom navrhované deliace hranice medzi pozemkami sú na komunikáciu kolmé. Tvary a rozmery pozemkov vychádzajú zo snahy optimalizovať plochu pozemkov pri zachovaní ich min. šírky 17,5 metra; v dvoch prípadoch sú pozemky užšie: 15,7 s 15,1 metra. Koncové pozemky (označené ako RD-10 a RD-05) sú širšie. Návrh novej parcelácie bol limitovaný aj existujúcou parceláciou, resp. existujúcimi majetko-právnymi vzťahmi v riešenom území. Výmery pozemkov sa pohybujú medzi 354 a 724 m² s tým, že väčšina pozemkov má plochu okolo 500 m².

Urbanistická štúdia 2.etapy výstavby (UB-2) predpokladá polohu deliacej hranice riešených parciel v ich zadnej časti v optimálnej polohe. Tieto hranice zatiaľ nie sú definované vlastníckymi vzťahmi a ich poloha sa môže v budúcnosti meniť.

Hlavnou funkciou oboch etáp, resp. oboch urbanistických blokov je bývanie v rodinných domoch. Rodinné domy budú riešené ako samostatne stojace. Podiel zastavaných a spevnených plôch nesmie prekročiť 40 % z celkovej výmery pozemkov rodinných domov. Zároveň je potrebné dodržať max. výšku stavieb 2 nadzemné podlažia a výšku podlahy prízemí max. 50 cm nad úrovňou nivelety komunikácie. Tieto podmienky vychádzajú z Návrhu Územného plánu mesta Sereď pre riešenú lokalitu (označ. BI-17). Podiel zelených plôch na pozemkoch RD musí byť min. 30%. Odstupové vzdialenosti budú riešené v súlade s vyhláškou č. 532/2002 Z.z.

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.

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

E.5.3. Architektonické riešenie stavieb

Riešená obytná zóna bude začlenená do existujúceho bloku rodinných domov, avšak územie bude vnímané ako samostatná zóna, ukrytá za zástavbou existujúcich RD pozdĺž Šulekovskej ulice. Je potrebné zjednotiť architektonický výraz navrhovanej zóny RD.

Z hľadiska architektonického riešenia samotných stavieb, sa v návrhu počíta so súčasnou architektúrou bez historizujúcich prvkov. Rodinné domy budú riešené ako jednopodlažné alebo dvojpodlažné, zastrešené plochou strechou.

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.

E.5.4. Riešenie dopravnej a technickej infraštruktúry

E.5.4.1. Riešenie dopravnej infraštruktúry

Riešené územie sa nachádza v meste Sereď, mestskej časti Dolný Čepeň, za zástavbou rodinných domov na Šulekovskej ulici, vľavo v smere staničenia cesty III/5134, ktorá je ulicou vedená. Cesta III/5134 je dvojpruhová, obojsmerná, šírky 8,5 m. Po oboch stranách cesty je vedený chodník pre chodcov. Na strane priľahlej k riešenému pozemku má premenlivú šírku 1,4 – 1,8 m, na protihľej strane jednotnú šírku 2,0 m.

Pozemok, určený pre realizáciu komunikácie, ktorá zabezpečí dopravnú obsluhu navrhovanej obytnej zóny je v časti zastavaný starším rodinným domom a ostatná časť je využívaná ako záhrady so vzrastlými ovocnými stromami. Územie má rovinný charakter.

RIEŠENIE KOMUNIKÁCIE V OBYTNEJ ZÓNE

Obytná zóna bude dopravne prístupná komunikáciou, slepo ukončenou obrátkom, ktorá bude zaradená do funkčnej triedy D1 ako obytná zóna. Vyznačená bude 17 m za pripojením na cestu III/5134. Úsek medzi cestou a obytnou zónou bude mať dva protismerné pruhy pre umožnenie vyhýbania dvoch nákladných vozidiel. Pripojenie bude riešené oblúkmi s polomerami 3,0 m a 5,0 m. Jazdný pruh pre výjazd na cestu bude mať jednotnú šírku 3,0 m, pruh pre vjazd do zóny bude mať premenlivú šírku tak, aby umožnil obchádzanie vozidiel. Zo severnej strany komunikácie bude vybudovaný chodník šírky 2,0 m, výškovo oddelený od vozovky.

Na konci tohto úseku sa začne komunikácia D1 s trvale pojazdovaným pásom šírky 4,0 m, vedeným v pravej časti ulice a občasne pojazdovaným pásom šírky 2,0 m, vedeným vľavo. Pásky budú od seba oddelené ležatým obrubníkom s prevýšením 4 cm. Občasne pojazdovaný pás bude priľahlý k hraniciam nehnuteľností, medzi trvale pojazdovaným pásom a hranicou nehnuteľností bude vedený pás zelene šírky 0,75-2,0 m. Na trvale pojazdovanom páse môžu byť podľa potreby vybudované spomaľovacie vankúše.

Smerovo bude komunikácia pozostávať z dvoch priamych úsekov pootočených o 90° a medzi nimi bude vložený oblúk s vnútorným polomerom 9,0 m, kde bude trvale pojazďovaný pás rozšírený na 6,9 m.

V južnej časti riešeného územia, v časti pod obratiskom je na pozemku rodinného domu RD-05 (parc.č. 1111/3) vyčlenené územie, ktoré bude slúžiť ako územná rezerva pre predĺženie komunikácie D1 v budúcnosti.

STATICKÁ DOPRAVA

Na začiatku obytnej zóny bude po pravej strane vybudované parkovisko s tromi kolmými státiami rozmerov 2,5 m x 5,5 m. Na konci komunikácie bude vybudované obratisko pre vozidlá do dĺžky 9,0 m, ktoré bude mať tvar obdĺžnika rozmerov 11,0 m x 10,55 m. Od uličnej čiary bude z oboch strán odsadený o 1,0 m.

Na každom pozemku s rodinným domom budú vybudované min. dve parkovacie státa pre osobné vozidlá, čím budú splnené normové požiadavky. Ďalšie tri parkovacie miesta na začiatku obytnej zóny budú slúžiť pre vozidlá návštevníkov.

Spevnené plochy budú konštrukčne navrhnuté tak, aby preniesli uvažované dopravné zaťaženie (§82 zákona č.94/2004 Z.z.) a povrchovo budú upravené betónovou dlažbou. Odvodnenie spevnených plôch bude riešené pozdĺžnym a priečnym sklonom do postranných zelených pásov.

E.5.4.2. Zásobovanie elektrickou energiou

Urbanistická štúdia rieši napojenie 10-tich rodinných domov na exist. rozvody ZSD vrátane fakturačného merania, domy budú plynofikované. Súčasne je riešené verejné osvetlenie prístupovej komunikácie typu D1 k rod. domom, ktorá bude voľne prístupná. Urbanistická štúdia, časť elektroinštalácie, rieši dva stavebné objekty 1 - Káblové rozvody NN a 2 - Verejné osvetlenie.

PROJEKČNÉ PODKLADY

- situácia s neoverenými inž. sieťami
- podklady a požiadavky investorov a HIP-a projektu
- normy STN a predpisy ZSD
- zisťovanie existujúceho stavu
- prejednanie na ZSD, p. Polák

TECHNICKÉ ÚDAJE

- Napäťová sústava:
3PEN AC 50Hz 230/400V, sieť TN-C /káblové rozvody NN + VO/
3+N+PE AC 50Hz 230/400V, sieť TN-C-S /rozdávzače RE/
3+N+PE AC 50Hz 230/400V, sieť TN-S /hl. privody NN/
s ochranou pred zásahom el.prúdom podľa STN 332000-4-41
základná ochrana – základnou izoláciou živých častí, zábranami alebo krytmi
ochrana pri poruche – samočinným odpojením napájania,
ochranným uzemnením, ochranným pospojovaním /VO/
- Výkon:
 $P_i = \text{cca } 17\text{kW}$ $P_s = 11\text{kW}$ – platí pre každý rod. Dom
 $P_i = 10 \text{ RD} \times 17 \text{ kW} = 170 \text{ kW}$, $P_s = 10\text{RD} \times 11\text{kW} = 110\text{kW}$
 $P_{\text{max}} = P_s \times a = 110 \times 0,45 = \mathbf{50\text{kW}}$ - max.súčasný výkon 10RD
a – koeficient vzájomnej súčasnosti je 0,45 podľa STN 332130 pre 10 RD
- Meranie: 10 x priame v rozvádzačoch RE
- Stupeň zásobovania: 3
- Istenie proti skratu a nadprúdu: ističom a poistkami
- Uzemnenie: STN 332000-5-54, 332000-4-41

- Uloženie káblov: STN 341050, 736005, 736006, 332000-5- 52,
- Z hľadiska zaradenia el.zariadení podľa miery ohrozenia v súlade s vyhl. 508/2009 sú riešené káb.rozvody NN v skupine „B“.
- Ochranné pásmo káblového vedenia NN: 1m na obe strany

KÁBLOVÉ ROZVODY NN

Napojenie je navrhnuté z najbližšieho NN stožiaru PB č.369 typu JB 9/6 vzdušného vedenia NN typu Alfe 70 káblom NAYY-J 4x95 s ukončením v prípojovej skrini VRIS 2 osadenej na stípe. Z nej napojiť káblovú slučku typu 2x /NAYY-J 4x95/, ktorá bude slučkovaná v navrhovaných plastových pilierových istiacich a rozpojovacích skrinách 1 – pRIS a 2 – PRIS. Z týchto skriň budú napojené príslušné elektromerové rozvádzače 1 až 10 – RE, ktoré musia byť osadené do oplotenia rod. domov tak, aby boli voľne prístupné pracovníkom ZSD. Deliace miesto medzi ZSD a investormi sú poistkové spodky v skrinách 1-PRIS a 2-PRIS.

Navrhované rozvody uložiť v priestore zelených pásov a pod spevnenými plochami zo zámkovej dlažby do káblových rýh v zemi do pieskového lôžka + mechanická ochrana káblov + výstražná fólia PVC v súlade s STN 332000-5-52, 736005 a 736006.

VEREJNÉ OSVETLENIE

Na osvetlenie navrhovanej prístupovej komunikácie a spevnených plôch sú navrhnuté typové pozinkované stožiare výšky 6m s prírubou alebo bez, na ktoré osadiť výbojkové alebo LED svietidlá. Stožiare sú rozmiestnené tak, aby čo najmenej prekážali vchodom a vjazdom do rod. domov. Napojenie rozvodov VO je navrhnuté z najbližšieho stožiaru VO č. 9/29 výšky cca 9m na ul. Šulekovskej a to káblom AYKY – J 4x16 + FeZn 10. Z uvedeného rozvodu napojiť nové stožiare S1 až S5.

Zemné práce – detto podľa predchádzajúceho bodu, pri trasách v súbehu s rozvodmi NN uložiť rozvod VO do spoločnej káblovej ryhy.

Výkon: $P_i = 5 \times 0,08\text{kW} = 0,40\text{kW}$
 Ročná spotreba: $A = 3\,650\text{h} \times 0,40\text{kW} = 1460\text{ kWh}$

Projekt je vypracovaný v rozsahu urbanistickej štúdie. Podrobnejšia dokumentácia bude vypracovaná v projekte pre územné konanie.

E.5.4.3. Zásobovanie plynom

Riešené územie IBV Šulekovská cesta bude napojené na existujúce oceľové plynové potrubie NTL, ktoré prechádza pred vstupom do riešenej IBV na ulici Šulekovská. V riešenej IBV pre 10 rodinných domov bude zemný plyn využívaný komplexne na účely varenia, ohrev teplej úžitkovej vody a vykurovanie v teplotnom pásme - 12 °C.

Napojenie na existujúci plynovod bude pri vstupe do IBV, za napojením bude osadený uzáver DN40. Od napojenia bude plynové potrubie vedené krajom navrhovanej komunikácie. Navrhovaná je svetlosť D50 v dĺžke 140m. Potrubie bude ukončené uzáverom DN40 a odvzdušnením. Potrubie bude uložené do pieskového lôžka a obsypané pieskom. Na potrubí bude uchytený signalizačný vodič a nad potrubím výstražná fólia žltej farby. Potrubie pod komunikáciou bude mať min krytie 1,2m.

Zároveň pre 10 rodinných domov budú vybudované plynové prípojky až po hranicu pozemku, kde budú ukončené guľovým uzáverom DN25. Prípojky budú z HDPE rúr D32.

Maximálny hodinový odber zemného plynu bude:

$$Q = 10 \text{ RD} \times 2,5 \text{ m}^3/\text{hod.} = 25 \text{ m}^3/\text{hod.}$$

Ročný odber zemného plynu:

$$\text{Rok} = 24 \times 2\,950 \text{ m}^3/\text{rok} = 70\,800 \text{ m}^3/\text{rok}$$

E.5.4.4. Zásobovanie vodou

Napojenie navrhovanej IBV Šulekovská cesta na rozvod pitnej vody bude z existujúcej vodovodnej siete DN100 vedenej oproti vstupu do navrhovanej IBV. Za napojím na verejný vodovod bude na potrubí osadený uzáver vody DN80. Vo vzdialenosti 12,4 m od napojenia na vodovod bude v zeleni vybudovaná vodomerná šachta s vodomermom DN40. Trasa vodovodu je navrhovaná pod existujúcou cestou a stredom navrhovanej cesty. Potrubie vodovodu bude z HDPE rúr tlakových D90 v dĺžke 155 m. Potrubie vodovodu bude uložené do štrkopieskového lôžka a obsypané štrkopieskom, na potrubí bude uchytený signalizačný vodič a nad potrubím umiestená výstražná fólia bielej farby.

Na trase vodovodu budú umiestnené podzemné hydranty DN80, ktoré budú zároveň slúžiť podľa výškového uloženia potrubia ako vzdušník resp. kalník.

Zároveň pre 10 rodinných domov budú vybudované vodovodné prípojky až po hranicu pozemku kde budú ukončené uzáverom vody DN25. Prípojky budú z HDPE rúr D32. Za predpokladu, že v riešenom území bude vybudovaných 10 RD s priemerným počtom obyvateľov 40 bude potreba vody podľa vyhlášky č.684/2006:

Potreba pitnej vody podľa vyhlášky MŽP SR 684/2006 pre 1 RD:

pre 4 obyvateľov..... á 135 l/deň = 540 l/deň

$$Q_{p1} = 540 : 86400 = 0,006 \text{ l/s}$$

$$Q_{m1} = 1,3 \times Q_p = 0,008 \text{ l/s}$$

$$Q_{h1} = 1,8 \times Q_m = 0,015 \text{ l/s}$$

Priemerná potreba vody pre 40 obyvateľov:

$$Q_p = 135 \text{ l/os.deň} \times 40 \text{ obyv.} = 5400 \text{ l/deň} = 0,06 \text{ l/s}$$

Maximálna denná potreba vody

$$Q_m = Q_p \times 1,3 = 0,08 \text{ l/s}$$

Maximálna hodinová potreba vody

$$Q_h = Q_m \times 1,8 = 0,15 \text{ l/s}$$

Ročná potreba vody

$$Q_r = Q_p \times 365 \text{ dní} = 1971 \text{ m}^3/\text{rok}$$

E.5.4.5. Odkanalizovanie

Odvedenie splaškových odpadových vôd od lokality IBV Šulekovská cesta bude cez navrhovanú splaškovú kanalizáciu do existujúcej verejnej kanalizácie, ktorá prechádza pred vstupom do riešenej IBV na ulici Šulekovská. Navrhovaná splašková kanalizácia je riešená ako gravitačná. Trasa navrhovanej kanalizácie začína pod existujúcou cestou a bude vedená v osi navrhovanej komunikácie.

Od zaústenia na verejnú kanalizáciu bude potrubie z PVC rúr DN300 v dĺžke 148 m, bude vedené v min spáde 0,5%. Potrubie kanalizácie bude uložené do štrkopieskového lôžka a obsypané štrkopieskom. Na trase splaškovej kanalizácie budú vybudované kontrolné šachty, ich vzdialenosti budú max. 50m od seba. Navrhované sú prefabrikované betónové DN1000 s liatinovými poklopami. Súčasťou kanalizácie bude aj vybudovanie kanalizačných prípojok pre 10 rodinných domov. Budú z potrubia z PVC rúr D160.

Množstvo splaškových odpadových vôd je dané množstvom odoberanej vody z verejného vodovodu, z ktorého vyplýva podľa vyhlášky MŽP SR č.684/2006: /údaje prevzaté z hydrotechnického výpočtu potreby vody/:

Priemerné denné množstvo splaškových vôd z navrhovanej lokality IBV:

$Q_p = 0,06$ l/s

Maximálne denné množstvo splaškových vôd

$Q_m = 0,08$ l/s

Maximálne hodinové množstvo splaškových vôd

$Q_h = 0,15$ l/s

Dažďová kanalizácia

Odvedenie dažďových vôd z navrhovanej komunikácie je uvažované do zeleného pásu súbežného s komunikáciou.

E.5.5. Ďalšie podmienky vyplývajúce z hlavných cieľov a úloh riešenia

Znižovanie negatívnych vplyvov na zložky životného prostredia

Usporiadanie pozemkov v rámci novo navrhovanej obytnej zóny 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 (etapy) 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 mestský úrad.

Počas realizácie výstavby je potrebné minimalizovať vplyv na existujúcu okolitú zeleň v bezprostrednom okolí riešeného územia. V rámci realizácie oboch etáp je potrebné zabezpečiť kontrolu okolitých území, predovšetkým plochy v súčasnosti aj v návrhu využívané ako zeleň, aby neboli znehodnocované navážkami stavebného odpadu. Z tohto dôvodu je potrebná kontrola množstva a miesta vyvážania stavebných odpadov počas realizácie výstavby.

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.

Riešenie protipožiarnej ochrany

V zmysle navrhovanej urbanistickej štúdie sú odporúčania v zmysle dodržania predpisov ochrany pred požiarom (Vyhláška MV SR č. 94/2004 v znení neskorších predpisov ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiaru bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb a k nej prislúchajúcich STN) nasledovné:

KOMUNIKÁCIE:

- Vzhľadom k tomu, že ide o výstavbu rodinných domov je nutné zabezpečiť prístupovú komunikáciu, ktorá môže byť od každého rodinného domu vzdialená max. 50 m;
- Prístupová komunikácia musí mať trvale voľnú šírku najmenej 3 m a jej únosnosť na zaťaženie jednou nápravou vozidla musí byť najmenej 80kN;
- Do trvalej šírky 3 m sa nezapočítava parkovací pruh;

UPOZORNENIE: pozor na parkovanie popri ceste, stále treba mať na pamäti šírku 3m, zúženie cesty môže spôsobiť problém pri zásahu hasičskej jednotky:

- Každá neprejazdná jednopruhovú prístupová komunikácia dlhšia ako 50 m (navrhovaná komunikácia je dlhšia) musí mať na konci slučkový objazd alebo plochu umožňujúcu otáčanie vozidla.

VODA NA HASENIE POŽIAROV:

Pre potreby hasenia vodou musí byť navrhnutý podzemný hydrant alebo požiarne nádrž. Požiadavky podzemných hydrantov spĺňajú väčšinou aj existujúce vodovodné potrubia. Podzemné hydranty na vonkajšom vodovode sa umiestňujú tak, aby boli mimo požiarne nebezpečného priestoru najmenej 5 m a najviac 200 m od stavby, ich vzájomná vzdialenosť môže byť maximálne 400 m.

Hodnoty najmenej dimenzie vodovodného potrubia, odberu vody a objemu nádrže zdroja vody:

POTRUBIE DN /mm/	ODBER Q /l/s ⁻¹ / pre v=0,8 ms ⁻¹ (odporúčaná rýchlosť)	ODBER Q /l/s ⁻¹ / pre v=1,5 ms ⁻¹ (s požiarным čerpadlom)	Najmenší objem nádrže vody na hasenie požiarov /m ³ /
80	4	7,5	14

ODSTUPOVÉ VZDIALENOSTI:

Odstupové vzdialenosti vychádzajú pri rodinných domoch maximálne do 3 m, čo je podľa štúdie splnené. Odstupová vzdialenosť musí byť splnená z každej strany rodinného domu. Poznámka: odstupové vzdialenosti sa vždy preratúvajú pri každom objekte, toto je len odporúčanie, ktoré vychádza zo skúseností a z výpočtov pri projektovaní.

Riešenie pamiatkovej starostlivosti a ochrany kultúrnych pamiatok

Investor (stavebník) si od príslušného pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch stavebného konania vyžiada 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.5.6. Etapizácia, vecná a časová koordinácia

Navrhnutá etapizácia vychádza z podnetu objednávateľa UŠ a súvisí s riešením konkrétnych investičných zámerov, v súlade s pripravenosťou územia a zohľadňuje majetkovo-právne vzťahy v riešenom území. So začiatkom realizácie prvej etapy sa počíta v roku 2015. V prvej etape bude vybudovaná:

- Účelová obslužná komunikácia triedy D1 v celom rozsahu s obrátkom,
- Všetky rozvody technickej infraštruktúry,
- 7 rodinných domov v urbanistickom bloku UB-1.

V druhej etape budú dobudované ďalšie 3 rodinné dom v urbanistickom bloku UB-2.

E.5.7. Verejnoprospešné stavby

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

- DO/1 Miestna obslužná komunikácia triedy D1 súvisiaca s výstavbou IBV
- DO/2 Doplnenie peších ťahov a plôch
- DO/3 Vybudovanie verejných parkovacích miest
- VE/1 Všetky zariadenia verejného technického vybavenia nevyhnutného pre zásobovanie lokality elektrickou energiou
- VE/1 Rozšírenie rozvodov a vybudovanie stĺpov verejného osvetlenia
- VV/1 Rozšírenie verejného vodovodu
- VK/1 Rozšírenie verejnej kanalizácie
- VP/1 Všetky zariadenia verejného technického vybavenia nevyhnutného pre zásobovanie lokality plynom
- VZ/1 Budovanie prvkov a plôch verejnej zelene.

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, sadom, 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 priľahlých 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

Rodinné domy budú riešené ako jednopodlažné alebo dvojpodlažné, zastrešené plochou strechou. Odporúčané je riešenie dvojpodlažného RD s ustúpeným horným podlažím s plochou strechou a garážou integrovanou do objemu hlavnej stavby RD.

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 (vid'. 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. Rodinné domy 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 ako 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) OMV pre garážou. Odporúčaný odstup od bočných hraníc pozemku je 1,0 m, v prípade že za touto hranicou sa nachádza pozemok susedného rodinného domu.

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

1. Maximálny koeficient (index) zastavanej plochy pozemku $I_{zas} = 0,40$
2. Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku $I_{zel} = 0,30$

Tieto regulatívy platia pre obe etapy v rovnakom znení, resp. sú zhodné pre oba urbanistické bloky UB-1 aj UB-2.

REGULÁCIA OSADENIA OBJEKTOV Z VÝŠKOPISNÉHO HLADISKA

V súčasnosti je záujmové územie využívané ako záhrady existujúcich rodinných domov 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 navrhovanej obslužnej komunikácie triedy D1, resp. na osi cesty III/5134 – Šulekovská ulica. Výška podlahy prízemia navrhovaných rodinných domov bude max. 50 cm nad úrovňou nivelety týchto komunikácií.

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

Rodinné domy budú riešené ako jednopodlažné alebo dvojpodlažné, zastrešené plochou strechou. Odporúčané je riešenie dvojpodlažného RD s ustúpeným horným podlažím s plochou strechou a garážou integrovanou do objemu hlavnej stavby RD.

Výška stavieb v oboch urbanistických blokoch UB-1, UB-2 je maximálne 8,0 m nad úrovňou jestvujúceho – pôvodného terénu.

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

DOPORUČENÝ CHARAKTER, SPÔSOBY A DRUHY ZÁSTAVBY, RESP. DOPORUČENÝ TYPOLOGICKÝ DRUH ZÁSTAVBY NA POZEMKU

- Zástavba samostatne stojacich rodinných domov
- Doporučené spôsoby a druhy oplotenia pozemkov
- Priehľadné oplotenie dotvorené zeleňou - "živé ploty"

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Nepriehľadné, plnostenné a perforované oplotenia s výškou väčšou ako 1,60 m v polohách orientovaných do verejných uličných priestorov, najmä do priestorov navrhovaných miestnych obslužných komunikácií
- Akékoľvek oplotenia s výškou väčšou ako 2,00 m

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Priehľadné oplotenia doplnené zeleňou (živé ploty) v polohách orientovaných do verejných uličných priestorov s výškou do 1,60 m;
- Priehľadné a nepriehľadné oplotenie doplnené zeleňou (živé ploty) oddeľujúce jednotlivé pozemky rodinných domov s výškou do 2,00 m;
- Oplotenie v zatáčke obslužnej komunikácie riešiť výškovo a materiálovo tak aby bol zabezpečený dostatočný rozhľad v zatáčke.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

- Sadovnícky upravená zeleň predzáhradiek
 - plní najmä estetickú funkciu
 - 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
 - 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
 - plní najmä estetickú a izolačnú funkciu
 - 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

- Navrhovaná komunikácia D1 má z dopravného hľadiska jeden trvale pojazďovaný pás šírky 4,0 m, vedený v pravej časti ulice, a jeden občasne pojazďovaný pás šírky 2,0 m, vedený vľavo. Pásy 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 navrhovanej obslužnej komunikácii vo forme pozdĺžnych parkovacích státí, ktoré zužuje prejazdny dopravný pás na menej ako 3,0 m, je zakázané. Takáto forma parkovania zároveň obmedzuje chodcov, resp. peší pohyb v území.

DOPORČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ

- Parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na jednotlivých pozemkoch rodinných domov;
- Na začiatku obytnej zóny bude po pravej strane vybudované parkovisko s tromi kolmými státiami rozmerov 2,5 m x 5,5 m.

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre líniové stavby (komunikáciu tr.D1 a T.I.) 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;
- 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;
- 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 miesta 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 separovaný zber).

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 dva urbanistické bloky. Celé územie prvej a druhej etapy je jednoznačne definované a s variantným riešením neuvažuje.

G. Určenie stavieb na ktoré sa nevyžaduje Rozhodnutie o umiestnení stavby

Pre všetky stavby v riešenom území bude vypracovaná Dokumentácia pre územné konanie s následným rozhodnutím o umiestnení stavby.

V Bratislave 29.1.2015, doc. Ing.arch. Alžbeta Sapirova, CSc.