

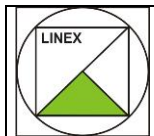
LINEX
Ing.arch. Ľubor Nešťák
autorizovaný architekt

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
Časť 2 lokalita BI-44
ZADANIE

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
-IBV Kasárenská ulica, Sered'-
Časť 2 lokality BI-44
ZADANIE



Január 2017



1. Identifikačné údaje:

Predmet – územnoplánovací podklad:

Urbanistická štúdia, Kasárenská ulica, Sered', časť 2 lokality BI-44

Zadanie

Obstarávateľ:

Jaroslav Jančár, Novomestská 43/41, Sered' 92601

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:

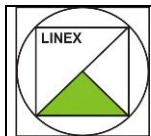
Mesto Sered'

Mestský úrad Sered'

Námestie republiky 1176/10

Sered' 92601

Zadanie pre spracovanie urbanistickej štúdie lokality BI-44, Kasárenská 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	5
6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia	6
7. Zhodnotenie využiteľnosti územia na rozvojové ciele	6
8. Záver	7
9. Prílohy.....	7
A. Vymedzenie riešeného územia – lokalita BI-44.....	7
B. Plocha BI-44 – výsek z ÚPN-M Sereď - výkres číslo 3a.....	8

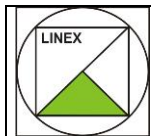
2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia obytnej zóny časti 2 lokality BI-44, Kasárenská ulica v meste Sereď sa spracováva za účelom spodobnenia Územného plánu mesta Sereď, 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 časti 2 lokality BI-44.

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 Sereď a v súlade s požiadavkami tohto zadania.

Hlavným cieľom riešenia je overiť využiteľnosť územia časti 2 lokality BI-44, Kasárenská ulica v meste Sereď, 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 jadrového územia lokality – časti 2 funkčnej plochy BI-44 na Kasárenskej ulici pre výstavbu samostatne stojacích rodinných domov.

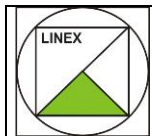
Obstaranie štúdie vo výraznej miere ovplyvňujú potreby rozvoja bývania, efektívnejšie využitie plôch v rámci lokality.

4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie obce

V zmysle platného Územného plánu mesta Sereď, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Sereď 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 existujúcich rodinných domov a bytových domov“ (označenie BI-44).

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



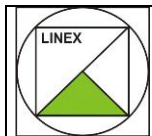
prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa platných právnych predpisov, je potrebné navrhnuť a realizovať účinné opatrenia na elimináciu nepriaznivých vplyvov na bývanie. Pre rozvoj bývania v kontakte s existujúcimi výrobnými areálmi je potrebné súčasne zhodnotiť aj rozvojové zámery v týchto areáloch.

Pre plochy označené funkčným kódom BI-44 sú záväzné časti Územného plánu mesta Sereď premietnuté do „Regulačného listu“ z ktorého vyplývajú nasledovné regulatívy pre riešenie uvedených plôch:

- hlavná funkcia obytná – bývanie formou rodinných domov a nízkopodlaž. bytových domov,
- prípustná doplnková funkcia (samostatná aj ako súčasť objektov) – občianska vybavenosť, 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,
- v ochrannom pásme železničnej vlečky 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,
- pri zmenách stavieb rešpektovať prevládajúci charakter okolitej zástavby (výškové zónovanie, sklon, tvar a orientácia strechy), uličnú čiaru, zachovať drobnú mierku stavieb, zároveň dodržať max. výška stavieb – 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia,
- zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemkoch jednotlivých objektov,
 - odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb,

5. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie časti 2 lokality BI-44 sa nachádza v meste Sereď, katastrálne územie Sereď, okres Galanta. Zahŕňa pozemky č. 2336, 2337, 2333, 2335, 2331, 2332, 2329, 2330, 2326, 2327, 2328, 2323, 2322, 2321/1, 2321/2, 2320/4, 2320/3, 2320/5, 2319/1, 2318/1, 2317/1, 2317/3, 2314/1.



Širšie vzťahy:

- územie pre riešenie širších vzťahov bude ohraničené v rámci hraníc zóny vymedzenej v Územnom pláne mesta Sereď ako BI-44 – časť 2.

Riešené územie:

- nachádza sa v lokalite na západe územia mesta Sereď (v rámci navrhovaného regulačného bloku BI-44 podľa ÚPN) a je vymedzené – zo severu miestnou komunikáciou Kasárenskou ulicou, ktorú lemuje intenzívna uličná zástavba rodinných domov, z východu miestnou komunikáciou a územím železnice. Z južnej strany hranicu tvorí línia železničnej vlečky. Západná hranica je územie v územnoplánovacej dokumentácii definované ako funkcia s výrobnými aktivitami.

Celková výmera takto označenej časti bloku BI-44 časť 2 je 15 064 m².

6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

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

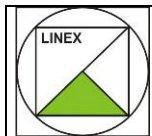
7. Zhodnotenie využiteľnosti územia BI-44 na rozvojové ciele

V Územnom pláne uvádzaný blok BI-44, s lichobežníkovým pôdorysným tvarom, tvorí kompaktnú uličnú zástavbu IBV, ako obalová krivka pozdĺž Kasárenskej ulice, v rámci západnej časti intravilánu mesta Sereď. Tento blok i napriek svojej urbanistickej identite, je potrebné priestorovo a plošne deliť, časť 2 – územie v strede riešeného bloku, časť 3 - je plošný lineárny útvar na južnej strane Kasárenskej ulice so samostatnou možnosťou využitia územia. Časť 1 – územie medzi železničnými vlečkami – blok BI – 42.

V rámci vnútorného územia časti 2 bloku BI-44 (vnútroblok) sa nachádzajú relatívne voľné plochy územia, ktoré sú príhľou zástavbou využívané ako záhrady. Na niektorých pozemkoch časti územia sa nachádzajú stavby, ktoré značne obmedzujú prístupnosť a dopravnú obsluhu posudzovaného vnútrobloku verejnou komunikáciou.

Pri podrobnom pohľade na riešené územie sa javí využitie „disponibilných plôch lokality BI – 44“, s axiómou ponechania primeraných zelených plôch pre existujúce rodinné domy, ako značne neefektívne.

Nezanedbateľný je i smerný regulatív uvádzaný v rámci ÚPN mesta Sereď, ktorý predpisuje pre blok BI – 44 nezastavané plochy pozemkov využiť na obytnú zeleň.



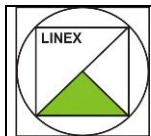
Ďalším faktorom, ktorý sťaží implementáciu obytnej štruktúry je percentuálna zastavanosť, ktorá pri umiestňovaní rodinných domov nesmie prekročiť 40 % zastavaných plôch a musí zabezpečiť 40 % zelene.

Negatívny činiteľ posudzovania vykazuje i ekonomické zhodnotenie nákladov vynaložených na realizáciu technickej infraštruktúry s počtom reálne využiteľných pozemkov na výstavbu rodinných domov.

8. Záver

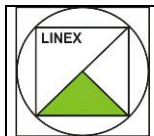
Záverom možno konštatovať, že pre časť 2 územia označeného podľa ÚPN-M Sereď funkčným kódom BI – 44, nie je potrebné ďalej spracovať územnoplánovací podklad formou urbanistickej štúdie. Pre novonavrhované stavby, ktoré je možné realizovať na týchto plochách, platia všetky ostatné regulatívy uvedené v ÚPN-M Sereď, za podmienky dodržania platnej legislatívy - stavebného zákona a príslušných vykonávacích predpisov.

9. Prílohy:

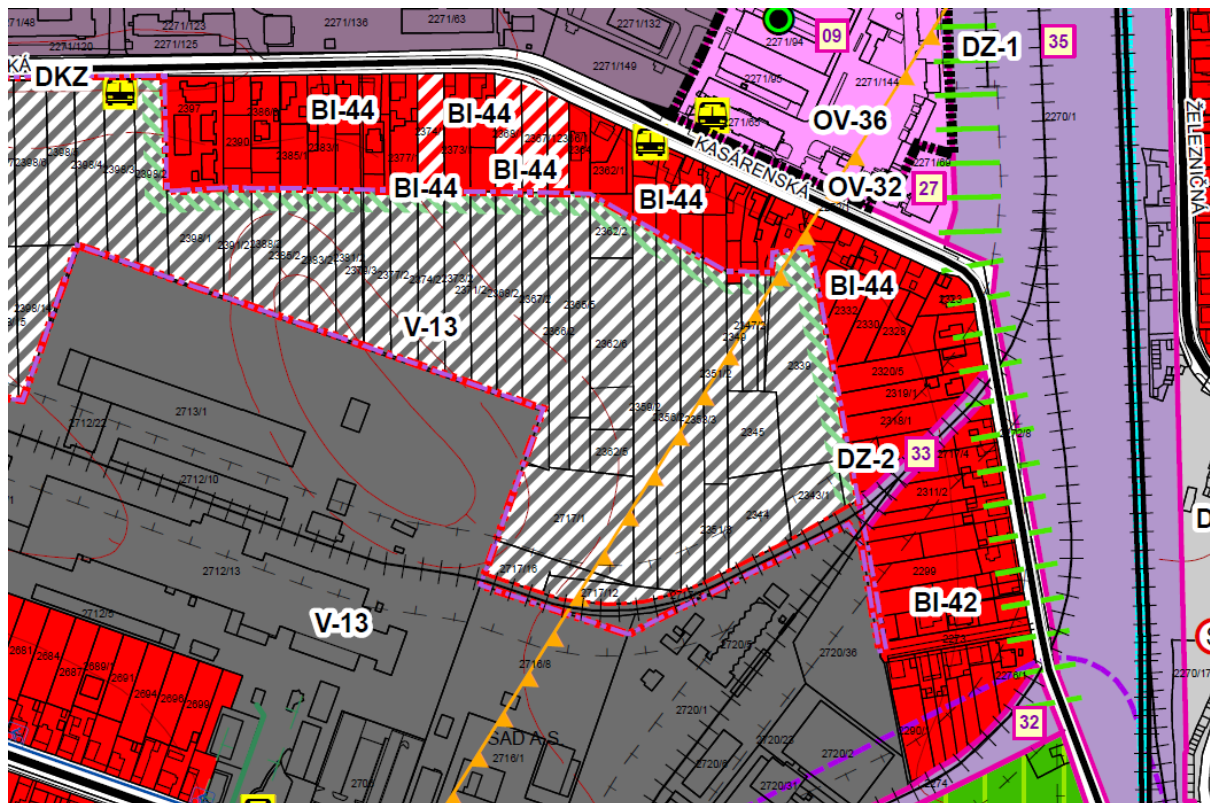


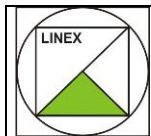
A. Vymedzenie riešeného územia – časť 2 lokality BI-44



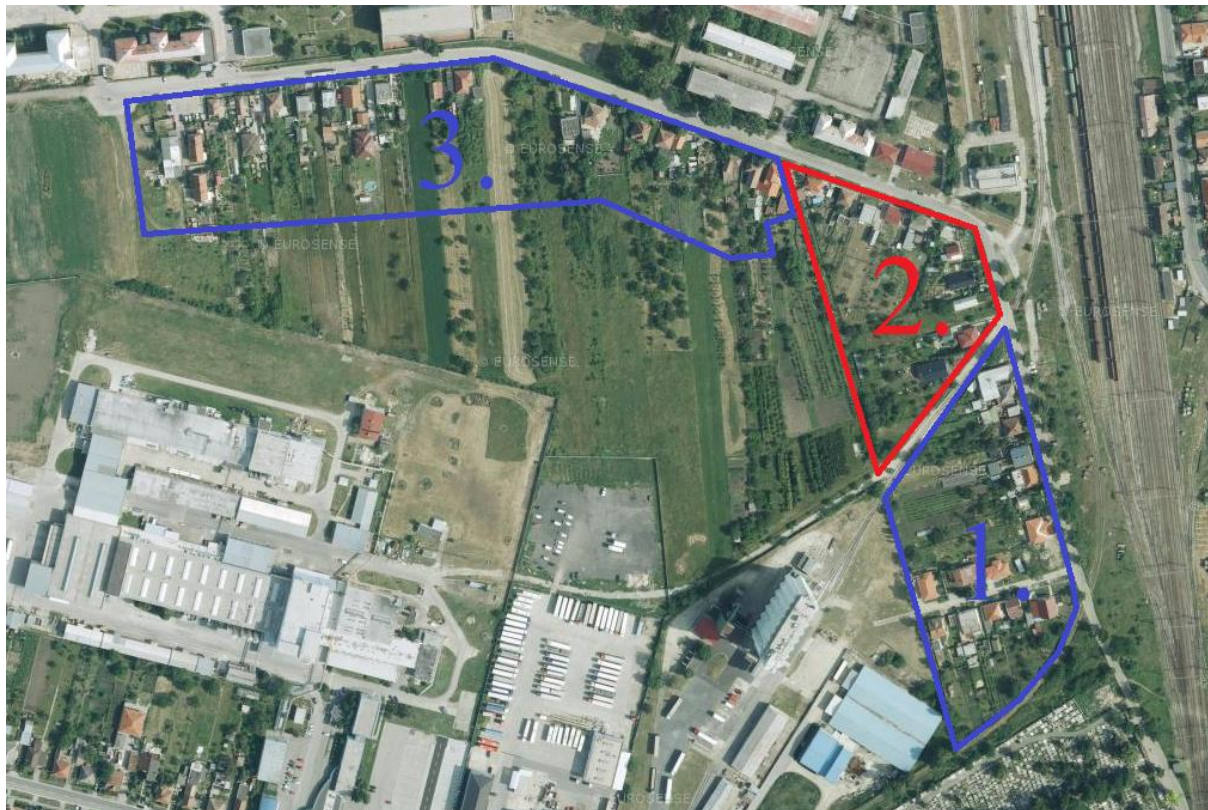


B. plocha BI-44 – výsek z ÚPN mesta Sereď





C. Plocha lokality BI-44 s vyznačením členenia na časti 1 , 2 ,3



01.2017 v Seredi

Ing.arch. Ľubor Nešťák