

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV
ul. Slnčná - Sered' - lokalita BI-28 -

Z A D A N I E

OBSTARÁVATEĽ : TOMÁŠ M A D E R K A, NOVOMESTSKÁ 34/21, 926 00 SEREĎ

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

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

DÁTUM : JÚN 2017

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV ul. SLNEČNÁ - Sered' **- lokalita BI-28 - ZADANIE**

OBSTARÁVATEĽ :

TOMÁŠ M A D E R K A, NOVOMESTSKÁ 34/21, 926 00 SEREĎ

DOHL'AD ORGÁNU ÚZEMNÉHO PLÁNOVANIA NAD PROCESOM OBSTARANIA:

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

OSOBA POVERENÁ OBSTARÁVANÍM:

Ing. Anna Halabrínová, Čepenská 114, 926 01 Sered', Č. preukazu OS: 342

SPRACOVATEĽ:

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

DÁTUM:

Jún 2017

A.1. Základné údaje

NÁZOV ÚLOHY:

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV ul. Slnečná - Sered' - lokalita BI-28 - Zadanie

MIESTO:

Katastrálne územie Sered', lokalita BI-28 (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 spodobnenia územného plánu. Návrh urbanistickej štúdie bude prerokovaný s orgánom územného plánovania - mestom Sered'.

Zásadná aktualizácia územného plánu Územný plán mesta Sered' (ÚPN-M Sered') bola spracovaná v zmysle platnej metodiky a legislatívy a ÚPN-M Sered' bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Seredi 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 Sered' sú plochy označené funkčným kódom BI-28 (pracovne nazvané IBV ul.Slnečná – Sered', lokalita BI-28-) 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 v 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-28 ul.Slnečná 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 v znení jeho zmien a doplnkov č.1 a č. 3. 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 (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.

Z hľadiska funkčného využitia je územie určené pre:

Plochy existujúcich rodinných domov BI-28

- Hlavná funkcia obytná-bývanie formou RD.
- Prípustná 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 prípustná 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.

4. Vymedzenie riešeného územia

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

Blok domov BI-28 ohraničený zo severu. ul .Slničnou, z východu ul.Čepenská, z juhu ul. Hviezdoslavovou a západu ul. F.Kráľa . Zoznam parciel vid' príloha.

Celková výmera riešeného územia je cca 75 365 m². 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.

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 požiada 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-28 na rozvojové ciele

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta Sereď v k.ú. Sereď Blok domov BI-28 ohraničený zo severu. ul. Slnecnou, z východu ul.Čepenská, z juhu ul. Hviezdoslavovou a západu ul.F.Kráľa . Zoznam parciel viď príloha.

Tvarovo je blok obdĺžnik ohraničený dopravnou infraštruktúrou, ktorý je pracovne rozčlenený na časti 28/A, 28/B, 28/C. Blok v časti A má využiteľnú časť reálne zastavanú vloženou komunikáciou. Priestorovo obsahuje blok B,C relatívne voľné plochy.

V časti 28/B je blok uzavretý z juhu a zo severu jestvujúcou zástavbou. V časti 28/C z juhu je blok stavebne uzavretý. Zástavba takéhoto typu bráni dopravnému prepojeniu v smere sever/juh v pozdĺžnej osi čo je zásadný predpoklad vyžitia vnútrobloku na ucelenú možnú uličnú urbanistickú štruktúru. Ďalší faktor, ktorý bráni vytvorenia ucelenej ul. štruktúre vo vnútrobloku je malá hĺbka bloku /viď obr 2 -porovnanie s blokom 28/A/. Priestorovo je možné osadenie jednostrannej zástavby v severnej časti bloku 28/C formou slepej ulice s otočou /ideálna je obojstranná zástavba/ s napojením predĺženia ul.Slnecnú. Z južnej strany ul.Hviezdoslava je koncentrovaná zástavba. Tento faktor vnáša neproporcionalitu urbanistickú i majetkovú.

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. Sereď /blok s funkčným kódom BI-28/ ohraničený zo severu ul. Slničnou, z východu ul. Čepenská, z juhu ul. Hviezdoslavovou a západu ul. F. Kráľa s výmerou cca 75 365 m².

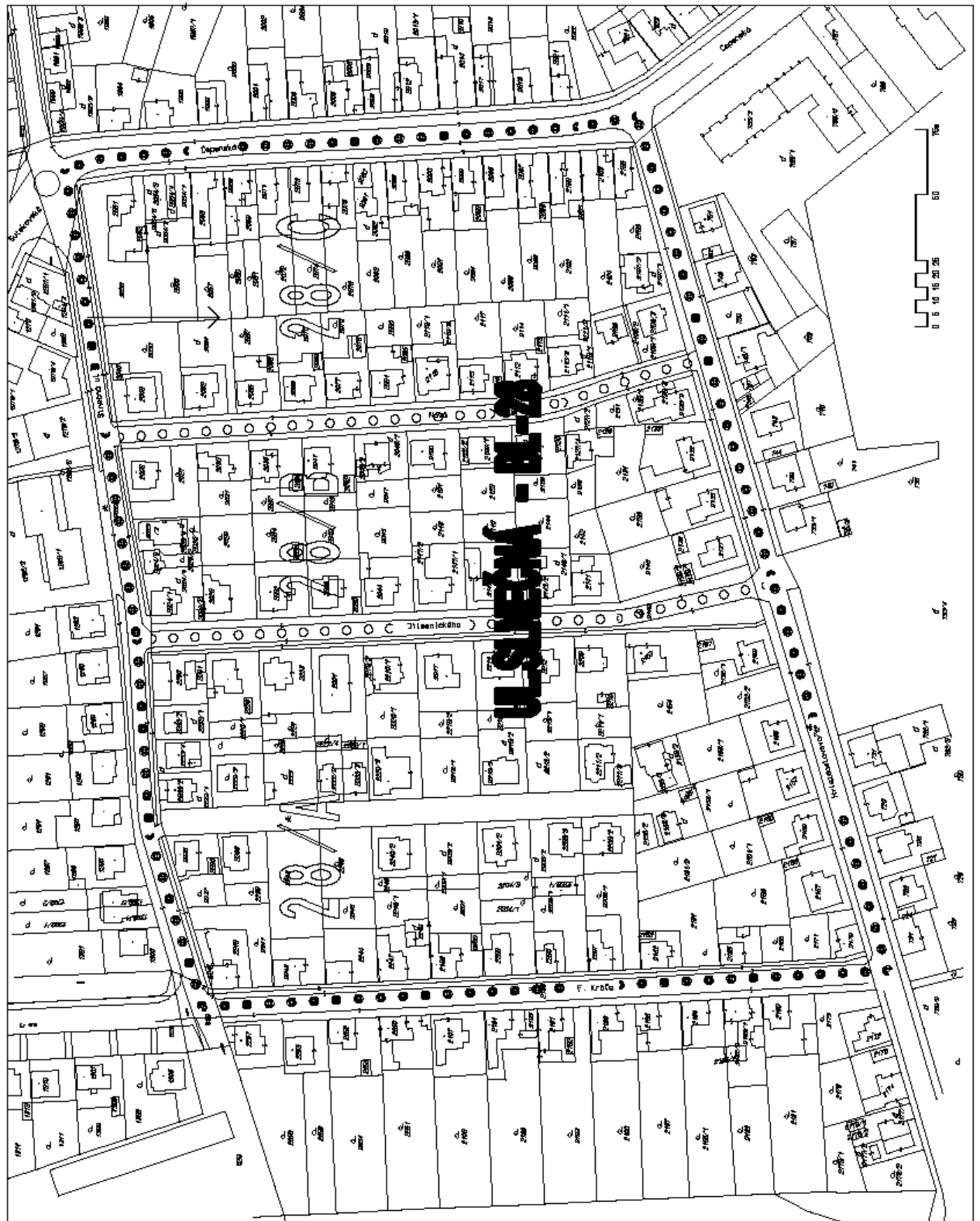
V rámci vnútrobloku územia označeného funkčným kódom BI-28 sa nachádzajú relatívne voľné plochy územia, ktoré sú v súčasnosti využívané ako záhrady. Na pozemkoch z severnej a južnej časti územia sa nachádzajú stavby, ktoré znemožňujú dopravné prepojenie oboch priečných komunikácií smerom sever /juh, čím značne obmedzujú sprístupnenie a dopravnú obsluhu posudzovaného vnútrobloku v časti 28/B,28/C verejnou komunikáciou. Pri podrobnom pohľade na riešené územie sa javí využitie disponibilných plôch lokality BI – 28 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 aj z dôvodu reálnej hĺbky urbanistického traktu. Negatívny činiteľ posudzovania sa javí aj ekonomické zhodnotenie nákladov vynaložených na realizáciu technickej infraštruktúry pri počte reálne využiteľných pozemkov na výstavbu rodinných domov aj forma jednostrannej ul. zástavby hlavne vo východnej časti územia / 28/C /.

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 všetky ostatné 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 a príslušných vykonávacích predpisov.

Príloha č.1 Výrez z ÚPN-M Sered'



Príloha č.2 Riešené územie



Zoznam parciel (parc. č. k.ú.Sered'):

BL.28/A ul.Fraňa Kráľa

2240,2241
2242,2243
2244,2245,2246
2247,2248,2249/1
2199,2200,2201
2203,2204/1
2205,2206/1
2207,2208/1
2162,2163,2164
2165,2166,
2170,2171

ul.Hviezdoslavova

2167,2168,2169,2160
2159,2160,2161/1
2157,2158/1
2155,2156/1
2150,2151,2152/1,2152/2

ul.Jilemnického

2153,2154
2209,2210
2212
2214,2215
2217
2219/1,2219/2
2221
2223,2224
2228

ul.Slnečná

2230,2231
2232/2,232/1
2233/4
2233/2,2233/1
2235,2236,2237

ul.Slnečná II.

2238,2239
2246,2249/2,2249
2202/2,2202/1
2204/2,2204/3
2206/3,2206/2,2206/4
2208/2
2158/3,2158/2,2158/4,2162
2156/3,2156/2
2211/2,2211/2,2211/1
2213/2,2213/1
2216/3,2216/2,2216/1
2218/1,2218/2
2220/2,2220/1
2222/3,2222/1
2222/2,2222/4
2225,2226
2229/2,2229/1

BL.28/B ul.Slnečná

2026,2027
2025/3,2025/4,2025/1
2024/3,2025/2
2024/1,2024/4,2024/2

ul.Jilemnického

2028,2029
2032,2034,2033
2038,2039,2040
2044,2045
2147/2,2147/1,2148
2145,2146
2143/2,2143/1,2144
2141,2142
2140,2139/2

ul.Hviezdoslavova

2137,2136,2139/1
2135,2136
2132,2133,2134
2130/2,2130/1,2130/3,2131

ul.Nová

2127/1,2127/2,2126
2124,2125,2126
2122/1,2122/2,2123
2120,2121
2046/2,2046/1,2047
2041,2042,2043
2035,2036,2037
2030,2031

BL.28/C ul.Slnečná

2051,2052,2053
2048,2049,2050

ul.Jilemnického

2062,2064
2065,2066,2067
2068,2069,2070
2077,2078,2079
2084,2085,2086
2118,2119/1,2119/2
2115,2116,2117
2112,2113,2114
2110/2,211/2,2110/1,2111/1
2108
2109/3,2109/1,2109/2

ul.Hviezdoslavova

2107/2,2107/1,2106

ul.Čepenská

2105
2103,2104
2100,2101,2102
2097,2098,2099
2095,2096
2092,2093,2094
2090,2091
2088,2089
2080,2081,202,2083
2075,2076
2073,2074
2071,2072
2058,2059,2061,2060
2056,2057
2054/1,2054/2,2054/3,2054/4,2054/5,2055