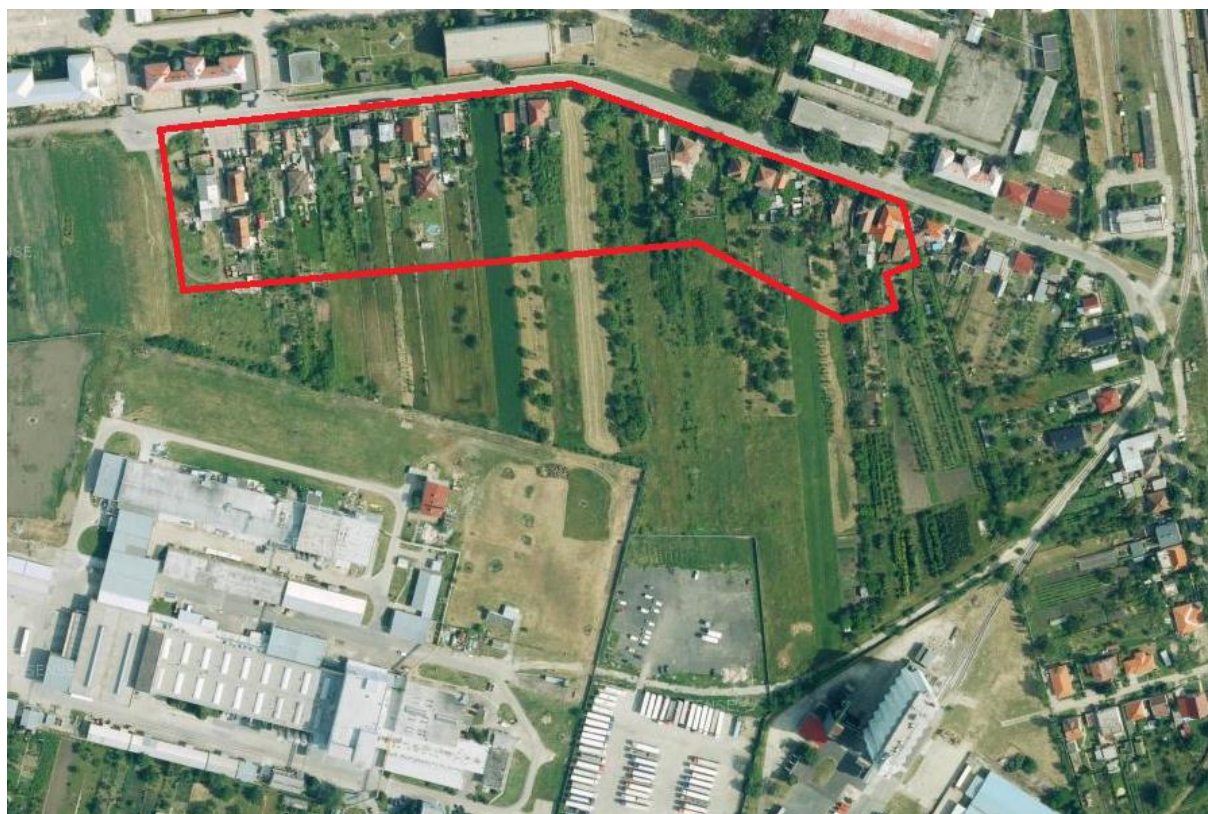


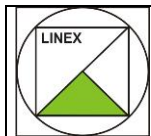
**LINEX**  
Ing.arch. Ľubor Nešťák  
autorizovaný architekt

**URBANISTICKÁ ŠTÚDIA**  
**Časť 3 lokalita BI-44**  
**ZADANIE**

**URBANISTICKÁ ŠTÚDIA**  
**-IBV Kasárenská ulica, Sered'-**  
**Časť 3 lokality BI-44**  
**ZADANIE**



**Júl 2018**



## **1. Identifikačné údaje:**

### **Predmet – územnoplánovací podklad:**

Urbanistická štúdia, Kasárenská ulica, Sered', časť 3 lokality BI-44

Zadanie

### **Obstarávateľ:**

Lukáš Švrček, 926 01 Sered'

### **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:**

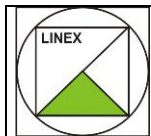
Mesto Sered'

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:

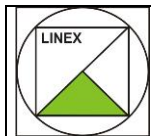
|   |   |
|---|---|
| 1. Identifikačné údaje:.....  | 2 |
| 2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie.....                    | 3 |
| 3. Určenie hlavných cieľov riešenia urbanistickej štúdie .....                      | 3 |
| 4. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej 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 |
| C. Plocha lokality BI-44 s vyznačením členenia na časti 1 , 2 ,3 .....              | 9 |

## 2. Určenie špecifického účelu použitia urbanistickej štúdie

Urbanistická štúdia obytnej zóny časti 3 lokality BI-44, Kasárenská ulica v meste Sereď sa spracováva za účelom spodrobnejšieho 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 3 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 3 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 3 funkčnej plochy BI-44 na Kasárenskej ulici pre výstavbu samostatne stojacích rodinných domov.

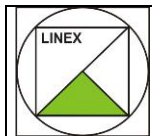
Obstaranie štúdie vo výraznej miere ovplyvňujú potreby rozvoja bývania, efektívnejšie využitie plôch v rámci lokality.

#### **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 v znení jeho zmien a doplnení, 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

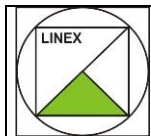


- Pre rozvoj bývania v kontakte s dopravnými trasami, územiami výrobných prevádzok ako aj s územiami určenými pre rozvoj výroby, občianskej vybavenosti a polyfunkčnými plochami s výrobou a občianskou vybavenosťou, je potrebné zhodnotenie hlukových pomerov v území určenom na bývanie. V prípade, že zhodnotenie preukáže prekročenie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa platných právnych predpisov, je potrebné navrhnúť a realizovať účinné opatrenia na elimináciu nepriaznivých vplyvov na bývanie. Pre rozvoj bývania v kontakte s existujúcimi výrobnými areálmi je potrebné súčasne zhodnotiť aj rozvojové zámery v týchto areáloch.

Pre plochy označené funkčným kódom BI-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. 2338, 2340/1, 2346/1, 2346/2, 2348/1, 2351/1, 2350, 2352, 2353/1, 2354, 2356/1, 2358, 2359/1, 2362/8, 2362/7, 2362/1, 2361, 2364, 2366/1, 2367/1, 2368/1, 2369/1, 2369/2, 2371/1, 2372, 2373/1, 2374/1, 2375, 2377/1, 2378/2, 2379/1, 2378/1, 2379/7, 2379/5, 2379/6, 2378/3, 2379/42380, 2381/12382, 2383/1, 2384/1, 2385/1, 2386/3, 2387, 2389, 2390, 2391/1, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397 reg. „C“ a 1840/87, 1840/328, 1840/327 reg. „E“.

Širšie vzťahy:

- územie pre riešenie širších vzťahov bude ohraničené v rámci hraníc zóny vymedzenej v Územnom pláne mesta Sereď ako BI-44 – časť 3.

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 územím časti 2, z juhu i západu plochami vo vlastníctve I.D.C. Holding.

Celková výmera takto označenej časti bloku BI-44 časť je 29 295 m<sup>2</sup>.

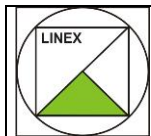
## 6. Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia

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 pretiahnutým obdĺžnikovým 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. Na časť 1 – územie medzi železničnými vlečkami, časť 2 – územie v strede riešeného bloku. Časť 3 - je plošný lineárny útvar na južnej strane Kasárenskej ulice so samostatnou možnosťou využitia územia.

V rámci vnútorného územia časti 3 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 sprístupnenie 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.

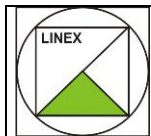
Ďalším faktorom, ktorý sťaží implementáciu obytnej štruktúry je percentuálna zastavanosť, ktorá pri umiestňovaní rodinných domov nesmie prekročiť 40 % zastavaných plôch a musí zabezpečiť 40 % zelene.

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

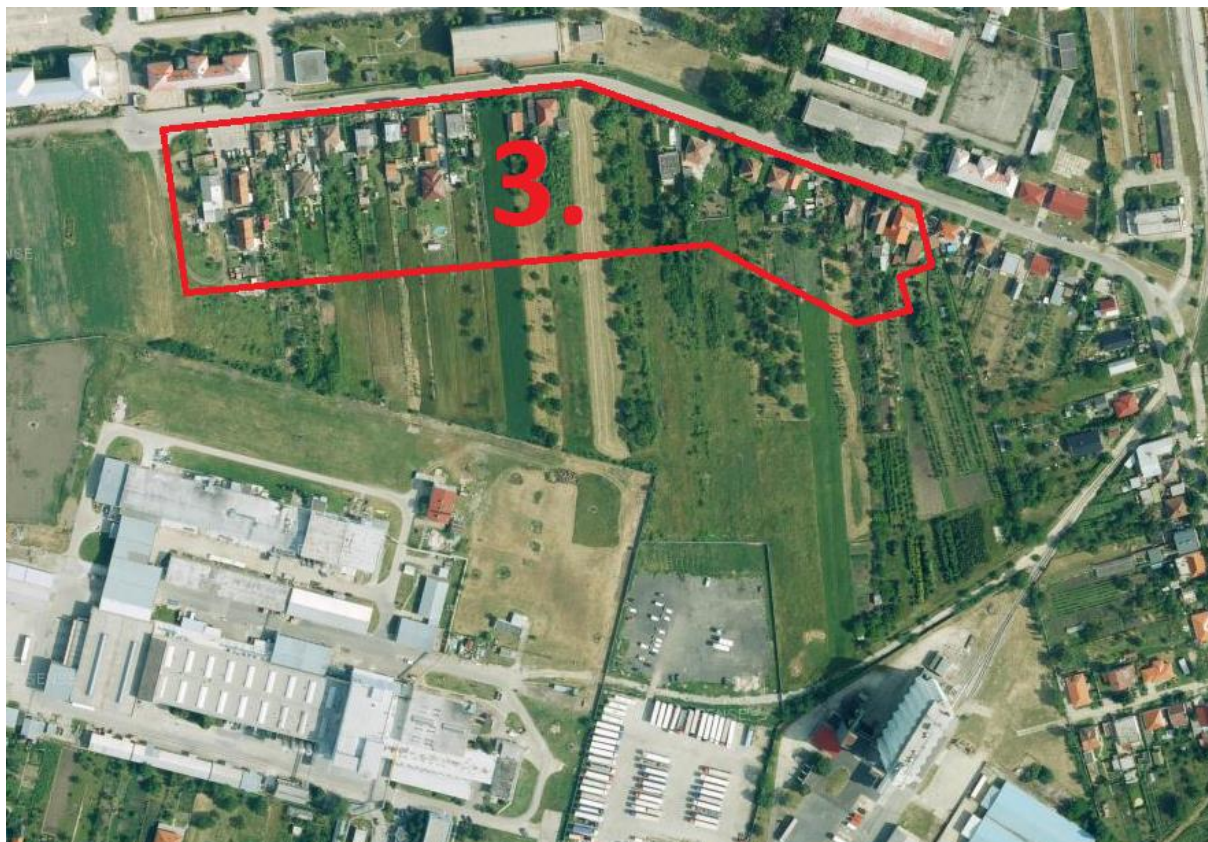
## **8. Záver**

**Záverom možno konštatovať, že pre časť 3 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.**

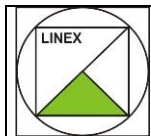
## **9. Prílohy:**



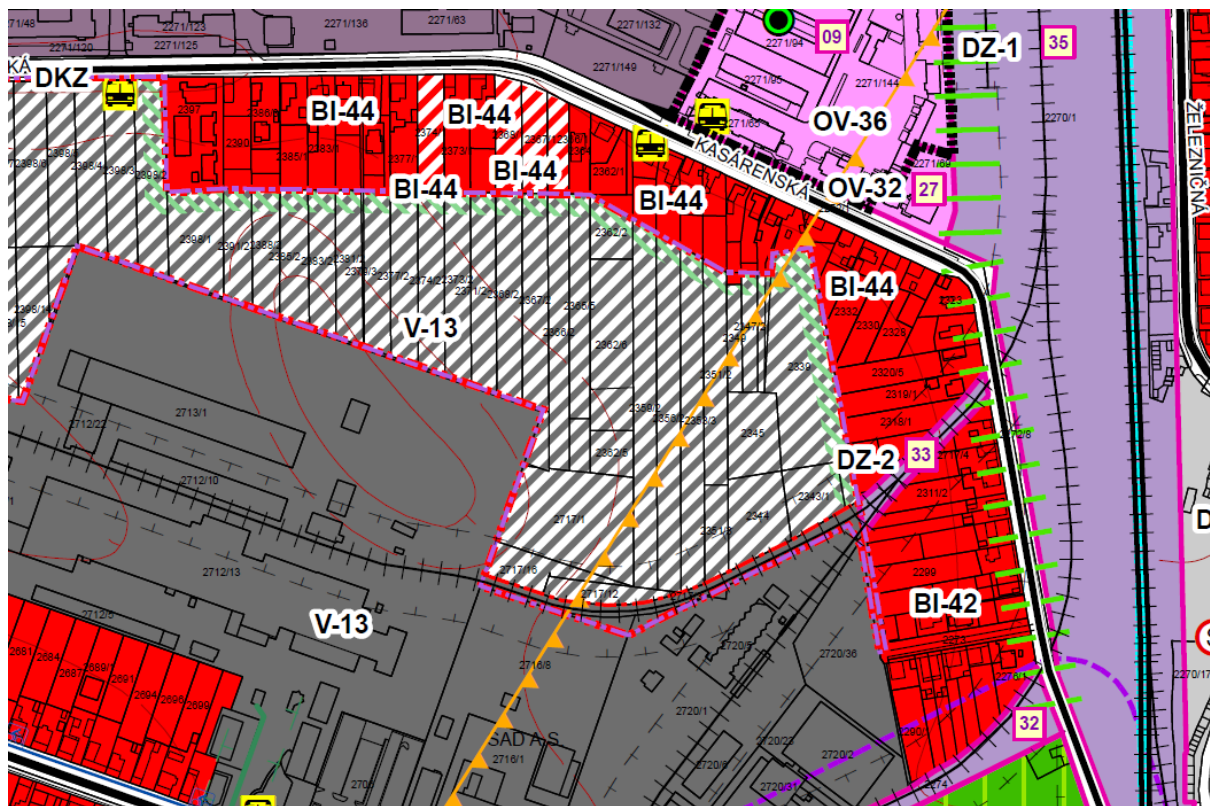
A. Vymedzenie riešeného územia – časť 3 lokality BI-44

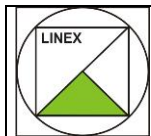






B. plocha BI-44 – výsek z ÚPN mesta Sereď





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



07.2018 v Seredi

.....  
Ing.arch. Ľubor Nešťák