

Mestský úrad Sered'

Materiál č. 16 na prerokovanie MsZ dňa 12.09.2019

Názov materiálu :

Urbanistická štúdia Polyfunkčná zóna „Prúdy“ - Zmena 01/2019

Materiál obsahuje :

- Návrh na uznesenie
- Dôvodová správa
- Žiadosť
- Urbanistická štúdia - Polyfunkčná zóna „Prúdy“- Zmena 01/2019

Predkladá : Ing. Anna Halabrinová
vedúca oddelenia územného plánovania a stavebného poriadku

Spracovala : Ing. Anna Halabrinová
vedúca oddelenia územného plánovania a stavebného poriadku

NÁVRH NA UZNESENIE

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 12.09.2019 prerokovalo zmenu urbanistickej štúdie Polyfunkčná zóna „Prúdy“ – Zmena 01/2019, ktorá bola obstaraná ako územnoplánovací podklad za účelom spodrobnenia Územného plánu mesta Sered' a

b e r i e n a v e d o m i e

zmenu urbanistickej štúdie Polyfunkčná zóna „Prúdy“ – Zmena 01/2019

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Listom zo dňa 12.08.2019 požiadala spoločnosť Haus Land, s.r.o., IČO: 50 928 376, so sídlom Železničná 3086/60, 962 01 Sereď o schválenie návrhu zmeny urbanistickej štúdie Polyfunkčná zóna „Prúdy“ – Zmena 01/2019. Pôvodná urbanistická štúdia bola obstaraná v roku 2017, odsúhlasená MsZ v Seredi uznesením č. 225/2017 zo dňa 09.11.2017. Urbanistická štúdia bola obstaraná v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Sereď za účelom spodrobnenia rozvojových lokalít. Urbanistickú štúdiu a jej zmenu 01/2019 spracoval Ing. arch. Lukáš Šíp, PhD, autorizovaný architekt.

Dôvod obstarania zmeny urbanistickej štúdie je úprava regulatívov pre výstavbu samostatne stojacich rodinných domov v urbanistických blokoch BI-36-02, BI-36-07, BI-56-02, BI-56-03. Konceptia verejného dopravného a technického vybavenia územia zostáva nezmenená.

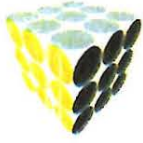
Návrh zmeny urbanistickej štúdie je v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Sereď v znení jeho zmien a doplnkov č. 1-6.

Územný plán mesta Sereď v znení jeho zmien a doplnkov č. 1-6 je verejne prístupný na adrese:

https://www.sered.sk/s218_uzemny-plan-mesta

Urbanistická štúdia Polyfunkčná zóna „Prúdy“ je verejne prístupná na adrese:

https://www.sered.sk/s268_uzemnoplanovacie-podklady



HAUSLAND
finance & development

Haus Land s.r.o.

Železničná 3086/60 • 926 01 Sered' • Slovakia
IČO: 50928376 IČDPH:SK2120534372

v Seredi 9.8.2019

MESTSKÝ ÚRAD SEREĎ	
Dátum: 12 -08- 2019	
Podanie číslo: 25752/2019	Prílohy/ listy:
Výstavuje: AH	

Mesto Sered'

Nám. republiky 1179/10

926 01 Sered'

Vec:

**Urbanistická štúdia „Polyfunkčná zóna Prúdy“ - zmena č.1
– žiadosť o prerokovanie**

Dolupodpísaný Lukáš Hracho, ako konateľ spoločnosti Haus Land s.r.o., predkladám Urbanistickú štúdiu „Polyfunkčná zóna Prúdy“ Sered' - zmena č. 1 (lokality podľa ÚPN-M Sered' BI 36 a BI 56 Sered') a žiadam mesto Sered', ako príslušný orgán územného plánovania o jej prerokovanie.

Urbanistickú štúdiu vyhotovil Ing. arch. Lukáš Šíp PhD., autorizovaný architekt. Dôvodom zmeny urbanistickej štúdie je zmena záväzných regulatívov pre lokality označené ako BI-36-02, BI-36-07, BI-36-08, BI-56-02, BI-56-03 územie individuálnej obytnej výstavby, izolované rodinné domy z dôvodu možnosti realizovať v týchto lokalitách aj jednopodlažné stavebné objekty bez obytného podkrovia zastrešené šikmou sedlovou, valbovou alebo polvalbovou strechou s nízkym sklonom. Odporúčaný je sklon šikmej strechy do 25°.

Koncepcia verejného dopravného a technického vybavenia územia zostáva nezmenená. Návrh zmeny urbanistickej štúdie je v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Sered'.

S pozdravom

Haus Land s.r.o.

Žel

Lukáš Hracho

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
POLYFUNKČNÁ ZÓNA „PRÚDY“

ZMENA 01/2019

Objednávateľ: Haus Land, s.r.o.
Železničná 3086/60
926 01 Sered'
IČO: 50 928 376
IČ DPH: SK2120534372

Spracovateľ: Ing.arch. Lukáš Šíp, PhD.
Námestie 1.Mája 2950/16
811 06 Bratislava
IČO: 46 734 210
DIČ: 1079906454

Údaje o odborne spôsobilej osobe na obstarávanie územnoplánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a Zákona č. 50 /1976 Zb. O územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, prostredníctvom ktorej bude zabezpečované obstarávanie urbanistickej štúdie „Polyfunkčná zóna Prúdy“ :

Ing. Anna Halabrinová
registračné číslo preukazu o odbornej spôsobilosti: 342

OBSAH URBANISTICKEJ ŠTÚDIE

ZMENA 01/2019

Textová časť

A. Základné údaje	str. 04 - str. 03
E. Riešenie urbanistickej štúdie	str. 16 - str. 04
E.15. Návrh regulatívov	str. 48 - str. 04
Urbanistický blok BI-36-02, BI-36-08, BI-56-02, BI-56-03	str. 53 - str. 05

Poznámky:

- Prvé číslo strany je z pôvodnej urbanistickej štúdie (2017) a druhé číslo je v rámci zmeny 01/2019;
- Ostatné textové časti UŠ zostávajú v pôvodnej podobe, bez zmeny;
- Všetky zmeny v texte urbanistickej štúdie v rámci Zmeny 01/2019 sú vyznačené modrou farbou.

Prílohy k textovej časti

Zostáva v pôvodnej podobe, bez zmeny.

Grafická časť

Zostáva v pôvodnej podobe, bez zmeny.

A. Základné údaje

- Názov štúdie: **Polyfunkčná zóna „Prúdy“**
Urbanistická štúdia zóny
- Lokalita: Územie v okolí križovatky Šulekovskej, Strednočepeňskej a Hornočepeňskej ulice
Mesto Sered', k.ú. Sered' – Stredný Čepeň, urbanistický obvod 4 – Sever, urbanistická zóna č. 5 a 9 (podľa ÚPN Sered')
Okres Galanta, Trnavský kraj
- Spracovateľ: Ing.arch. Lukáš Šíp, PhD.
Člen SKA, registračné číslo: 2211 AA
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*12*421
- Zdravotechnika: Ing. Milan Lopatka
reg.č.: SKSI 4424*5-1*510, 4424*5-2*520, 4424*5-4*540
- Elektroinštalácie: Ing. Milan Bezečný
reg.č.: SKSI 3458*2-3*230, 3458*5-3*530
- Požiarina ochrana: Ing.arch. Vladimír Buc, špecialista PO (r.č.: 87/2011)
- Odborne spôsobilá osoba obstarávania územnoplánovacej dokumentácie:
Ing. Anna Halabrinová
Vedená v registri odborne spôsobilých osôb na obstarávanie územno-plánovacích podkladov a územnoplánovacej dokumentácie podľa § 2a zákona č. 50 /1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
Registračné číslo preukazu o odbornej spôsobilosti: 342. Preukaz vydaný Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR dňa 06.11.2013.
- Príslušný orgán územného plánovania, ktorý bude vykonávať v súčinnosti s obstarávateľom a osobou odborne spôsobilou na obstaranie dohľad nad procesom obstarania:
Mesto Sered'
- Zadanie: Zadanie urbanistickej štúdie Polyfunkčná zóna „Prúdy“ Sered' – Stredný Čepeň bolo schválené uznesením MsZ Sered' č. 90/2017 zo dňa 27.04.2017
- Schválenie UŠ: [Urbanistická štúdia schválená uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č. 225/2017 zo dňa 09.11.2017](#)
- Účel zástavby: Polyfunkčná mestská zóna s príslušnou technickou a dopravnou infraštruktúrou.

E. Riešenie urbanistickej štúdie

E.15. Návrh regulatívov

Urbanistická štúdia rieši regulatívy funkčného využívania pozemkov, stavieb a zariadení dopravnej a technickej infraštruktúry. Tieto regulatívy sú definované pre jednotlivé urbanistické bloky v zmysle značenia uvedenom v grafickej časti UŠ, výkres 03 – Komplexný urbanistický návrh a výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy.

Označenie urbanistických blokov v tejto UŠ vychádza z označenia funkčných plôch podľa ÚPN mesta Sereď s tým, že k označeniu sa pridáva druhé číslo patriace konkrétnemu urbanistickému bloku. Tento systém značenia urbanistických blokov vychádza z faktu, že urbanistická štúdia je územnoplánovací podklad, ktorého účelom je spodrobnenie ÚPN mesta Sereď. Príklad označenia urbanistického bloku s legendou:

BI – 36 – 01

BI	Bývanie individuálne (podľa ÚPN mesta Sereď)
36	Označenie funkčnej plochy (podľa ÚPN mesta Sereď)
01	Číslo urbanistického bloku (návrh UŠ)

Urbanistický blok

BI-36-02, BI-36-07, BI-36-08, BI-56-02, BI-56-03

Územie individuálnej obytnej výstavby: izolované rodinné domy

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie vo forme nízko podlažnej zástavby samostatne stojacich (izolovaných) rodinných domov.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

1. Bývanie v rodinných domoch s okrasnou záhradou, sedom, prípadne hospodárskou záhradou;
2. Zeleň súkromných záhrad.

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

1. Menšie zariadenia občianskej vybavenosti (zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb), drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami – ako doplnková funkcia;
2. Malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia;
3. Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia;
4. Príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie;
5. Parkovo upravená líniová a plošná zeleň;
6. Nevyhnutné odstavňé plochy pre automobily.

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 príľahľých 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

ZÁVÄZNÉ HMOTOVO-PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

Rodinné domy v tomto urbanistickom bloku budú navrhnuté ako samostatne stojace (izolované) **jednopodlažné alebo** dvojpodlažné stavebné objekty, zastrešené plochou strechou. Ploché strechy podľa STN 73 1901 – Navrhovanie striech, základné ustanovenia – sú strechy so sklonom vonkajšieho povrchu od 0° do 10° vrátane. **V prípade dvojpodlažného stavebného objektu je odporúčané riešenie s ustúpeným horným podlažím.** Výška stavby RD sa odporúča maximálne 7,5 m nad úrovňou nivelety príľahlej komunikácie.

Je potrebné zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu. Preferované sú garáže ako stavebné súčasti rodinných domov.

PRÍPUSTNÉ HMOTOVO-PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

V prípade, že hmotovo-priestorové a architektonické riešenie skupiny minimálne 3 vedľa seba stojacich, resp. na troch susediacich parcelách stojacich rodinných domov bude rovnaké, potom je prípustné, aby boli tieto domy riešené aj ako:

1. Prízemné stavebné objekty s obytným podkrovím zastrešené šikmou sedlovou, valbovou alebo polvalbovou strechou. Odporúčaná sklon šikmej strechy je 40°. Výška nadmurovky na 2. nadzemnom podlaží je max. 2,0 m od úrovne dokončenej podlahy v interiéri;
2. Dvojpodlažné stavebné objekty zastrešené šikmou strechou so sklonom do 20°, realizovanou bez nadmurovky 2 nadzemného podlažia.
3. Jednopodlažné stavebné objekty bez obytného podkrovia zastrešené šikmou sedlovou, valbovou alebo polvalbovou strechou s nízkym sklonom. Odporúčaná je sklon šikmej strechy do 25°;

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY RODINNÝCH DOMOV OD HRANÍC POZEMKOV:

Štúdia uvažuje v tomto urbanistickom bloku s výstavbou samostatne stojacich (izolovaných) rodinných domov za podmienok dodržania regulatívov (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy) a odstupov stavieb, definovaných v § 6 ods. 3 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. :

Ak rodinné domy vytvárajú medzi sebou voľný priestor, vzdialenosť medzi nimi nesmie byť menšia ako 7,0 m. Vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2,0 m.

Odstup obytnej stavby – rodinného domu od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary (viď. výkres 07 - Priestorové a funkčné regulatívy). Rodinné domu 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 vo forme stavebných súčastí rodinných domov. Odporúčaná odstup garáže od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) je 6,0 m tak, aby bolo umožnené parkovanie ďalšieho (alebo viacerých) osobných motorových vozidiel (ďalej OMV) pre garážou. Odporúčaná odstup od bočných hraníc pozemku je 2,0 m, v prípade že za touto hranicou sa nachádza pozemok susedného rodinného domu. V mieste kde sa nachádza komunikácia je minimálny odstup od bočnej hranice 3,0 m. Minimálny odstup garáže od hranice stavebnej parcely záväzne definuje poloha stavebnej čiary (viď. výkres 07 - Priestorové a funkčné regulatívy).

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

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

REGULÁCIA OSADENIA OBJEKTOV Z VÝŠKOPISNÉHO HLADISKA

V súčasnosti je záujmové územie využívané ako orná pôda 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 navrhovaných obslužných komunikácií. Výška podlahy prízemnia navrhovaných rodinných domov bude max. 50 cm nad úrovňou nivelety týchto komunikácií.

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

Výška stavieb rodinných domov je regulovaná na maximálne 2 nadzemné podlažia (vrátane podkrovia) alebo maximálne 9,0 m nad úrovňou nivelety príľahlej komunikácie.

NEPRÍPUSTNÉ DRUHY ZASTREŠENIA OBJEKTOV

Nie je povolená výstavba RD s manzardovou strechou.

Regulácia spôsobu využitia územia

NEVHODNÉ A NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY ZÁSTAVBY, RESP. NEVHODNÝ A NEPRÍPUSTNÝ TYPOLOGICKÝ DRUH ZÁSTAVBY NA POZEMKŔCH

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKŔCH

- Nepriehľadné, plnostenné a perforované oplotenia s výškou väčšou ako 1,6 m v polohách orientovaných do verejných a poloverejných uličných priestorov, najmä do priestorov navrhovaných miestnych obslužných komunikácií;
- Akékoľvek oplotenia s výškou väčšou ako 2,0 m.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKŔCH

- Priehľadné oplotenia doplnené zeleňou (tzv. „živé ploty“) v polohách orientovaných do verejných uličných priestorov s výškou do 1,6 m;
- Priehľadné a nepriehľadné oplotenie doplnené zeleňou (tzv. „živé ploty“) oddeľujúce jednotlivé pozemky rodinných domov s výškou do 2,0 m;
- Oplotenie v križovatkách pozemných komunikácií riešiť výškovo a materiálovo tak, aby bol zabezpečený dostatočný rozhľad v križovatke.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKŔCH

- Sadovnícky upravená zeleň predzáhradiek
 - plní najmä estetickú funkciu;
 - línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov na zatrávenom 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 zatrávených 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 :

- Dlhodobé parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na navrhovaných obslužných a zberných komunikáciách triedy C3 a C2 vo forme pozdĺžnych parkovacích státi;
- Navrhované komunikácie triedy D1 majú z dopravného hľadiska jeden trvale pojazďovaný pás šírky 3,5 m a jeden občasne pojazďovaný pás šírky 1,5 m. Pásky budú od seba oddelené ležatým obrubníkom s prevýšením 4 cm. Z legislatívnych dôvodov protipožiarna ochrana 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 navrhovaných obslužných

komunikáciách triedy D1 vo forme pozdĺžnych parkovacích státí, ktoré zužujú prejazdný dopravný pás na menej ako 3,0 m, je zakázané. Takáto forma parkovania zároveň obmedzuje chodcov, resp. peší pohyb v území.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na jednotlivých pozemkoch rodinných domov. Odstavné parkovacie miesta pre obyvateľov rodinných domov musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov.

Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov

- Požiadavky na delenie a sceľovanie pozemkov pre líniové stavby (komunikácie a technickú infraštruktúru) 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 rodinných domov 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, odporúča sa zabezpečiť parkovanie pre tri osobné motorové vozidlá;
- 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 biologický odpad).

V Bratislave 8.8.2019, Ing.arch. Lukáš Šíp, PhD.