

Názov materiálu :

Urbanistická štúdia IBV ul. Poľná, Sered' - lokalita BI-51 - Zadanie

Materiál obsahuje :

- Návrh na uznesenie
- Dôvodová správa
- Žiadosť o vydanie súhlasu
- Urbanistická štúdia IBV ul. Poľná, Sered' – lokalita BI-51 - Zadanie

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 24.06.2021 prerokovalo žiadosť Petra Regena o vydanie súhlasu k predloženému Zadaníu urbanistickej štúdie IBV ul. Poľná, Sered' - lokalita BI-51 a

s ú h l a s í

s predloženým Zadaním Urbanistickej štúdie IBV ul. Poľná , Sered' – lokalita BI-51. Pre územie označené podľa ÚPN-M Sered' funkčným kódom BI – 51 nie je potrebné ďalej spracovať urbanistickú štúdiu. Výstavba rodinných domov vo vnútrobloku je prípustná bez sprístupnenia vnútrobloku verejnou komunikáciou. Pre navrhované stavby, ktoré je možné realizovať na týchto plochách, platia všetky ostatné regulatívy uvedené v ÚPN-M Sered', za podmienky dodržania ustanovení stavebného zákona a príslušných vykonávacích predpisov.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Dňa 07.06.2021 bola na Mesto Sereď, ako príslušný orgán územného plánovania, ktorý garantuje komunálne záujmy, doručená žiadosť Petra Regena, bytom Sereď, o vydanie súhlasu k zadaniu urbanistickej štúdie „Urbanistická štúdia IBV ul. Poľná, Sereď - lokalita BI-51 – Zadanie“ podľa § 4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Zadanie je spracované v súlade so záväznou časťou Územného plánu mesta Sereď (ÚPN-M Sereď).

Spracovateľom Zadania urbanistickej štúdie je ing. arch. Róbert Kráľ – autorizovaný architekt, reg. č. 0896 AA. 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 riešenej lokality pre výstavbu rodinných domov.

Riešené územie zadania urbanistickej štúdie sa nachádza v juhozápadnej časti mesta Sereď. Blok domov v lokalite funkčnej plochy BI-51 je ohraničený zo severu, východu ul. Trnavskou, z juhu ul. Poľnou. Celková výmera riešeného územia je cca 22.422 m².

Pre uvedenú lokalitu – plochu BI-51 je v ÚPN-M Sereď stanovený regulatív: výstavba rodinných domov vo vnútrobloch je prípustná len po vypracovaní urbanistickej štúdie a za podmienky sprístupnenia vnútrobloku verejnou komunikáciou.

V zadaní urbanistickej štúdie je okrem iného konštatované, že v rámci vnútorného územia bloku BI-51 sa nachádzajú relatívne voľné plochy územia, ktoré sú v súčasnosti využívané ako záhrady. Na pozemkoch zo severnej a južnej časti územia sa nachádzajú stavby, ktoré znemožňujú dopravné napojenie. Prepojenie priečnym smerom z juhovýchodu značne obmedzuje dopravnú obsluhu posudzovaného vnútrobloku verejnou komunikáciou existujúca zástavba v osi. Pri podrobnom pohľade na riešené územie sa javí využitie disponibilných plôch lokality BI – 51 s dodržaním záväzných regulatívov ÚPN-M Sereď (koeficientu zastavanosti a koeficientu 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 novej jednostrannej uličnej zástavby.

Na základe urbanistického vyhodnotenia riešeného územia s uplatnením záväzných regulatívov ÚPN-M Sereď sa v zadaní urbanistickej štúdie uvádza, že nie je potrebné ďalej spracovať urbanistickú štúdiu. Výstavba rodinných domov vo vnútrobloku je prípustná bez sprístupnenia vnútrobloku verejnou komunikáciou. Pre navrhované stavby, ktoré je možné realizovať na týchto plochách, platia všetky ostatné regulatívy uvedené v ÚPN-M Sereď, za podmienky dodržania ustanovení stavebného zákona a príslušných vykonávacích predpisov.

Oddelenie územného plánovania a stavebného poriadku MsÚ v Seredi odporúča vydať súhlas k predloženému zadaniu urbanistickej štúdie.

PETER REGEN

V Sereďi, 2.6.2021

Mesto Sereď
Mestský úrad
Nám. republiky 1179/10
926 01 Sereď

516

Dátum: - 7 - 06 - 2021
19494/2021
HH

Vec:

Urbanistická štúdia IBV ul. Poľná - Sereď - lokalita BI-51 - Zadanie
- žiadosť o vydanie súhlasu

Peter Regen, predkladám Urbanistickú štúdiu IBV ul. Poľná - Sereď - lokalita BI-51 - Zadanie a žiadam mesto Sereď, ako príslušný orgán územného plánovania, v súlade s ustanovením § 4 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov o súhlas k predloženému Zadaníu.

S úctou

.....
Peter Regen

Príloha:

Urbanistická štúdia IBV ul. Poľná - Sereď - lokalita BI-51 - Zadanie - 2x

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV
ul. Poľná - Sered' - lokalita BI-51 -

Z A D A N I E

OBSTARÁVATEĽ : PETER REGEN POLNÁ 841/26 , 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 : MÁJ

2021

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV ul. Poľná - Sered' - lokalita BI-51 - ZADANIE

OBSTARÁVATEĽ :

PETER REGEN POL'NÁ 841/26 , 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 Halabrinová, 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:

Máj 2021

A.1. Základné údaje

NÁZOV ÚLOHY:

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA IBV ul. Poľná - Sered' - lokalita BI-51 - Zadanie

MIESTO:

Katastrálne územie Sered', lokalita BI-51 (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 spodrobnejšieho 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-51 (pracovne nazvané IBV ul.Poľná – Sered', lokalita BI-51-) 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-51 ul.Poľná 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-51

- 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 prízemia 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-51 ohraničený zo severu, východu ul .Trnavskou, z juhu ul. Poľnou. Zoznam parciel vid' príloha.

Celková výmera riešeného územia je cca 22.422 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-51 na rozvojové ciele

Riešené územie urbanistickej štúdie sa nachádza v časti mesta Sereď v k.ú. Sereď . Blok domov BI-51 ohraničený zo severu, východu ul .Trnavskou, z juhu ul. Poľnou. Zoznam parciel vid' príloha. Celková výmera riešeného územia je cca 22.422 m².

Tvarovo je blok štvorec z časti /troch strán/ ohraničený dopravnou infraštruktúrou. Blok priestorovo obsahuje relatívne voľné plochy. z časti má využiteľnú časť reálne zastavateľnú vložení komunikácie.

V časti umiestniteľného napojenia je blok uzavretý z juhovýchodu jestvujúcou zástavbou. Z juhu je blok stavebne uzavretý. Podobne zo severu v línii s Trnavskou cestou. Zástavba takéhoto typu bráni dopravnému prepojeniu v smere juhovýchod/severozápad v pozdĺžnej osi čo je zásadný predpoklad využitia vnútrobloku na ucelenú možnú uličnú urbanistickú štruktúru. Ďalší faktor, ktorý bráni vytvorenia ucelenej ul. štruktúre vo vnútrobloku je kompromisná hĺbka bloku. Priestorovo je možné osadenie jednostrannej zástavby formou slepej ulice s otočou /ideálna je obojstranná zástavba/ s napojením na miestnu komunikáciu. Z južnej strany ul.Poľnej 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 domov BI-51 ohraničený zo severu, východu ul .Trnavskou, z juhu ul. Poľnou. Zoznam parciel vid' príloha.Celková výmera riešeného územia je cca 22.422 m².

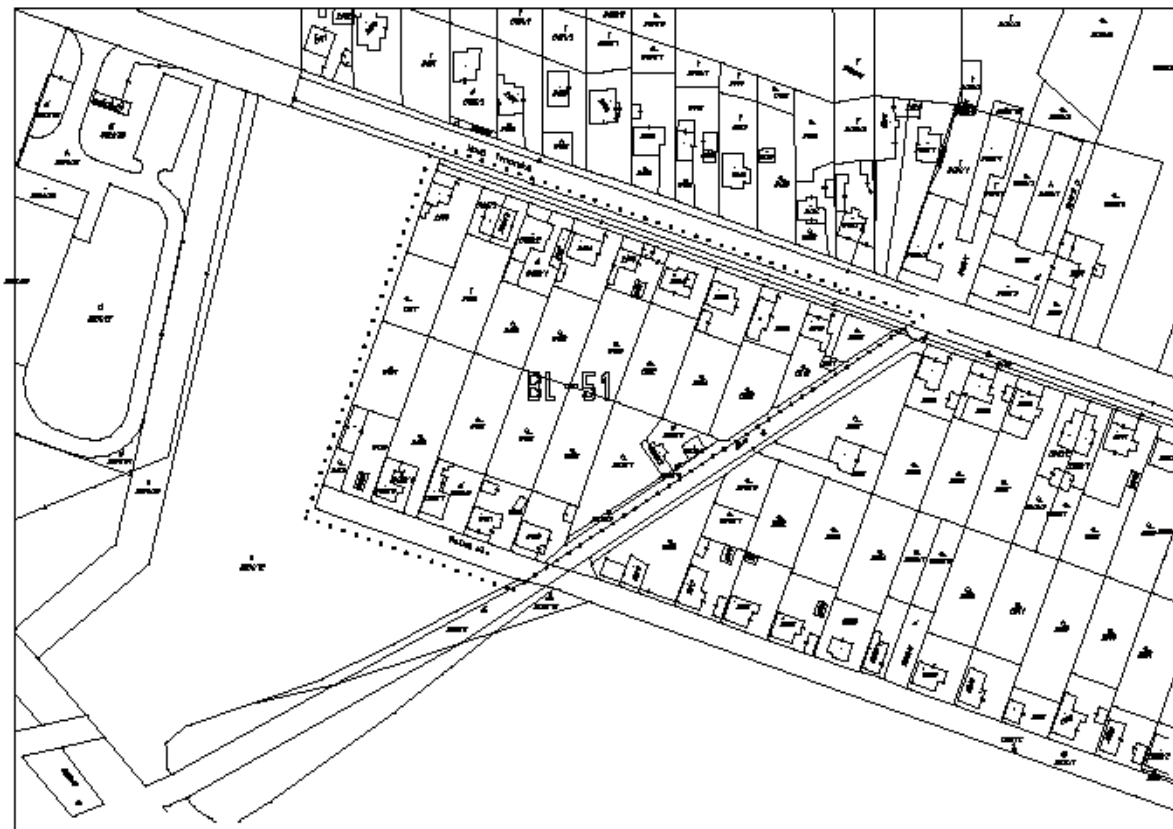
V rámci vnútrobloku územia označeného funkčným kódom BI-51 sa nachádzajú relatívne voľné plochy územia, ktoré sú v súčasnosti využívané ako záhrady. Na pozemkoch z severnej a južnej časti územia sa nachádzajú stavby, ktoré znemožňujú dopravné napojenie. Prepojenie priečnym smerom z juhovýchodu značne obmedzuje dopravnú obsluhu posudzovaného vnútrobloku verejnou komunikáciou jestvujúca zástavba v osi. Pri podrobnom pohľade na riešené územie sa javí využitie disponibilných plôch lokality BI – 51 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 možnej jednostrannej ul. zástavby .

Na základe urbanistického vyhodnotenia riešeného územia s uplatnením záväzných regulatívov ÚPN-M Sereď uvádzam, nie je potrebné ďalej spracovať urbanistickú štúdiu. Výstavba rodinných domov vo vnútrobloku je prípustná bez sprístupnenia vnútrobloku verejnou komunikáciou. Pre navrhované stavby, ktoré je možné realizovať na týchto plochách, platia všetky ostatné regulatívy uvedené v ÚPN-M Sereď, za podmienky dodržania ustanovení stavebného zákona a príslušných vykonávacích predpisov.

Príloha č.1 Výrez z ÚPN-M Sered'



Príloha č.2 Riešené územie



Zoznam parciel (parc. č. k.ú.Sereď):

BL.51 ul. Nová Trnavská/S/

2476,2477

2484/1,2484/2,2485

2486/2,2486/1,2487,2488

2494,2495

2496,2497,2498

2501,2502

2503,2504

2508,2509

2510,2513,2511,2512

ul.Trnavská /JV/

2505/2,2505/1,2505/3,2506/1,2506/2

ul.Poľná

2499,2500

2491,2492,2493

2489/1,2489/2,2490

2482/2,2482/1,2483

2479,2480,2478,2481