

URBANISTICKÁ ŠTÚDIA
POLYFUNKČNÁ ZÓNA „PRÚDY“

ZMENA 05/2022

ČISTOPIS

Urbanistická štúdia schválená uznesením
Mestského zastupiteľstva v Seredi
č. 19/2022 zo dňa 17.02.2022

Podpis oprávnenej osoby:

.....
Ing. Martin Tomčányi
primátor mesta Sereď

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

Spracovateľ: zollstock, s. r. o.
Námestie 1. Mája 2950/16
811 06 Bratislava - Staré Mesto
IČO : 53 552 431
DIČ : 2121415120

Zodpovedný projektant: Ing. arch. Lukáš Šíp, PhD.
SKA reg. číslo: 2211 AA
tel.: 0903 / 926 617
e-mail: sip@coolstock.sk

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 05/2022

Textová časť

A. Základné údaje	str. 04 – str. 03
E. Riešenie urbanistickej štúdie	str. 16 – str. 04
E.6. Konceptia priestorového a funkčného využitia územia	str. 21 – str. 04
E.8. Architektonické riešenie stavieb	str. 27 – str. 07
E.9. Riešenie dopravnej infraštruktúry	str. 29 – str. 08
E.15. Návrh regulatívov	str. 48 – str. 10
Urbanistický blok BI-56-02.5	str. 53 – str. 11
Urbanistický blok BH-11-01.5	str. 65 – str. 15
Urbanistický blok OV-01-03	str. 73 – str. 19

Poznámky:

- Prvé číslo strany je z pôvodnej urbanistickej štúdie z roku 2017 a druhé číslo označuje stranu v rámci dokumentu tejto Zmeny 05/2022;
- Ostatné textové časti UŠ, neuvedené v tomto dokumente, zostávajú v pôvodnej podobe, bez zmeny;
- Všetky úpravy v texte urbanistickej štúdie v rámci predkladanej Zmeny 05/2022 sú vyznačené modrou farbou;

Prílohy k textovej časti

Zostávajú v pôvodnej podobe, bez zmeny.

Grafická časť

03	Komplexný urbanistický návrh	M 1:1000
04	Doprava	M 1:1000
07	Priestorové a funkčné regulatívy	M 1:1000

Ostatné výkresy (okrem uvedených) zostávajú v pôvodnej podobe, bez zmeny. Všetky uvedené výkresy majú v rámci predkladanej Zmeny UŠ 5/2022 štyri varianty grafického vyhotovenia:

1. **PODKLAD** – Znázorňuje pôvodný výkres z Urbanistickej štúdie;
2. **PRIESVITKA AKTUALIZÁCIA** – Znázorňuje tie zmeny v situácii, ktoré boli schválené v ďalších stupňoch projektových dokumentácií (v územných a stavebných konaniach) jednotlivých stavebných objektov v riešenom území, pričom tieto zmeny boli v súlade so schválenou urbanistickou štúdiou;
3. **PRIESVITKA ZMENA 5/2022** – Znázorňuje navrhované zmeny v Urbanistickej štúdii;
4. **SÚTLAČ ZMENA 5/2022** – Znázorňuje výslednú podobu výkresu Urbanistickej štúdie po zakreslení aktualizácií a navrhovaných zmien.

A. Základné údaje

- Názov štúdie: **Polyfunkčná zóna „Prúdy“**
Urbanistická štúdia zóny
- Lokalita: Územie v okolí križovatky Šulekovskej, Strednočepeňskej a Hornočepeňskej ulice
Mesto Sereď, k.ú. Sereď – Stredný Čepeň, urbanistický obvod 4 – Sever, urbanistická zóna č. 5 a 9 (podľa ÚPN Sereď)
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 reg.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 Sereď
- Zadanie: Zadanie urbanistickej štúdie Polyfunkčná zóna „Prúdy“ Sereď – Stredný Čepeň bolo schválené uznesením MsZ Sereď 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.6. Konceptcia priestorového a funkčného usporiadania územia

Hromadná bytová výstavba

Urbanistický blok BH-11-01

Hromadné bývanie je navrhnuté vo forme samostatne stojacich bytových **alebo polyfunkčných** domov, ktorých pozdĺžna os je orientovaná **optimálne** v severo – južnom smere. Dlhšie fasády bytového domu sú orientované na východ, resp. na západ. Rozširujú sa tým možnosti dispozičného riešenia jednotlivých bytov a vytvára sa priestor pre návrh tzv. „preplávajúcich“ bytov, ktoré majú dennú – spoločenskú časť bytu orientovanú na západ a nočnú – privátnu časť orientovanú na východ. Tieto byty sú lepšie, rovnomernejšie preslneňé a možno ich priečne prevetrávať.

Funkčná regulácia pre tento urbanistický blok povoľuje realizáciu občianskej vybavenosti, prevažne ako doplnkovej funkcie v parteri bytových domov, ktoré ležia v urbanistickom bloku BH-11-01.5 v prevádzkovom a vizuálnom kontakte so susedným blokom občianskej vybavenosti OV-01-01 a blízkou Šulekovskou cestou. Predpokladajú sa funkcie obchodu, nevýrobných služieb, športu a verejného stravovania.

Priestory medzi bytovými domami predstavujú **prevažne** poloverejné zatrávnené priestory so vzrastlou zeleňou (stromy a kríky), detským ihriskom a priestormi pre oddych a sociálny kontakt obyvateľov bytových domov.

V centrálnej časti urbanistického bloku BH-11-01.5 sa uvažuje s vytvorením verejného priestoru námestia lokálneho významu – pre celú polyfunkčnú zónu Prúdy a príľahlé obytné štvrte – ako prevažne spevnenej plochy, doplnenej prvkami drobnej architektúry (socha, fontána a pod.) a mestského zariadenia (lavičky, odpadkové koše, fontánky na pitie a pod.).

Štúdia navrhuje pričleniť k bytom na prízemí bytového domu aj záhrady, ktorá rozšíria úžitkovú plochu bytov. Tieto záhrady sa budú zároveň podieľať na celkovej ozelenení priestorov medzi BD.

Odhad počtu bytov a obyvateľov v riešenom území

Počet obyvateľov v riešenom území, po dokončení všetkých etáp jeho výstavby, sa odhaduje na **1803** a prírastok novovybudovaných bytov, v bytových a rodinných domoch spolu, sa odhaduje na **601**. Štúdia predpokladá, že v každom byte budú bývať v priemere 3 obyvatelia.

Riešené územie spadá do urbanistického obvodu č.4 (podľa ÚPN-M Sereď), pričom možno predpokladať, že do tohto územia spadá väčšina navrhovaného prírastku bytových a rodinných domov. ÚPN-M Sereď predpokladá nasledovný prírastok počtu bytov v urbanistickom obvode č.4:

Číslo urbanistického obvodu	Forma bytovej výstavby	Návrh ÚPN – prírastok počtu bytov	Úbytok počtu bytov do r.2025	Spolu prírastok - úbytok	Prírastok počtu bytov v UO
4	Bytové domy	+350	0	+350	+810
	Rodinné domy	+460	0	+460	

Urbanistická štúdia na základe počtu navrhovaných rodinných domov a odhadovaného počtu bytov v bytových a polyfunkčných domoch predpokladá nasledovný prírastok počtu bytov v riešenom území:

Číslo urbanistickej zóny	Forma bytovej výstavby	Návrh UŠ – prírastok počtu bytov	Úbytok počtu bytov do r.2025	Spolu prírastok - úbytok	Prírastok počtu bytov v rieš. území
5, 9 spolu	Bytové domy	+333	0	+333	+601
	Rodinné domy	+268	0	+268	

Predpokladaný prírastok počtu bytov a obyvateľov riešeného územia v jednotlivých (predpokladaných) etapách výstavby sumarizuje nasledovná tabuľka. Prírastok počtu obyvateľov počíta s tým, že v každom byte budú bývať 3 obyvatelia:

Etapa výstavby	Prírastok rodinných domov	Prírastok bytov v bytových domoch	Prírastok počtu bytov spolu	Prírastok počtu obyvateľov riešeného územia
I.	52	0	52	156
II.	25	108	133	399
III.	47	0	47	141
IV.	54	225	279	837
V.	52	0	52	156
VI.	38	0	38	114
VII.	0	0	0	0
spolu	268	333	601	1803

Parkovanie pre funkcie bývania

Parkovanie v zóne s individuálnou bytovou výstavbou bude riešené v rámci vlastných pozemkov, pri samostatne stojacich rodinných domoch **minimálne** 2 státia pre každý rodinný dom a pri radovej zástavbe rovnako **minimálne** 2 státia pre každý dom. **Počet parkovacích státií pre jednotlivé rodinné domy sa bude navrhovať na základe príslušných noriem, ktoré budú platné v čase projektovania a povoľovania týchto RD.** Podrobnejšie riešenie statickej dopravy vid'. kapitoly E.9. Riešenie dopravnej infraštruktúry a E.15 Návrh regulatívov.

Potreba parkovacích miest pre bytové priestory v bytových a polyfunkčných domoch sa počíta na základe veľkosti bytov podľa normy STN 73 6110/Z2 takto:

Byt s úžitkovou plochou do 60 m ²	1,0 parkoviska na byt
Byt s úžitkovou plochou 60 – 90 m ²	1,5 parkoviska na byt
Byt s úžitkovou plochou nad 90 m ²	2,0 parkoviska na byt

Parkovacie kapacity je potrebné následne navýšiť o parkovacie miesta pre návštevy (navýšenie o 10%). Predpokladaná potreba parkovacích miest pre bytové domy v riešenom území:

Veľkosť bytu	Počet bytov spolu	Počet parkovísk pre obyvateľov	Počet parkovísk pre návštevy	Počet parkovísk spolu
Do 60 m ²	181	181	19	200
60 – 90 m ²	138	207	21	228
Nad 90 m ²	14	28	3	31
Spolu	333	416	43	459

Občianska vybavenosť komerčná

Urbanistický blok OV-01-01 a OV-37-01

Urbanistická štúdia navrhuje, v zmysle ÚPN-M Sereď, plochy pre objekty občianskej vybavenosti (ďalej len OV) komerčného charakteru situovať pozdĺž Šulekovskej ulice, a to pozdĺž celého riešeného územia (okrem areálu Kaplnky Nanebovzatia Panny Márie a príľahlého parku). Zástavba komerčnej OV je situovaná do urbanistických blokov OV-01-01

a OV-37-01. Územia týchto urbanistických blokov slúžia pre vyššiu a špecifickú občiansku vybavenosť komerčného charakteru, najmä pre obchod, nevýrobné služby a verejné stravovanie. Jedná sa o rôzne druhy zariadení, ktorých prevádzkou sa zabezpečuje poskytovanie služieb obyvateľom a návštevníkom mesta. V tejto lokalite je možné situovať aj menší potravinový supermarket vo forme samostatne stojaceho objektu s príslušným zázemím alebo vo forme integrovanej prevádzky.

Predpokladané požadované kapacity objektami komerčnej občianskej vybavenosti v riešenom území:

OV-01-01	Potravinový supermarket	
	Zastavaná plocha	1262,0 m ²
	Úžitková plocha celková	1211,0 m ²
	Úžitková plocha skladov a zázemie	332,0 m ²
	Úžitková predajná plocha	879,0 m ²
	Počet zamestnancov na jednu zmenu	10
	Počet parkovacích miest pre zákazníkov	min. 36
	Počet parkovacích miest pre zamestnancov	min. 5
OV-01-01	Obchod, nevýrobné služby a verejné stravovanie	
	Zastavaná plocha	2881,0 m ²
	Úžitková plocha celková	2737,0 m ²
	Úžitková plocha skladov a zázemie	680,0 m ²
	Úžitková predajná plocha	2057,0 m ²
	Počet zamestnancov	19
	Počet parkovacích miest pre zákazníkov	min. 55
	Počet parkovacích miest pre zamestnancov	min. 5

Občianska vybavenosť nekomerčná

Urbanistický blok OV-01-02 a OV-01-03

Do kategórie nekomerčnej občianskej vybavenosti patrí v rámci riešeného územia Kaplnka Nanebovzatia Panny Márie a Materská škôlka.

Kaplnka Nanebovzatia Panny Márie – v súčasnosti jediná existujúca pozemná stavba v riešenom území – obklopená parkom s trávnatými plochami a vzrastlou zeleňou leží v urbanistickom bloku OV-01-02. Urbanistická štúdia uvažuje s rozšírením parku zo súčasnej plochy 2507 m² na celkovú plochu 5665 m². Súčasťou zámeru je odstránenie prevažnej časti existujúceho bariérového oplotenia okolo parku a doplnenie nevyhnutnej dopravnej vybavenosti: obslužnej komunikácie pre motorové vozidlá s parkoviskami, chodníka pre peších a cyklotrasy.

Materská škôlka s priliehlymi zelenými plochami je navrhnutá v urbanistickom bloku OV-01-03. Jej potreba vyplýva z navrhovaného rozširovania obytnej zóny s postupným zvyšovaním počtu obyvateľov v riešenej lokalite. [Predpokladaná kapacita materskej škôlky je 56 detí a 13 zamestnancov škôlky.](#)

Predpokladané požadované kapacity objektami nekomerčnej občianskej vybavenosti v riešenom území:

OV-01-03	Materská škôlka	
	Zastavaná plocha	450 m ²
	Úžitková plocha celková	360 m ²
	Počet tried	3
	Počet detí	56
	Počet zamestnancov	13
	Počet parkovacích miest pre zamestnancov	4
	Počet parkovacích miest pre návštevníkov	8

E.8. Architektonické riešenie stavieb

Urbanistická štúdia zóny rieši pomerne veľké územie, na ktorom navrhuje novú polyfunkčnú zástavbu s príslušnou dopravnou a technickou infraštruktúrou. V bezprostrednom okolí riešeného územia sa nenachádza veľa existujúcej zástavby, na ktorú by mala architektonická či hmoto-priestorová koncepcia nadväzovať. Výnimkou je existujúca zástavba RD na Jelšovej ulici a v južnej časti Horného Čepeňa, ďalej Kaplnka Nanebovzatia Panny Márie a existujúca zástava v areáli ZIPP.

Navrhovaná zástavba samostatne stojacich (izolovaných) alebo radových rodinných domov pozostáva z týchto charakteristických typov:

- Jednopodlažné a 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. Dvojpodlažné radové RD sa odporúča riešiť s ustúpeným horným podlažím. Táto forma rodinného domu vychádza najmä z koncepcií architektonickej moderny, ktorá vznikla v 30-tych rokoch 20. storočia. Dnes sa zvykne nazývať aj „medzinárodný štýl“. Tento typ architektúry, a odkazy na jej princípy, nájdeme dodnes aj v existujúcej zástavbe v neďalekom okolí riešenej lokality. Ide najmä o katalógové rodinné domy z obdobia 70-tych a 80-tych rokov 20. storočia.
- Jednopodlažné 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. Táto forma rodinného domu vychádza z lokálnych stavebných tradícií. Typický dedinský dom mal jedno nadzemné podlažie a bol zastrešený šikmou strechou so sklonom okolo 40°. Podkrovie bolo neobytné, využívané ako hospodársky priestor, bez atikovej nadmurovky. Tvar strechy bol sedlový so štítovou stenou obrátenou do ulice, prípadne doplnenou polvalbami. Ako krytina sa používala pálená škridla tehlovočervenej (prírodnej) farby. Domy mali pôdorysný tvar štíhleho obdĺžnika a boli situované svojou pozdĺžnou osou kolmo na príľahlú cestu. Často sa využíval tzv. „gánok“ - prestrešený priestor pozdĺž dlhšej strany domu, lemovaný nosnými stĺpmi.
- Jednopodlažné stavebné objekty bez obytného podkrovia, zastrešené šikmou sedlovou, valbovou alebo polvalbovou strechou s nízkym sklonom. Odporúčaná je sklon šikmej strechy do 25°. Jedná sa o rodinný dom typu tzv. „bungalow“. Tento typ domu nemá v našej stavebnej histórii dlhú prítomnosť, výraznejšie sa objavuje až po roku 1990 s príchodom prvých zahraničných katalógových domov. Vznikol v britských kolóniách a rozšíril sa na prelome 19. a 20. storočia najmä v USA a Kanade ako forma lacnejšieho predmestského bývania.
- Dvojpodlažné stavebné objekty zastrešené šikmou strechou so sklonom do 20°, realizovanou bez nadmurovky 2 nadzemného podlažia. Tento typ domu má pomerne veľký obostavaný objem a preto je jeho výskyt v návrhu minimalizovaný a priestorovo regulovaný.

Urbanistická štúdia odporúča orientovať pozdĺžnu os konkrétneho rodinného domu kolmo na os príľahlej obslužnej komunikácie tak, aby uličná fasáda rodinného domu zaberala čo najmenšiu šírku stavebnej parcely. Vďaka tomu vzniknú medzi susednými domami dostatočné rozostupy. V prípade jednopodlažných RD narastá zastavaná plocha stavby a preto je potrebné pri návrhu RD dbať na dostatočné vzdialenosti stavby od hraníc stavebnej parcely. Odporúča sa také osadenie a návrh RD, ktoré umožní prejazd automobilov do zadnej časti pozemku z obslužnej komunikácie. Požiadavkou ÚŠ je potreba

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

Architektonické riešenie jednotlivých stavieb RD je regulované aj vzhľadom na príľahlú zástavbu. Príkladom je regulácia zástavby RD v bezprostrednom okolí bytových domov (ktoré majú plochú strechu) tak, aby mali 2 nadzemné podlažia a plochú strechu. To isté platí pre zástavbu RD na protiláhlej strane obslužnej komunikácie k zástavbe radových RD. Iným príkladom je zástavba prízemných RD s plytkou šikmou strechou (tzv. typ „bungalow“) na východnom okraji riešeného územia. V južnej časti tu zástavba nadväzuje na existujúcu zástavbu RD na Jelšovej ulici, na ktorej sú takmer všetky domy tohto typu. V severnej časti navrhovaná zástavba prechádza do susedného územia „Bereky“, v ktorom sa nepredpokladá ďalšia výstavba. Preto je výška RD na tejto hranici riešeného územia výškovo a tvarovo limitovaná.

Pozemky budú dotvorené oplotením, ktoré bude priehľadné s výškou maximálne 1,60m v polohách orientovaných do verejných priestorov a súčasne ostatné oplotenie nebude vyššie ako 2,0m. Odporúča sa oplotenie riešiť ako priehľadné v kombinácii s výsadbou živého plotu.

Architektonické riešenie bytových a polyfunkčných domov predpokladá maximálne 5 podlažné stavebné objekty, zastrešené plochou strechou. Odporúča sa navrhovať bytové domy s tzv. „ustúpeným“ posledným (piatym) podlažím. Bytová skladba predpokladá 2-izbové, 3-izbové a 4-izbové byty s loggiami alebo balkónmi. Na najvyšších podlažiach domov môžu vzniknúť strešné terasy v prípade, že príslušný bytový dom bude mať tieto podlažia navrhnuté ako ustúpené.

V priestoroch medzi bytovými domami sa počíta okrem verejnej zelene a detských ihrísk aj s realizáciou záhrad, ktoré budú prislúchať bytom na prízemí. V parteri niektorých bytových domov sa predpokladá realizácia menších prevádzok občianskej vybavenosti. Maximálna výška bytových domov je 20 m.

Budovy na plochách občianskej vybavenosti sú výškovo regulované na maximálne 2 nadzemné podlažia alebo maximálne 8 m od príľahlej komunikácie. Budovy na plochách občianskej vybavenosti, výroby a skladov sú výškovo regulované na maximálne 3 nadzemné podlažia alebo maximálne 8 m od príľahlej komunikácie. Zastrešené budú plochou strechou s tým, že ÚŠ odporúča využitie zelených striech, ktoré by pôsobili ako „piata“ fasáda, najmä vo vzťahu k príľahlým obytným budovám.

E.9. Riešenie dopravnej infraštruktúry

Statická doprava

Statická doprava v polyfunkčnej zóne bude riešená v súlade s príslušnou technickou normou, ktorá bude platná v čase projektovania a povoľovania jednotlivých stavebných objektov. Parkovanie v zóne s individuálnou bytovou výstavbou bude riešené v rámci vlastných pozemkov pri samostatne stojacich rodinných domoch minimálne 2 státia pre každý rodinný dom a pri radovej zástavbe rovnako minimálne 2 státia pre každý dom. Urbanistická štúdia predpokladá, že pre každý RD bude potrebné vytvoriť 3 parkovacie státia na vlastnom pozemku stavby.

V zóne s hromadnou bytovou výstavbou (BH-11-01) bude parkovanie OMV zabezpečené prevažne v podzemných parkoviskách a na teréne, v dostupnej vzdialenosti od bytových domov.

Pri polyfunkčných objektoch bude statická doprava riešená samostatnými parkoviskami na teréne pri objektoch alebo v garáži pod objektami. V celej zóne je navrhnutých spolu asi 1300 parkovacích státí. V rámci verejne prístupných parkovísk bude zabezpečený dostatočný počet vzrastlých stromov, požadovaný v zmysle platných noriem.

Parkoviská pre krátkodobé parkovanie by mali byť v dochádzkových vzdialenostiach do 100 m, pre dlhodobé parkovanie v dochádzkových vzdialenostiach do 200 m. Plochy a objekty pre odstavovanie vozidiel by nemali byť vzdialené viac ako 300 m od bydliska majiteľov vozidiel.

Výpočet minimálnych nárokov na nové odstavné stojiská v Seredi vychádza z návrhu riešenia bývania. Postup je založený na aplikácii ustanovení STN 73 6110/Z2 (viď. aj kapitola E.6. Konceptia priestorového a funkčného usporiadania územia).

BI-36-01 – 11 Individuálna bytová výstavba

Minimálne 2 parkovacie miesta na 1 RD, spolu 304

BI-56-01 –07 Individuálna bytová výstavba

Minimálne 2 parkovacie miesta na 1 RD, spolu 234

BH-11-01 Hromadná bytová výstavba

Počet parkovacích miest pre všetky byty spolu 459

OV-01-01 Potravinový supermarket

Počet parkovacích miest pre zákazníkov 36

Počet parkovacích miest pre zamestnancov 5

OV-01-01 Obchod, nevýrobné služby a verejné stravovanie

Počet parkovacích miest pre zákazníkov 55

Počet parkovacích miest pre zamestnancov 5

OV-37-01 Obchod, nevýrobné služby a verejné stravovanie

Počet parkovacích miest pre zákazníkov 108

Počet parkovacích miest pre zamestnancov 5

OV-01-02 Kaplnka s verejným parkom

Počet parkovacích miest pre návštevníkov parku 8

Počet parkovacích miest pre návštevníkov kaplnky 16

OV-01-03 Materská škôlka

Počet parkovacích miest pre zamestnancov 2

Počet parkovacích miest pre návštevníkov 8

RŠ-04-01 Športové plochy

Počet parkovacích miest pre návštevníkov 8

OVV-09-01 3 menšie prevádzky

Počet parkovacích miest pre zákazníkov 15

Počet parkovacích miest pre zamestnancov 4

OVV-09-01 2 väčšie prevádzky

Počet parkovacích miest pre zákazníkov 20

Počet parkovacích miest pre zamestnancov 5

Minimálny počet parkovísk (odhad) spolu 1297

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 – 56 – 02.5

BI	Bývanie individuálne (podľa ÚPN mesta Sereď)
56	Označenie funkčnej plochy (podľa ÚPN mesta Sereď)
02	Číslo urbanistického bloku (návrh UŠ)
5	Číslo zmeny

Urbanistický blok

BI-56-02.5

Územie individuálnej obytnej výstavby: radové alebo izolované rodinné domy

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

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

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

1. Bývanie v rodinných domoch s okrasnou záhradou, sdom, 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 príľahých 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 Sered').

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia RD

ZÁVÄZNÉ HMOTOVO-PRIESTOROVÉ A ARCHITEKTONICKÉ RIEŠENIE:

Rodinné domy v tomto urbanistickom bloku budú navrhnuté ako radové jednopodlažné 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. Výška stavby RRD je maximálne 4,5 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 tomto urbanistickom bloku je prípustné umiestňovať aj izolované (samostatne stojace) rodinné domy. V tom prípade musia rodinné domy spĺňať tie regulatívy hmotovo-priestorového a architektonického riešenia ktoré platia pre urbanistický blok BI-56-02.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY RODINNÝCH DOMOV OD HRANÍC POZEMKOV:

Štúdia uvažuje v tomto urbanistickom bloku s výstavbou radových 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 – radového rodinného domu od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary (viď. výkres 07 - Priestorové a funkčné regulatívy). V prípade umiestnenia jednopodlažných radových rodinných domov v tomto urbanistickom bloku je odstup od hranice 4,0 m. V prípade umiestnenia izolovaných (samostatne stojacich) rodinných domov v tomto urbanistickom bloku je odstup od hranice 5,0 m.

Rodinné domy 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.

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 1 nadzemné podlažie alebo maximálne 4,5 m nad úrovňou nivelety príľahlej komunikácie.

V prípade, že v tomto urbanistickom bloku budú umiestňované izolované rodinné domy, tak musia spĺňať regulatívy ktoré platia pre pre urbanistický blok BI-56-02.

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 POZEMKOV

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia.

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- 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 POZEMKOV

- 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 POZEMKOV

- Sadovnícky upravená zeleň predzáhradiek
 - plní najmä estetickú funkciu;
 - línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov na zatrávnenom povrchu v uličnej časti parcel 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 zatrávnených 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 státí;
- 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 protipožiarnej ochrany 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 prejazdny 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).

BH-11-01.5

Územie hromadnej bytovej výstavby: bytové a/alebo polyfunkčné domy

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku je určené na výstavbu polyfunkčných stavebných objektov s prevahou funkcie hromadného bývania, doplnené prevádzkami komerčnej a nekomerčnej občianskej vybavenosti v ich parteri. Tento mestský blok tvorí centrum lokálneho významu pre celú polyfunkčnú zónu Prúdy a príľahlé obytné štvrte. Navrhované polyfunkčné objekty budú z hľadiska urbanistickej kompozície tvoriť centrálné námestie lemované obchodnými prevádzkami, prevádzkami verejného stravovania a nerušiacich nevýrobných služieb.

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

1. Bývanie v polyfunkčných a bytových domoch;
2. 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 súčasť bytových (polyfunkčných) domov;
3. Verejná zeleň s miestami pre sociálny kontakt obyvateľov;
4. Verejne prístupné, prevažne spevnené, plochy námestia doplnené zeleňou, prvkami drobnej architektúry (socha, fontána a pod.) a mestského zariadenia (lavičky, odpadkové koše, fontánky na pitie a pod.);
5. Podzemné parkovacie garáže.

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

1. 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 samostatne stojace objekty;
2. Polozapustené podzemné parkovacie garáže, zastrešené vegetačnými strechami;
3. Poloverejná / polosúkromná zeleň v priestoroch medzi bytovými domami;
4. Malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia;
5. Zeleň súkromných záhrad, prislúchajúcich k bytom na prízemí;
6. Nevyhnutné plochy technického vybavenia územia;
7. Príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie;
8. Parkovo upravená líniová a plošná zeleň;
9. Nevyhnutné odstavné 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 príľahlých 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 Sered');
4. Hlučné a nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu;
5. Prízemné individuálne garáže.

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia BD

Polyfunkčné a bytové domy budú riešené ako stavebné objekty s výškou maximálne 5 nadzemných podlaží, zastrešené plochou strechou.

Je potrebné zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých bytových domov v rámci celej obytnej skupiny.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY BYTOVÝCH DOMOV OD HRANÍC POZEMKOV:

Štúdia uvažuje v tomto urbanistickom bloku s výstavbou bytových domov za podmienok dodržania regulatívov (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy) a odstupov stavieb definovaných v § 6 ods. 1, ods. 6 a ods. 7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

Odstup nadzemnej časti stavby od hranice pozemku, okraja obslužnej miestnej komunikácie alebo okraja prilehlého parkovacieho miesta pre OMV záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy).

ODSTUPY GARÁŽÍ A PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

V urbanistickom bloku je neprípustná výstavba prízemných individuálnych garáží. Odstavovanie OMV je potrebné riešiť prevažne formou hromadných garáží podzemných alebo polozapustených, prepojených so suterénom navrhovaných polyfunkčných alebo bytových domov. Odstup podzemnej časti stavby, ktorá výškovo nepresahuje nad úroveň upraveného terénu, od hranice pozemku nie je definovaný stavebnou čiarou. To znamená, že podzemná časť stavby môže byť vybudovaná až po hranicu riešeného pozemku.

Povolené je aj umiestňovanie exteriérových parkovacích miest na teréne. Odporúča sa neumiestňovať exteriérové parkoviská na teréne v priamom vizuálnom kontakte s bytovými jednotkami.

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Maximálny koeficient (index) zastavaných a spevnených plôch spolu $I_{zss} = 0,50$
- Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku $I_{zel} = 0,50$

REGULÁCIA OSADENIA OBJEKTOV Z VÝŠKOPISNÉHO HĽADISKA

V súčasnosti je záujmové územie využívané ako orná pôda a nenachádzajú sa na ňom žiadne trvalo stabilizované body vhodné pre geodetické meranie. Novobudované BD budú preto výškovo osadené k pevným výškovým bodom, ktoré sa nachádzajú na osi navrhovaných obslužných komunikácií, resp. na osi cesty III./1347 – Strednočepeňská ulica. Výška podlahy prízemnia navrhovaných bytových domov bude max. 1,00 m nad úrovňou nivelety týchto komunikácií.

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

Výška stavieb je regulovaná na maximálne 5 nadzemných podlaží.

NEPRÍPUSTNÉ DRUHY ZASTREŠENIA OBJEKTOV

Nie je povolená výstavba BD s inou ako plochou strechou.

Regulácia spôsobu využitia územia

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

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Akékoľvek oplotenia s výškou väčšou ako 1,6 m;
- Oplotenie v križovatkách pozemných komunikácií.

PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Priehľadné oplotenia doplnené zeleňou (tzv. „živé ploty“) s výškou do 1,6 m oddeľujúce súkromné záhrady patriace bytom na prízemí BD a príľahlé verejné priestranstvá, alebo členiace verejné a poloverejné priestranstvá v okolí bytových domov;
- Súkromné a verejné, resp. poloverejné plochy sa odporúča členiť výškovou segregáciou, napr. súkromné záhrady patriace bytom na prízemí navýšiť oproti príľahlému terénu s cieľom zvýšiť ich vizuálny komfort a bezpečnosť;

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

- Sadovnícky upravená zeleň záhradiek prislúchajúcich bytom
 - plní najmä estetickú funkciu;
 - línie a plochy vzrastlých drevín a kríkov na zatrávnenom povrchu, podieľajúce sa na tvorbe poloverejného a verejného priestoru medzi bytovými domami;
 - plochy využívané pre pestovanie ovocia, zeleniny a pod.
- Obytná zeleň medzi bytovými domami
 - zeleň dvorov pri bytových domoch s výrazným zastúpením zatrávnených plôch, línií a plôch okrasnej zelene (listnaté opadavé a stále zelené stromy a kry, vysoko kmenné ovocné stromy).
- Zeleň na verejných plochách (námestia)
 - zeleň, ktorá v letných mesiacoch tieni veľké spevnené plochy a tým znižuje ich prehrievanie a vytváranie tzv. „(mestských) tepelných ostrovov“ (listnaté opadavé a stále zelené stromy a kry, vysoko kmenné ovocné stromy).

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 státí;

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- Parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel riešiť najmä formou hromadných garáží podzemných, prípadne polozapustených do terénu, prepojených na suterény navrhovaných polyfunkčných a bytových domov
- Parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel v nevyhnutnom počte v exteriéri na teréne vo forme blokov parkovacích miest.

Požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov

- Požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov pre líniové stavby (komunikácie a technickú infraštruktúru) a pre novú výstavbu polyfunkčných domov budú spracované Geometrickým plánom na oddelenie pozemkov pre výstavbu v následnom stupni podľa konkrétnych potrieb, na základe podrobnejšej dokumentácie.

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- Všetky stavby v riešenom území musia mať riešené parkovanie a odstavovanie OMV pre obyvateľov, zákazníkov OV a návštevníkov v zodpovedajúcej kapacite v zmysle platnej normy STN na pozemkoch daného urbanistického bloku;
- Súčasťou riešenia jednotlivých bytových domov musí byť priestor pre umiestnenie smetných nádob (TKO a separovaný zber). Kapacita týchto priestorov bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie;
- Stojiská pre smetné nádoby bytových domov a občianskej vybavenosti sa odporúčajú riešiť formu jednoduchých, prestrešených a uzatvárateľných objektov, situovaných na pozemkoch daného urbanistického bloku v optimálnej dochádzkovej vzdialenosti a zabezpečiť k nim prístup vozidiel na odvoz odpadu.

Urbanistický blok

OV-01-03

Územie občianskej vybavenosti (ne)komerčnej: Materská škôlka

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži pre občiansku vybavenosť (ne)komerčného charakteru - materskú škôlku s príslušnými zelenými plochami. **Predpokladaná kapacita materskej škôlky je 56 detí vo veku od 3 do 6 rokov a 13 zamestnancov škôlky.**

PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné (primárne) funkcie:

1. **Hlavná funkcia je občianska vybavenosť – materská škôlka;**
2. Detské ihriská vyhradené pre deti v materskej škôlke;
3. Poloprívátne zelené plochy vo forme záhrady okolo materskej škôlky.

Vhodné (konvenujúce) funkcie:

1. Verejná zeleň s miestami pre sociálny kontakt obyvateľov;
2. **Prvky drobnej architektúry v záhrade materskej škôlky;**
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. Samostatné skladové objekty, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, ako aj zariadenia dopravy a technického vybavenia, ako hlavné stavby;
2. Obytné funkcie akéhokoľvek typu;
3. Všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie územia urbanistického bloku a príslušných pozemkov, a to najmä na účely občianskeho vybavenia;
4. Intenzívny drobnochov, chov kožušínovej zveri, hospodársky chov rýb a veľkých hospodárskych zvierat (v zmysle Návrhu ÚPN mesta Sereď);
5. Prízemné individuálne garáže.

Regulácia konkrétneho hmotovo-priestorového a architektonického riešenia

Urbanistická štúdia navrhuje občiansku vybavenosť - materskú škôlku - v tomto urbanistickom bloku ako jednopodlažný alebo dvojpodlažný stavebný objekt, zastrešený plochou alebo šikmou strechou. Pri návrhu jednotlivých objektov občianskej vybavenosti je potrebné rešpektovať výškové zónovanie a mierku okolitej zástavby. Odporúča sa zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých objektov OV v rámci celého urbanistického bloku.

Regulatívy umiestnenia stavieb na pozemkoch a zastavovacích podmienok

ODSTUPY OBJEKTOV OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI OD HRANÍC POZEMKOV:

Štúdia uvažuje v tomto urbanistickom bloku s výstavbou občianskej vybavenosti v podobe samostatne stojacej budovy alebo skupiny budov Materskej škôlky za podmienok dodržania regulatívov (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy) a odstupov stavieb definovaných v § 6 ods. 1, ods. 6 a ods. 7 Vyhlášky č. 532/2002 Z.z.

Odstup stavby od čelnej hranice pozemku (prístupovej komunikácie) záväzne definuje poloha uličnej stavebnej čiary. Odstup stavby od ostatných hraníc pozemku záväzne definuje hranica zastavanosti parcely (viď. výkres 07 – Priestorové a funkčné regulatívy).

ODSTUPY PARKOVACÍCH MIEST OD HRANÍC POZEMKOV:

V urbanistickom bloku sa predpokladá výstavba parkovísk pre zamestnancov a návštevníkov / klientov materskej škôlky, a to v exteriéri na teréne, optimálne pri južnom okraji urbanistického bloku v nadväznosti na zbernú komunikáciu triedy C2.

REGULÁCIA INTENZITY VYUŽITIA ÚZEMIA

- Maximálny koeficient (index) zastavaných a spevnených plôch spolu $I_{zss} = 0,45$
- Minimálny koeficient (index) zelenej, nezastavanej plochy pozemku $I_{zel} = 0,55$
- Odporúčaný max. index zastavaných plôch $I_{zas} = 0,35$

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 objekty OV budú preto výškovo osadené k pevným výškovým bodom, ktoré sa nachádzajú na osi navrhovaných obslužných komunikácií. Výška podlahy prízemnia navrhovaných objektov OV bude max. 50 cm nad úrovňou nivelety týchto komunikácií.

MAXIMÁLNA VÝŠKA A PODLAŽNOSŤ OBJEKTOV

Výška objektov OV je regulovaná na maximálne 2 nadzemné podlažia alebo maximálne 8,0 m nad úrovňou nivelety príľahlej komunikácie.

Regulácia spôsobu využitia územia

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

- Zástavba provizórnych a dočasných objektov bez trvalého využitia

NEPRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

- Akékoľvek nepriehľadné, plnostenné a perforované oplotenia s výškou väčšou ako 2,0 m;

DOPORUČENÉ SPÔSOBY A DRUHY OPLOTENIA POZEMKOV

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

DOPORUČENÉ SPÔSOBY OZELENENIA POZEMKOV

- Zeleň oddeľujúca areál MŠ od verejných priestorov
 - plní najmä estetickú a izolačnú funkciu
 - línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov, ktoré vytvárajú opticko-izolačnú zeleň od verejných priestorov
 - línie a pásy vzrastlých drevín a kríkov na zatrávnenom povrchu v uličnej časti parciel urbanistického bloku, podieľajúce sa na tvorbe uličného priestoru;
- Sadovnícky upravená poloverejná a obytná zeleň v areáli MŠ
 - plní najmä estetickú funkciu;

- parková zeleň s výrazným zastúpením zatravnených plôch, línii a plôch okrasnej zelene (listnaté opadavé a stálo zelené stromy a kry).

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 státí;
- Parkoviská pre klientov a návštevníkov MŠ riešiť v nadväznosti na obslužné komunikácie, nie v areáli MŠ.

DOPORUČENÉ SPÔSOBY RIEŠENIA STATICKEJ DOPRAVY V ÚZEMÍ :

- V urbanistickom bloku sa predpokladá výstavba parkovísk pre zamestnancov a návštevníkov / klientov materskej škôlky, a to v exteriéri na teréne, optimálne pri južnom okraji urbanistického bloku v nadväznosti na zbernú komunikáciu triedy C2

Požiadavky na delenie a scel'ovanie pozemkov

- Požiadavky na delenie a scel'ovanie 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;

Určenie nevyhnutnej vybavenosti stavieb

- Súčasťou riešenia objektov OV musí byť priestor pre umiestnenie smetných nádob (TKO a separovaný zber). Kapacita týchto priestorov bude predmetom ďalších stupňov projektovej dokumentácie;
- Stojiská pre smetné nádoby OV sa odporúčajú riešiť formu jednoduchých, prestrešených a uzatvárateľných objektov, situovaných na pozemkoch daného urbanistického bloku v optimálnej dochádzkovej vzdialenosti a zabezpečiť k nim prístup vozidiel na odvoz odpadu;
- V urbanistickom bloku musia byť riešené parkoviská pre OMV v zodpovedajúcej kapacite v zmysle platnej normy STN na pozemkoch daného urbanistického bloku.

V Bratislave 17.1.2022, Ing.arch. Lukáš Šíp, PhD.