

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Dňa 06.02.2018 bola na Mesto Sereď, ako príslušný orgán územného plánovania, ktorý garantuje komunálne záujmy, doručená žiadosť Zuzany Stehelovej o vydanie súhlasu k zadaniu urbanistickej štúdie „IBV Dolnočepenská ulica, Sereď, časť 2a lokality BI-17“ 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).

Riešené územie sa nachádza v lokalite regulačného bloku označeného podľa ÚPN-M Sereď funkčným kódom BI-17. Pre uvedenú lokalitu je v ÚPN-M Sereď stanovený záväzný regulatív: výstavba rodinných domov vo vnútroblokoch je prípustná len po vypracovaní urbanistickej štúdie a za podmienky sprístupnenia vnútrobloku verejnou komunikáciou.

Riešené územie:

Riešená plocha časť 2a funkčného bloku BI-17 je vymedzená z východu miestnou komunikáciou Dolnočepenskou ulicou, ktorú lemuje intenzívna uličná zástavba rodinných domov. Zo severu sa nachádza areál Domova dôchodcov. Z južnej strany hranicu tvoria pozemky 1123, 1124 k. ú. Dolný Čepeň a so západu ohraničuje riešenú plochu parcela 1111/3 k. ú. Dolný Čepeň, ktorá je súčasťou urbanistickej časti s označením č.3 – Orechová ulica. Celková výmera takto označenej časti bloku BI-17 časť 2a je 1 259 m².

V zadaní je okrem iného konštatované:

„V rámci vnútorného územia časti 2 bloku BI-17 (vnútroblok) sa nachádzajú relatívne voľné plochy územia, ktoré sú príľahlou 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 – 17, s axiómou ponechania primeraných zelených plôch pre existujúce rodinné domy, ako značne neefektívne. Vzhľadom k uvedeným i následne uvádzaným skutočnostiam, je možné reálne využiť iba extenzívne plochy pozemkov vnútrobloku pod označením č. 2a. Nezanedbateľný, pre využitie voľných plôch – záhrad, v celej časti 2, je i smerný regulatív uvádzaný v rámci ÚPN mesta Sereď, ktorý predpisuje pre blok BI – 17 nezastavané plochy pozemkov využiť na obytnú zeleň. Ďalším faktorom, ktorý sťažuje 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. Záverom možno konštatovať, že pre časť 2a územia označeného podľa ÚPN-M Sereď funkčným kódom BI – 17, 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.!

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