

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Dňa 06.02.2018 bola na Mesto Sereď, ako príslušný orgán územného plánovania, ktorý garantuje komunálne záujmy, doručená žiadosť Ing. Adriána Navrátila a manž. Jany o vydanie súhlasu k zadaniu urbanistickej štúdie „IBV Šulekovská ulica, Sereď, časť 3a 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:

Nachádza sa v katastrálnom území Dolný Čepeň. Hranice zo severu tvoria pozemky parc. č. 1149/1, 1149/2, 1149/9, 1149/8, z východu je areál Domova dôchodcov pozemok parc. č. 28/2. Z juhu sa rozprestiera plocha urbanistického celku s označením 3 – Orechová ul., na ktorú bola spracovaná UŠ. Západnú hranicu riešenej časti 3a tvorí pozemok parc. č. 1144. Celková výmera takto označenej časti bloku BI- 17 časť 3a je 1 846 m².

V zadaní je okrem iného konštatované:

„V Územnom pláne uvádzaný blok BI-17, s nepravidelným obdĺžnikovým pôdorysným tvarom, tvorí kompaktnú uličnú zástavbu IBV, ako obalová krivka pozdĺž Šulekovskej, Družstevnej, Sládkovičovej a Dolnočepenskej ulice, v rámci jadrového katastrálneho územia Dolný Čepeň, severnej časti intravilánu mesta Sereď. Tento blok i napriek svojej urbanistickej identite, je potrebné priestorovo a plošne deliť. Na časť 1 – územie medzi ulicami Šulekovskou a Sládkovičovou, kde severnú hranicu tvorí ulica Družstevná, časť 3 a 3a – územie v strede riešeného bloku pozdĺž ulice Šulekovskej. Časť 2 - je plošný trojuholníkový útvar, vytýčený ulicami Šulekovskou a Dolnočepenskou, so samostatnou možnosťou využitia územia. V rámci vnútorného územia časti 3 bloku BI-17 (vnútroblok) sa nachádzali relatívne voľné plochy územia, ktoré priľahlou zástavbou boli využívané ako záhrady. No v rámci požiadaviek vyplývajúcich z regulatívov ÚPN mesta Sereď väčšia plocha vnútrobloku bola riešená urbanistickou štúdiou s následnou realizáciou zastavania tohto územia – plocha č.3. Sprístupnenie tohto vnútorného územia bolo vytvorené novou verejnou komunikáciou. Zostávajúca časť posudzovaného územia časti 3, ktorú neriešila spomínaná UŠ, je predmetom tohto zadania – plocha 3a, dopravne napojená na spomínanú komunikáciu ul. Orechová. 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. Nezanedbateľný 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 3a územia označeného podľa ÚPN-M Sered' 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 Sered' , 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.