

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Zmeny a doplnky č.8/2021

NÁVRH

TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ



AUGUST 2021

ZARTIX, s.r.o., Martin

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČASŤ

OBSAH :

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	3
A.1 Hlavné ciele riešenia	3
A.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
A.3 Údaje o súlade riešenia so zadaním	3
B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA	3
B.1. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	3
B.15 Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohosp. pôdy na nepoľn. účely a využitie lesných pozemkov	4
B.16 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	5
C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU	6
č. 9.8 - Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb, M 1 : 5 000	

GRAFICKÁ ČASŤ - výkresy :

- č. 2.8 - Návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, M 1 : 10 000
(katastrálne územie mesta)
- č. 3.8 - Návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, M 1 : 5 000
(zastavané územie - súčasné a navrhované)
- č. 4.8 - Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia, M 1 : 5 000
- č. 8.8 - Výkres vyhodnotenia dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch, M 1 : 5 000

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi :

Obstarávateľ : Mesto Sered'

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD: Ing. Anna Halabrinová, preukaz reg. č. 342

Spracovateľ : ZARTIX, s.r.o., Martin, hlavný riešiteľ Ing.arch. Eleonóra Hejzlarová, autorizovaný architekt, reg. č. 1629 AA

A.1 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

"Dôvody obstarania Zmien a doplnkov č.8 Územného plánu mesta Sered'

Na základe návrhu vlastníkov pozemkov v troch lokalitách na území mesta a poslaneckého návrhu na doplnenie regulatívov na plochy parkovísk na celom území mesta, Mestské zastupiteľstvo v Seredi prerokovalo a schválilo návrhy na obstaranie zmien a doplnkov územného plánu mesta s nasledovnými cieľmi :

- Zmeniť ohraničenie funkčnej plochy BI-33 odčlenením jej časti v rozsahu územia, ktoré patrí do zastavaného územia kat. územia Stredný Čepeň a pričlenenie tohto územia k funkčnej ploche BI-43 a BI-50. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 22.4.2021 uznalo návrh za oprávnený a uznesením č. 95/2021 súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sered' ;
- Zmeniť funkciu plochy TV-5 z technickej vybavenosti na funkciu nízkopodlažnej hromadnej bytovej výstavby z dôvodu zániku pôvodnej funkcie a zmeny vlastníckych vzťahov. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 22.4.2021 v uznesení č. 96/2021 súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sered' na uvedenú zmenu platného územného plánu mesta ;
- Zmeniť funkciu časti územia z poľnohospodárskej krajiny (funkčný kód PK-1) na funkciu záhradkárskkej osady (funkčný kód RZ) v severnej časti kat. územia Sered', medzi zast. územím Horný Čepeň a hranicou kat. územia Šúrovce, po východnej strane cesty III/1320 z dôvodu obmedzení, vyplývajúcich z ochranných pásiem existujúcich a navrhovaných VVN a ZVN elektrických vedení v území. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 24.6.2021 v uznesení č. 155/2021 súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sered' na uvedenú zmenu platného územného plánu mesta ;
- Doplniť regulatívy na plochy dopravy - parkoviská na území mesta o potrebu riešiť na parkoviskách výsadbu drevín v počte min. 1 strom na 6 parkovacích miest z dôvodu opatrení na zamedzenie nepriaznivých vplyvov klimatických zmien. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 17.9.2020 v uznesení č. 201/2020 schválilo poslanecký návrh v tomto znení a súhlasilo s jeho zapracovaním do územného plánu mesta ;

Návrhy zmien a doplnkov územného plánu mesta Sered' budú preverené prerokovaním s postupom podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

Hlavným cieľom riešenia Zmien a doplnkov č.8/2021 územného plánu mesta je:

- zmena ohraničenia funkčných plôch bývania BI-33, BI-43 a BI-50 v časti, ktorá patrí do zastavaného územia v kat. území Stredný Čepeň a s tým súvisiaca zmena regulatívov na časť územia, preradenú z funkčnej plochy BI-33 do funkčnej plochy BI-43 a BI-50 .
- zmena funkčného využívania a priestorového usporiadania funkčnej plochy TI-5 v kat. území Dolný Čepeň z pôvodnej funkcie *technická vybavenosť* na navrhovanú funkciu *bývania formou nízkopodlažnej hromadnej bytovej výstavby*, s kódom novovytvorenej funkčnej plochy BH-12;
- zmena funkčného využívania časti územia z poľnohospodárskej krajiny (funkčný kód PK-1) na záhradkársku osadu (funkčný kód RZ) v severnej časti kat. územia Sered', po východnej strane cesty III/1320, medzi zast. územím Horný Čepeň a hranicou kat. územia Šúrovce.
- doplnenie regulatívov na plochy dopravy - parkoviská o potrebu riešiť na parkoviskách výsadbu drevín v počte min. 1 strom na 6 parkovacích miest. "

A.2 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

"- Zmeny a doplnky č.7/2019, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č.76/2020 zo dňa 28.4.2020. Záväzná časť bola vyhlásená VZN mesta Sered' č. 5/2020 . "

A.3 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

"Zmeny a doplnky priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, ktoré sú predmetom Zmien a doplnkov č.8/2021 Územného plánu mesta Sered', sú v súlade so Zadaním pre územný plán mesta, schváleným Mestským zastupiteľstvom v Seredi uznesením č. 226/2012 zo dňa 06.11.2012."

B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA

B.1 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ POPIS

B.1.1 RIEŠENÉ ÚZEMIE

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

"Riešeným územím Zmien a doplnkov č.8/2021 Územného plánu mesta Sered' sú 3 lokality :

- v urbanistickom obvode č.4 - južná časť funkčnej plochy BI-33, ktorá je súčasťou zastavaného územia v kat. území Stredný Čepeň (*Zmenami a doplnkami č.8/2021 sa mení ohraničenie funk-*

čných plôch BI-33, BI-43 a BI-50 pričlenením časti plochy BI-33 k funkčným plochám BI-43 a BI-50);

- b) v urbanistickom obvode č.4 - funkčná plocha s funkčným kódom TV-5 podľa súčasne platného územného plánu mesta (Zmenami a doplnkami č.8/2021 sa mení z funkcie technickej vybavenosti na plochu bývania formou nízkopodlažnej HBV so zmenou kódu funkčnej plochy na BH-12);
- c) plocha navrhovanej záhradkárskej osady s funkčným kódom RZ-2, odčlenená z plochy poľnohospodárskej krajiny PK-1, mimo vyčlenených urbanistických okrskov, umiestnená v severnej časti kat. územia Sereď, medzi zast. územím Horný Čepeň a hranicou kat. územia Šúrovce, po východnej strane cesty III/1320 (Zmenami a doplnkami č.8/2021 sa mení funkčné využívanie časti plochy PK-1 z funkcie poľnohospodárskej krajiny na záhradkársku osadu),
- d) doplnenie regulatívov na dopravné plochy parkovísk sa vzťahuje na celé územie mesta Sereď (všetky kat. územia). "

B.1.2 CHARAKTERISTIKA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

"Riešené územie Zmien a doplnkov č.8/2021 tvoria lokality s nasledovnou charakteristikou :

- a) južná časť funkčnej plochy BI-33 - je súčasťou zastavaného územia v kat. území Stredný Čepeň a je tvorená prevažne záhradami existujúcich rodinných domov ;
- b) funkčná plocha s kódom TV-5 so zmenou kódu funkčnej plochy na BH-12 - je plochou bývalej technickej vybavenosti s prevádzkovým objektom v bývalom vlastníctve ZSE - je súčasťou súvisle zastavaného územia mestskej časti Dolný Čepeň, susedí s plochami bývania a občianskej vybavenosti ;
- c) plocha navrhovanej záhradkárskej osady s funkčným kódom RZ-2, odčlenená z plochy poľnohospodárskej krajiny PK-1 je umiestnená v severnej časti kat. územia Sereď, medzi zast. územím Horný Čepeň a hranicou kat. územia Šúrovce, po východnej strane cesty III/1320 - ide o poľnohospodársku pôdu, evidovanú v kultúre orná pôda - jej využívanie je obmedzené existujúcimi a navrhovanými trasami VVN a ZVN elektrických vedení a ich ochrannými pásmami, ako aj ochranným pásmom cesty III/1320.
- d) charakteristika celého územia mesta je uvedená v platnom územnom pláne mesta."

B.15. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO VYUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY A VYUŽITIA LESNÝCH POZEMKOV NA INÉ ÚČELY

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

Na koniec kapitoly sa dopĺňa nasledovný text:

"Zmeny a doplnky č.8/2021 navrhujú z hľadiska využitia poľnohospodárskej pôdy nový záber poľnohospodárskej pôdy v 1 lokalite, označenej v poľnohospodárskej časti návrhu ako **lokalita č.56**. Zmenou funkcie v navrhovanej lokalite č.56 z poľnohospodárskej krajiny na záhradkársku

osadu s prípustnou výstavbou záhradkárskych chatiek so zastavanou plochou do 30 m² sa predpokladá záber poľnohospodárskej pôdy, potrebnej na umiestnenie chatiek a súvisiacich spevnených plôch (parkoviská, terasy, a pod.). Umiestnenie záhradkárskych chatiek je vo veľkej časti lokality limitované ochrannými pásmami cesty III/1320 a trás elektrických VVN a ZVN vedení. Na záber poľnohospodárskej pôdy je navrhnutých 10 % z celkovej výmery lokality. Vzhľadom k navrhovanej funkcii lokality sa zvyšná výmera bude naďalej využívať ako poľnohospodárska pôda.

Poľnohospodárska pôda v riešenej lokalite **56** je v kat. území Sereď, mimo zastavaného územia k 1.1.1990. V KN je evidovaná v kultúre orná pôda, neboli tu vykonané hydromelioračné opatrenia. Z hľadiska kvality pôdy je južná časť zaradená do 2. skupiny s kódom BPEJ 0002002 a severná do 3. skupiny s kódom 0003003. Podľa Nariadenia vlády č.58/2013 Z.z. nepatrí medzi najkvalitnejšie osobitne chránené pôdy v k.ú. Sereď.

Vyhodnotenie navrhovaného využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v lokalite č.56 je uvedené v nasledujúcej tabuľke :

Tab. P/8 PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE - dopĺňa sa navrhovaná lokalita záberu č.56, vyplývajúca z návrhu ZMIEN A DOPLNKOV Č.8/2021

Žiadateľ: Mesto SEREĎ

Spracovateľ: Ing.arch. E. Hejzlarová

Dátum: August 2021

Kraj: Trnavský

Okres: Galanta

Obec: Sereď

Kat. územie: SEREĎ

Číslo lo- kality	Funkčné využitie	Výmera lokality spolu v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromeliorač. zariadenia (závlaha, odvodnenie)	Časová etapa realizácie	Iná informácia
			Spolu v ha	Z toho					
				Kód - skupina BPEJ	Výmera v ha				
56	RZ (rekreácia - záhradkárska osada)	3,725	0,373	0002005 - 2 0003003- 3	0,096 0,277	fyzické osoby	nie	II. (po r. 2020)	mimo zast. územia
Spolu					0,373				

V Zmenách a doplnkoch č.8/2021 Územného plánu mesta Sereď sa nenavrhuje žiadny záber lesných pozemkov.

B.16. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNOTECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

Na koniec kapitoly sa dopĺňa nasledovný text:

"Zmeny funkčného využívania a priestorového usporiadania územia v troch riešených lokalitách podľa návrhu Zmien a doplnkov č.8/2021 nemajú z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov významný vplyv na prostredie mesta. Riešené plochy v kat. území Stredný Čepeň a kat. území Dolný Čepeň budú súčasťou obytného územia, kde nepredpokladáme negatívne vplyvy na okolie. Plocha RZ-2 v kat. území Sered', navrhnutá na záhradkársku osadu bude mať funkciu rekreačno - poľnohospodársku a rovnako tu nepredpokladáme negatívny vplyv na prostredie. Doplnenie regulatívov o potrebu riešiť na parkoviskách výsadbu drevívín bude mať pozitívny vplyv na životné prostredie v meste z hľadiska zlepšenia klímy, ako aj z hľadiska zlepšenia estetických hodnôt prostredia.

Do území, riešených v rámci Zmien a doplnkov č. 8/2021, nezasahujú žiadne chránené územia ani osobitne chránené časti prírody. V celom riešenom území platí prvý stupeň ochrany v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č.543/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov. "

C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

Závazná časť Územného plánu mesta Sered' v znení neskorších zmien a doplnkov sa mení a dopĺňa takto :

1. V kapitole C.1.1 VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY sa odsek (5) ZÁSADY A REGULATÍVY RIEŠENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA *dopĺňa o písmeno k)* v znení :

" k) na plochách statickej dopravy s kapacitou nad 6 stání je potrebné riešiť výsadbu drevín v počte min. 1 strom na 6 odstavných a parkovacích miest ;"

2. V kapitole C.1.2 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY, v tabuľke, sa za riadok s označením funkčnej plochy "**BH-11**" *dopĺňa nový riadok* pre funkčnú plochu **BH-12** s nasledovným znením:

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Závazné regulatívy
BH-12;	plocha nízkopodlažnej hromadnej bytovej výstavby	- hlavná funkcia obytná, - prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) - občianska vybavenosť, - neprípustné sú hlučné a nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu, - forma zástavby - nízkopodlažný hromadný bytový dom, - neprípustné je zvyšovanie súčasnej výšky objektov v uličnom domoradí, max. výška stavieb je 9 m nad úroveň nivelety príľahlej komunikácie, - odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť prednostne v rámci bytových domov (spodné podlažie) ;

3. V kapitole C.1.2 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY, v tabuľke, sa za riadok s označením funkčnej plochy "**RZ-01**" *dopĺňa nový riadok* pre funkčnú plochu **RZ-2** s nasledovným znením:

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Regulatívy
		Závazné
RZ-02 ;	záhradkárská osada	- záhradkárská osada trvalého charakteru so záhradnými chatkami, - výstavba záhradných chatiek je podmienená rešpektovaním obmedzení, vyplývajúcich z platných predpisov v ochrannom pásme cesty III. triedy, ako aj v ochranných pásmach existujúcich a navrhovaných elektrických vedení na území funkčnej plochy, - pri výstavbe chatiek používať tvarovo príbuzné typy chatiek, zastavaná plocha max. 30 m², - záhradkárske chatky prízemné, bez suterénu, celková výška stavieb v mieste najnižšieho bodu styku s terénom max. 4,2 m, - prípustná výstavba max. 1 stavby na záhradkárskej parcele (dielci) + prístrešok nad vonkajším sedením, - parkoviská v zodpovedajúcej kapacite je potrebné riešiť v rámci funkčnej plochy RZ-2 ;

4. V kapitole C.4 VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB *sa vypúšťa riadok* "VPS č.24 - Technická vybavenosť (energetika - Zsl. distribučná, a.s.)"

5. V kapitole C.5 POŽIADAVKY NA SPRACOVANIE ÚZEMNÝCH PLÁNOV ZÓNY *sa riadok pre územie č. 6 nahrádza novým znením :*

" č. 6 - obytná plocha BI-33, v lok. BEREKY v k.ú. Sered'. ÚPN-Z je možné nahradiť urbanistickou štúdiou, "