

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Zmeny a doplnky č.13/2026

Návrh

TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ



August 2026

jančo urbanizmus, s.r.o.

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	4
B.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	4
B.11 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	4
B.11.3 Energetika a energetické zariadenia	4
B.15 Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely	5
B.16 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	5
C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU	6
C.1.2 Záväzné regulatívy pre jednotlivé funkčné plochy	6
Príloha - výkres č. 9.13 - Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb	

GRAFICKÁ ČASŤ - výkresy :

- č. 2.13 - Návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, M 1 : 10 000
(katastrálne územie mesta)
- č. 3.13 - Návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, M 1 : 5 000
(zastavané územie - súčasné a navrhované)
- č. 4.13 - Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia, M 1: 5 000
- č. 6.13 - Výkres riešenia verejného technického vybavenia - energetika, M 1: 5 000
- č. 8.13 - 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', Námestie republiky 1176/10, Sered'
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD:	Ing. Andrea Hrušovská, PhD., preukaz reg. č. 481
Spracovateľ :	Janco urbanizmus, s.r.o., Banská Bystrica
Hlavní riešitelia:	Ing. arch. Eleonóra Hejzlarová, autorizovaný architekt, reg. č.1629 AA, Ing. arch. Roman Jančo, Ing. arch. Eva Zát'ková

A.1 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

" Dôvody obstarania Zmien a doplnkov č.13/2026 Územného plánu mesta Sered'

V súlade s ustanoveniami platných právnych predpisov sa obstarávanie návrhu územnoplánovacej dokumentácie (*d'alej len "ÚPD"*) Územný plán mesta Sered', Zmeny a doplnky č. 13 (*d'alej len „ÚPN-M, ZaD č. 13“*) uskutočňuje v zmysle ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení, účinnom k 31. 03. 2024 (*d'alej len "stavebný zákon"*).

Od schválenia v roku 2015 bol ÚPN-M Sered' aktualizovaný Zmenami a doplnkami č. 1 - 12, vo všetkých schválených zmenách išlo o dielčie zmeny ÚPN-M v jednotlivých lokalitách, obstarané na základe potrieb mesta, individuálnych požiadaviek potenciálnych investorov a občanov.

Na základe návrhu vlastníkov pozemkov a potenciálnych investorov stavieb na zmeny funkčného využívania plôch v platnom ÚPN-M Sered' a s tým súvisiace zmeny regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania plôch, Mestské zastupiteľstvo v Seredi uzneseniami č. 335/2025 zo dňa 11.12.2025; č. 19/2026 zo dňa 12.02.2026 a 20/2026 zo dňa 12.02.2026, schválilo návrhy na obstaranie zmien a doplnkov ÚPN-M Sered' s nasledovnými cieľmi :

- Zmeniť funkčné využívanie a priestorové usporiadanie časti územia funkčnej plochy, označenej v platnom ÚPN-M kódom V-10 z funkcie výroby a skladov na funkciu dopravnej plochy a priradenie územia, ktoré je predmetom zmeny, do funkčnej plochy D-06 v urbanistickom obvode č. 5, v kat. území Sered'. Mestské zastupiteľstvo mesta Sered' na svojom zasadnutí dňa 11. 12. 2025 uznesením č. 335/2025 schválilo podnet na obstaranie Zmien a doplnkov ÚPN-M Sered' na základe žiadosti vlastníka pozemkov;
- Upraviť v textovej záväznej časti ÚPN-M záväzné regulatívy na funkčnú plochu navrhovaných rodinných domov, označenú v platnom ÚPN-M kódom BI-36, v urbanistickom obvode č. 4, v kat. území Sered', za účelom umožniť na funkčnej ploche BI-36 aj výstavbu nízkopodlažných bytových domov pri zachovaní výšky stavieb max. 2 nadzemné podlažia, vrátane podkrovia. Mestské zastupiteľstvo mesta Sered' na svojom zasadnutí dňa 12.02.2026 uznesením č. 19/2026 schválilo podnet na obstaranie Zmien a doplnkov ÚPN-M Sered' na základe žiadosti vlastníka časti pozemkov na ploche BI-36;

- Zmeniť funkčné využívanie časti územia funkčnej plochy, označenej v platnom ÚPN-M kódom BI-47 z bytovej funkcie na funkciu občianskej vybavenosti a s tým súvisiace doplnenie záväzných regulatívov na novovzniknutú funkčnú plochu občianskej vybavenosti OV-42 v urbanistickom obvode č. 4, v kat. území Dolný Čepč. Mestské zastupiteľstvo mesta Sered' na svojom zasadnutí dňa 12.02.2026 uznesením č. 20/2026 schválilo podnet na obstaranie Zmien a doplnkov ÚPN-M Sered' na základe žiadosti vlastníka príslušnej časti pozemkov na ploche BI-47;

Hlavnými cieľmi riešenia Zmien a doplnkov č. 13/2025 ÚPN-M sú :

- Umožniť rozšírenie služieb pre motoristov pri existujúcej čerpacej stanici pohonných látok zväčšením plochy DP-06 v urbanistickom obvode č. 5, kat. územie Sered' ;
- Umožniť výstavbu nízkopodlažných bytových domov v rámci už schválenej funkčnej plochy rodinných domov BI-36 v urbanistickom obvode č. 4, kat. územie Sered' tak, aby nebola znížená kvalita obytného prostredia ;
- Umožniť umiestnenie plochy občianskej vybavenosti oddelením a zmenou funkcie časti funkčnej plochy bývania BI-47 v urbanistickom obvode č. 4, kat. územie Dolný Čepč na navrhovanú plochu občianskej vybavenosti OV-42, doplniť záväzné regulatívy na novovzniknutú funkčnú plochu občianskej vybavenosti;
- Opraviť zrejmú chybu v Zozname verejnoprospešných stavieb na výkrese č. 9 - Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb, ktorá vznikla pri spracovaní Zmien a doplnkov č. 12 ÚPN-M Sered'; "

A.2 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

"- Zmeny a doplnky č. 12/2025, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č. 145/2026 zo dňa 18.06.2026. Záväzná časť bola vyhlásená VZN mesta Sered' č. 3/2026. "

A.3 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

" Návrh riešenia Zmien a doplnkov č. 13/2026 ÚPN-M Sered' je vypracovaný v súlade so Zadaním pre územný plán mesta, ktoré bolo schválené 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. 13/2026 Územného plánu mesta Sered' sú lokality v kat. území Sered' a v kat. území Dolný Čepeň :
- a) Časť funkčnej plochy, označenej v platnom ÚPN-M Sered' kódom V-10 (plocha výroby a skladov) v urbanistickom obvode č. 5 (UO.5) v kat. území Sered', umiestnená v nadväznosti na funkčnú plochu DP-06 (existujúca dopravná plocha - čerpacia stanica pohonných látok) pri Trnavskej ceste. *Zmenami a doplnkami č.13/2026 sa navrhuje zmena funkcie časti územia plochy V-10 na funkciu dopravnej plochy a priraduje sa k funkčnej ploche DP-06. Zvyšná časť plochy V-10 zostáva bez zmeny podľa platného ÚPN-M s funkciou plochy výroby a skladov.*
 - b) Funkčná plocha, označená v platnom ÚPN-M Sered' kódom BI-36 (plocha navrhovaných rodinných domov), urbanistický obvod č. 4 (UO.4), kat. územie Sered'. *Zmenami a doplnkami č.13/2026 sa upravujú záväzné regulatívy v textovej časti ÚPN-M Sered', ohraničenie funkčnej plochy podľa platného ÚPN-M Sered' sa nemení .*
 - c) Časť funkčnej plochy, označenej v platnom ÚPN-M Sered' kódom BI-47 (plocha existujúcich rodinných a bytových domov), v urbanistickom obvode č. 4 (UO.4) v kat. území Dolný Čepeň. *Zmenami a doplnkami č.13/20254 sa navrhuje zmena funkcie vyčlenenej časti na plochu občianskej vybavenosti OV-42. Zvyšná časť plochy BI-47 zostáva bez zmeny podľa platného ÚPN-M s funkciou obytnou.*

B.1.2 CHARAKTERISTIKA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

- " Riešené územie Zmien a doplnkov č. 13/2026 tvoria lokality s nasledovnou charakteristikou :
- a) Časť funkčnej plochy V-10, navrhnutá na pričlenenie k ploche dopravy DP-06 - je v kat. území Sered', s dopravným napojením na Trnavskú cestu spolu s pôvodnou plochou DP-06. V súčasnosti je územie súčasťou výrobnéj zóny, evidované ako zastavané plochy a nádvoria. Plocha je v zastavanom území mesta k 1.1.1990.
 - b) Funkčná plocha BI-36, schválená v platnom ÚPN-M - je v súčasnosti je územím prevažne s nezastavanými plochami poľnohospodárskej pôdy v kat. území Sered', umiestnená je po pravej strane cesty z centra mesta do mestskej časti Horný Čepeň. Plocha je mimo zastavaného územia mesta k 1.1.1990.
 - c) Funkčná plocha OV-42, navrhnutá odčlenením z funkčnej plochy BI-47 - je umiestnená v centrálnej časti kat. územia Dolný Čepeň. V súčasnosti ju z prevažnej časti tvoria nezastavané plochy poľnohospodárskej pôdy - záhrady. Plocha je dopravne napojená z Dolnočepenskej ulice, vedúcej západným okrajom plochy. Plocha je v zastavanom územia mesta k 1.1.1990. "

B.11 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA

B.11.3 ENERGETIKA A ENERGETICKÉ ZARIADENIA

B.11.3.1 Elektrická energia

V odseku s názvom „ Celkový počet trafostaníc : “ posledný riadok znie : „Návrh : 12 ks“

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 :

" Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde, vyplývajúce z návrhu Zmien a doplnkov č. 13/2026 ÚPN-M Sered'

a) Nové zábery poľnohospodárskej pôdy :

Zmeny a doplnky č.13/2025 ÚPN-M Sered' navrhujú z hľadiska využitia poľnohospodárskej pôdy nové zábery poľnohospodárskej pôdy v 1 lokalite, označenej v poľnohospodárskej časti návrhu ako **lokalita č. 61**. Vzhľadom k navrhovanému funkčnému využitiu - plocha občianskej vybavenosti, sa predpokladá záber poľnohospodárskej pôdy v celej výmere navrhovanej plochy - t. j. na záber poľnohospodárskej pôdy je navrhnutých 100 % výmery lokality.

Poľnohospodárska pôda v riešenej lokalite č. 61 je v kat. území Dolný Čepeň, v zastavanom území k 1.1.1990. V KN je evidovaná v kultúre záhrada. V riešenej lokalite č. 61 nie sú evidované hydromelioračné opatrenia.

Vyhodnotenie navrhovaného využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v lokalite, riešenej Zmenami a doplnkami č.13/2026 je uvedené v nasledujúcej tabuľke :

Tab. P/13 PREHĽAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE - NOVÝ ZÁBER, vyplývajúci z návrhu ZMIEN A DOPLNKOV Č. 13/2026

Žiadateľ:
Spracovateľ:
Dátum:

Mesto SEREĎ
Ing. arch. R. Jančo
August 2026

Kraj :
Okres :
Obec :

Trnavský
Galanta
Sered'

Číslo lokality	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				
61-DČ	OV	0,482	0,363	0	0,363	r.-k. cirkev	nie	II. (po r. 2020)	v zast. území
Spolu					0,363				

Na nový záber sa v rámci Zmien a doplnkov č.13/2026 navrhuje 0,363 ha poľnohospodárskej pôdy.

Vysvetlivky :

Katastrálne územie : DČ - kat. územie Dolný Čepeň

Funkčné využitie : OV - plochy občianskej vybavenosti

V Zmenách a doplnkoch č.13/2026 Územného plánu mesta Sered' sa nenavrhuje žiadny záber lesných pozemkov. "

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

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

" Zmeny funkčného využívania a priestorového usporiadania územia v riešených lokalitách podľa návrhu Zmien a doplnkov č. 13/2026 nemajú z hľadiska environmentálnych dôsledkov významný vplyv na prostredie mesta. Navrhované rozšírenie dopravnej plochy je v existujúcej výrobnéj zóne mesta, preto nepredpokladáme negatívne vplyvy na okolie. Ďalšie navrhované zmeny sú riešené v území s funkciou bývania a občianskej vybavenosti, v ktorých sú navrhnuté záväzné regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania územia, zabezpečujúce udržanie kvality obytného prostredia.

Do území, riešených v rámci Zmien a doplnkov č. 13/2026, 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.

Z hľadiska ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov možno predpokladať pozitívny vplyv navrhovaných rozvojových zámerov - zväčšenie dopravnej plochy vytvára predpoklady na rozšírenie služieb pre obyvateľov mesta, umiestnenie novej plochy občianskej vybavenosti v rámci obytného územia mestskej časti Dolný Čepeň umožní doplnenie potrebných kapacít občianskej vybavenosti pre potreby občanov."

C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

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

C.1.2 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY

V tabuľke „Závazné regulatívy pre jednotlivé funkčné plochy“ sa menia, resp. sa dopĺňajú nové regulatívy pre nasledovné funkčné plochy :

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Závazné doplňujúce regulatívy
BI-36 ;	1. <u>nahrádza sa novým znením :</u> „ plochy existujúcich a navrhovaných rodinných domov a nízkopodlažných bytových domov“	2. V regulatíve s prvou odrážkou sa za slová „ ... formou rodinných domov“ <u>dopĺňajú slová</u> : „a nízkopodlažných bytových domov“ 3. V regulatíve so siedmou odrážkou sa za slová „výška stavieb“ <u>dopĺňajú slová</u> : „rodinných domov a nízkopodlažných bytových domov je“ 4. V regulatíve s ôsmou odrážkou sa za slová „na pozemku rodinného domu“ <u>dopĺňajú slová</u> : „ a nízkopodlažného bytového domu“
5. Za riadok s označením funkčnej plochy OV-41 <u>sa dopĺňa nový riadok tabuľky pre funkčnú plochu OV-42</u> v znení :		
OV-42 ;	plocha občianskej vybavenosti navrhovaná	• hlavná funkcia - občianska vybavenosť, • prípustná obytná funkcia, • ostatné funkcie sú neprípustné, • neprípustná výstavba samostatných skladových objektov, • neprípustné hlučné, nehygienické prevádzky, • max. výška stavieb je 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia, • zachovať drobnú mierku stavieb, pri novostavbách a zmenách stavieb zosúladiť architektonické riešenie všetkých stavieb na funkčnej ploche, • index zastavanosti - max. 0,4 • index zelene - min. 0,4 • odstavné a parkovacie plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na pozemkoch stavieb jednotlivých zariadení ;

August 2026