

# ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Zmeny a doplnky č.11/2024

Čistopis

TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ

## **SCHVALOVACIA DOLOŽKA**

Územný plán mesta Sereď, Zmeny a doplnky č.11/2024  
schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Sereďi  
č. 17/2025 zo dňa 13.02.2025,  
záväzná časť vyhlásená VZN mesta Sereď č. 1/2025

.....  
**Ing. Ondrej Kurbel**  
primátor mesta Sereď



FEBRUÁR 2025

ZARTIX, s.r.o., Martin

## TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČASŤ

### OBSAH :

<b>A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE .....</b>	<b>3</b>
A.1 Hlavné ciele riešenia .....	3
A.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu .....	3
A.3 Údaje o súlade riešenia so zadaním .....	3
<b>B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA .....</b>	<b>4</b>
B.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis .....	4
B.11 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia .....	4
B.11.1 Doprava .....	4
B.11.2 Vodné hospodárstvo .....	5
B.11.3 Energetika a energetické zariadenia .....	5
B.15 Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely .....	5
B.16 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov .....	7
<b>C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU .....</b>	<b>8</b>
príloha - č. 9.11 - Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb	

### GRAFICKÁ ČASŤ - výkresy :

- č.2.11 - Návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, M 1 : 10 000  
(katastrálne územie mesta)
- č.3.11 - Návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, M 1 : 5 000  
(zastavané územie - súčasné a navrhované)
- č.4.11 - Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia, M 1: 5 000
- č.5.11 - Výkres riešenia verejného technického vybavenia - vodné hospodárstvo, M 1: 5 000
- č.6.11 - Výkres riešenia verejného technického vybavenia - energetika, M 1: 5 000
- č.8.11 - 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. Andrea Hrušovská PhD., preukaz reg. č. 481
Spracovateľ :	ZARTIX, s.r.o., Martin,
hlavní riešitelia:	Ing. arch. Eleonóra Hejzlarová, autorizovaný architekt, reg. č. 1629 AA, Ing. arch. Eva Zaťková, Ing. arch. Roman Jančo

### A.1 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

#### "Dôvody obstarania Zmien a doplnkov č.11/2024 Územného plánu mesta Sered'

Podľa § 30 stavebného zákona č.50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, sú obce povinné pravidelne, najmenej však raz za štyri roky, preskúmať územný plán, či nie sú potrebné zmeny a doplnky alebo či nie je potrebné obstarat' nový územný plán mesta (ďalej len "ÚPN-M"). Od schválenia v roku 2015 bol ÚPN-M Sered' aktualizovaný Zmenami a doplnkami č. 1 - 10, vo všetkých schválených zmenách išlo o dielčie zmeny ÚPN-M v jednotlivých lokalitách, obstarané na základe individuálnych požiadaviek občanov, potenciálnych investorov a potrieb mesta.

Na základe požiadaviek mesta v dvoch lokalitách a návrhov potenciálnych investorov stavieb v piatich lokalitách na území mesta, Mestské zastupiteľstvo v Seredi uzneseniami č. 113/2022 zo dňa 16.06.2022; č. 154/2021 zo dňa 24.06.2022; č.158/2023, č.159/2023, č. 160/2023 a č. 161/2023 zo dňa 22.06.a 29.06.2023; č.235/2023 a 236/2023 zo dňa 14.09.2023, schválilo návrhy na obstaranie zmien a doplnkov ÚPN-M Sered' s nasledovnými cieľmi:

- Rezervovať územie pre mimoúrovňové križovanie železnice v urbanistickom obvode č.4 a č.7 oproti lokality Prúdy. Požiadavka na doplnenie predmetného mimoúrovňového križovania bola odsúhlasená ešte v r. 2021 uznesením MsZ č.154/2021 bod.10 dňa 24.6.2021, ale vzhľadom na neexistenciu podrobnejšieho podkladu riešenia, nebola zaradená do predchádzajúcich Zmien a doplnkov č.10/2022.
- Zmeniť návrh funkčného využívania časti územia v urbanistickom obvode č.6 z funkcie dopravnej plochy na funkciu bývania v rodinných domoch a nízkopodlažných bytových domoch, časť územia ponechať na verejné záchytné parkovisko. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 16.6.2022 uznalo návrh za oprávnený a uznesením č. 113/2022 súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov ÚPN-M Sered'.
- Zosúladiť investičný zámer výstavby športoviska v urbanistickom obvode č. 4 na Tehelnej ulici s platným ÚPN-M a doplnenie záväzných regulatívov pre túto plochu. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 22.6. a 29.6.2023 uznalo návrh za oprávnený a uznesením č. 158/2023 súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov ÚPN-M Sered'.
- Zmeniť funkčné využívanie časti územia z funkcie poľnohospodárskej krajiny (ozn. PK-01) na funkciu dopravnej plochy - verejné záchytné parkovisko. Mestské zastupiteľstvo na svojom

zasadnutí dňa 22.6. a 29.6.2023 uznalo návrh za oprávnený a uznesením č. 159/2023 súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov ÚPN-M Sered'.

- Zmeniť hygienicko-ochranné pásmo areálu Strabag v urbanistickom obvode č.4 zo 70 m na 60 m; zmeniť funkciu polyfunkčnej plochy občianskej vybavenosti, výroby a skladov (ozn. OVV-9) sčasti na plochy občianskej vybavenosti (ozn. OV-37) a sčasti na plochy rekreácie a športu. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 22.6. a 29.6.2023 uznalo návrh za oprávnený a uznesením č. 160/2023 súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov ÚPN-M Sered'.
- Zmeniť záväzné regulatívy v urbanistickom obvode č. 2 na plochu existujúcej hromadnej bytovej výstavby (ozn. BH-08), resp. vytvoriť novú funkčnú plochu BH. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 22.6. a 29.6.2023 uznalo návrh za oprávnený a uznesením č. 161/2023 súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov ÚPN-M Sered',
- Zmeniť návrh funkčného využívania časti územia v urbanistickom obvode č.4 z funkcie plôch bývania v rodinných domoch (ozn. BI-26) na funkciu bývania v nízkopodlažných bytových domoch. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 14.9.2023 uznalo návrh za oprávnený a uznesením č. 235/2023 a 236/2023 súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov ÚPN-M Sered'.

#### Hlavnými cieľmi riešenia Zmien a doplnkov č. 11/2024 ÚPN-M boli :

- rezervovať územie pre mimoúrovňové križovanie železničnej trate I. kategórie č. 128 s navrhovanou mestskou cestou v pokračovaní Strednočepeňskej ulice z lokality Prúdy v urbanistickom obvode č. 4, cez križovátku so Šulekovskou a Hornočepeňskou cestou do lokality Panská v urbanistickom obvode č. 7 za železnicou,
- zrušený - navrhovaná zmena funkcie časti dopravnej plochy DP-03 v urbanistickom obvode č. 6 na funkciu bývania bola z návrhu Zmien a doplnkov č.11 ÚPN-M vypustená na základe výsledkov prerokovania návrhu podľa § 22 stavebného zákona,
- rozšíriť plochu a doplniť regulatívy na plochu rekreácie a športu RŠ-2 na Tehelnej ul.,
- zmenou funkcie časti poľnohospodárskej krajiny PK-1 v lokalite Fabrické role na navrhovanú plochu dopravy DP-14 vytvoriť podmienky na výstavbu verejného parkoviska pri ceste I/62, v nadväznosti na existujúcu cestu do výrobnéj zóny v lokalite Nový Majer,
- e)1 zmena hygienického ochranného pásma výrobnéj plochy V-04 (areál Strabag) v k. ú. Stredný Čepeň zo 70 m na 60 m,  
e)2 zmena funkcie polyfunkčnej plochy občianskej vybavenosti, výroby a skladov (OVV-9) v hygienickom ochrannom pásme výroby V-04 - sčasti na plochy občianskej vybavenosti pričlenením k ploche občianskej vybavenosti OV-37, sčasti na plochy rekreácie a športu zväčšením plochy RŠ-4 a vytvorením novej plochy RŠ-6,
- zmena regulácie časti obytnej plochy bytových domov BH-08 odčlenením jej časti plochy, označenej BH-08a s novou reguláciou,
- umožnenie výstavby nízkopodlažných bytových domov v urbanistickom obvode č.4 na Slnčnej ulici zmenou funkcie časti obytnej plochy rodinných domov BI-26 na plochu nízkopodlažných bytových domov BH-14,"

### A.2 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

"- Zmeny a doplnky č.10/2022, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č.156/2023 zo dňa 22.06.2023. Záväzná časť bola vyhlásená VZN mesta Sered' č. 8/2023. "

### **A.3 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM**

#### **Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním**

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

" Návrh riešenia Zmien a doplnkov č. 11/2024 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.11/2024 Územného plánu mesta Sered' je sedem lokalít v k. ú. Sered', Dolný Čepeň a Stredný Čepeň :

- Časť funkčnej plochy, označenej v platnom ÚPN-M Sered' kódom OVV-2 (navrhovaná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov) v urbanistickom obvode č.4 (UO.4) a časť funkčnej plochy PK-1 (poľnohospodárska krajina) v urbanistickom obvode č.7 (UO.7), obidve v k. ú. Sered', umiestnené v území od križovatky ulíc Šulekovská - Strednočepeňská - Hornočepeňská po obidvoch stranách železničnej trate č.128 Sered' - Leopoldov. *Zmenami a doplnkami č.11/2024 bola časť tohto územia navrhnutá na zmenu funkcie - dopravné plochy DKO pre mimoúrovňové križovanie železničnej trate.*
- zrušené - navrhovaná zmena funkcie časti dopravnej plochy DP-03 v urbanistickom obvode č. 6 na funkciu bývania bola z návrhu Zmien a doplnkov č.11 ÚPN-M vypustená na základe výsledkov prerokovania návrhu podľa § 22 stavebného zákona .*
- Funkčná plocha, označená v platnom ÚPN-M Sered' ako plocha verejnoprospešnej stavby - VPS č.3 (plocha športovej vybavenosti RŠ-2) v urbanistickom obvode č. 4 (UO.4), v k. ú. Dolný Čepeň na Tehelnej ul. *Zmenami a doplnkami č.11/2024 sa mierne rozširuje južným smerom .*
- Časť funkčnej plochy, označenej v platnom ÚPN-M Sered' kódom PK-1 (poľnohospodárska krajina), v k. ú. Sered', v nadväznosti na existujúcu cestu do výrobnéj zóny v lokalite *Nový Majer* v lokalite *Fabrické role*. *Zmenami a doplnkami č.11/2024 bola z plochy PK-1 odčlenená nová plocha s navrhovanou zmenou funkcie na dopravnú plochu - verejné záchytné parkovisko.*
- Funkčná plocha, označená v platnom ÚPN-M Sered' kódom OVV-9 (navrhovaná polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov) v urbanistickom obvode č.4 (UO.4), v k. ú. Sered', umiestnená pri severnej hranici výrobného areálu Strabag. *Zmenami a doplnkami č.11/2024 sa územie rozčlenilo na nové funkčné plochy súčasne so zmenou funkcie v jednotlivých novovytvorených plochách - na funkciu občianskej vybavenosti a športovej vybavenosti, zároveň s vyriešením prístupu do nových plôch športovej vybavenosti. Zároveň sa znižuje ochranné hygienické pásmo plochy výroby V-04 (areál Strabag) zo 70 m na 60 m.*

- Funkčná plocha, označená v platnom ÚPN-M Sered' kódom BH-08 (existujúca plocha hromadnej bytovej výstavby) v urbanistickom obvode č. 2 (UO.2), v k. ú. Sered', južne od centra. *Zmenami a doplnkami č.11/2024 bola z plochy odčlenená nová plocha BH-08a za účelom zmeny regulácie.*
- Časť funkčnej plochy, označenej v platnom ÚPN-M Sered' kódom BI-26 (plocha bývania - existujúce rodinné domy), v urbanistickom obvode č.4 (UO.4), v k. ú. Dolný Čepeň, na ulici *Slniečná*. *Zmenami a doplnkami č.11/2024 bola z plochy BI-26 odčlenená nová plocha BH-14 s navrhovanou zmenou funkcie na bývanie formou nízkopodlažných bytových domov ."*

#### **B.1.2 CHARAKTERISTIKA RIEŠENÉHO ÚZEMIA**

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

" Riešené územie Zmien a doplnkov č.11/2024 tvoria lokality s nasledovnou charakteristikou:

- Funkčná plocha navrhovaná s kódom DKO pre mimoúrovňové križovanie železnice - v súčasnosti je územím s nezastavanými plochami poľnohospodárskej pôdy medzi železničnou traťou Sered' - Leopoldov a cestou III/1320, oproti lokalite Prúdy. Plocha je mimo zastavaného územia mesta k 1.1.1990.
- zrušené - navrhovaná zmena funkčnej plochy DP-03 bola z návrhu Zmien a doplnkov č.11 ÚPN-M vypustená na základe výsledkov prerokovania návrhu podľa § 22 stavebného zákona.*
- Funkčná plocha existujúca s kódom RŠ-2 - v súčasnosti tvorená prevažne extenzívne využívanými športovými a trávnatými plochami nepoľnohospodárskej pôdy s prístupom z Tehelnej ulice. Je umiestnená v lokalite s existujúcou zástavbou rodinných domov. Plocha je v zastavanom území mesta k 1.1.1990.
- Funkčná plocha navrhovaná s kódom DP-14 - v súčasnosti je územím s nezastavanými plochami poľnohospodárskej pôdy, po pravej strane cesty do priemyselnej zóny v lokalite *Nový Majer*, od jej križovatky s cestou I/62. Plocha je mimo zastavaného územia mesta k 1.1.1990.
- Funkčné plochy s kódmi OV-37, RŠ-6 a RŠ-4 - v súčasnosti je územím s nezastavanými plochami poľnohospodárskej pôdy zo severnej strany výrobného areálu Strabag, tvorí stavebnú prieluku medzi areálom a novou obytnou zástavbou v lokalite Prúdy. Plocha je mimo zastavaného územia mesta k 1.1.1990.
- Funkčná plocha navrhovaná s kódom BH-08a - je súčasťou obytného územia s existujúcou hromadnou bytovou výstavbou južne od centra mesta, v súčasnosti je na ploche bývalá technická vybavenosť pre toto územie. Plocha je v zastavanom území mesta k 1.1.1990.
- Funkčná plocha navrhovaná s kódom BH-14 - je súčasťou obytného územia v lokalite s existujúcou zástavbou rodinných domov, v súčasnosti sú na ploche budovy bývalých prevádzok občianskej vybavenosti. Plocha je v zastavanom území k 1.1.1990. "

### **B.11 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA**

#### **B.11.1 DOPRAVA**

##### **B.11.1.7 Koncepcia a návrh statickej automobilovej dopravy**

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

" Zmenami a doplnkami č.11/2024 ÚPN-M Sered' sa rieši a dopĺňa:

- a) nová funkčná plocha dopravy s kódom DKO pre umiestnenie mimoúrovňového križovania železničnej trate č. 128 Sereď - Leopoldov, ktoré bude napojené z existujúcej ulice Strednočepeňská navrhovanou mestskou cestou kategórie MK C2, funkčnej triedy MO 7,5/30,
- b) nové dopravné napojenie navrhovanej plochy rekreácie a športu s funkčným kódom RŠ-06, napojené z navrhovanej cesty v južnej časti lokality Prúdy, cez navrhované územie rekreácie a športu s funkčným kódom RŠ-4,
- c) zrušené - navrhovaná zmena funkčnej plochy DP-03 bola z návrhu Zmien a doplnkov č.11 ÚPN-M vypustená na základe výsledkov prerokovania návrhu podľa § 22 stavebného zákona,
- d) novú funkčnú plochu pre verejné záchytné parkovisko s funkčným kódom DP-14, územie bude napojené z existujúcej cesty do priemyselného areálu v lokalite Nový Majer z cesty č. I/62. "

#### B.11.1.10 Koncepcia a návrh leteckej dopravy

V podkapitole sa mení názov:

"Letecký úrad Slovenskej republiky" na "Dopravný úrad"

#### B.11.2 VODNÉ HOSPODÁRSTVO

##### B.11.2.1 Zásobovanie pitnou vodou

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa :*

" Zmenami a doplnkami č.11/2024 ÚPN-M Sereď sa rieši a dopĺňa:

- a) nová funkčná plocha s kódom DP-14 pre verejné záchytné parkovisko, vzhľadom na technickú náročnosť a s toho vyplývajúce vysoké ekonomické náklady, územie nebude napojené na verejný rozvod pitnej vody; na účely zásobovania pitnou vodou bude slúžiť individuálna studňa,
- b) zrušené - nová funkčná plocha BI-57 bola z návrhu Zmien a doplnkov č.11 ÚPN-M vypustená na základe výsledkov prerokovania návrhu podľa § 22 stavebného zákona. "

Na koniec časti Záver sa dopĺňa:

" Na základe hydrotechnických výpočtov je potrebné preukázať, že aj po pripojení rozvojových lokalít, bude existujúca vodovodná sieť tlakovo a kapacitne vyhovovať na zvýšený odber pitnej vody".

##### B.11.2.2 Odvádzanie a čistenie odpadových vôd

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa :*

" Zmenami a doplnkami č.11/2024 územného plánu mesta sa rieši a dopĺňa:

- a) nová funkčná plocha s kódom DP-14 pre verejné záchytné parkovisko, vzhľadom na technickú náročnosť a s toho vyplývajúce vysoké ekonomické náklady, územie nebude napojené na verejnú splaškovú kanalizáciu; na účely likvidácie splaškových vôd bude slúžiť individuálna žumpa,
- b) zrušené - nová funkčná plocha BI-57 bola z návrhu Zmien a doplnkov č.11 ÚPN-M vypustená na základe výsledkov prerokovania návrhu podľa § 22 stavebného zákona. "

#### B.11.3 ENERGETIKA A ENERGETICKÉ ZARIADENIA

##### B.11.3.1 Elektrická energia

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa nasledovný text:*

" Zmenami a doplnkami č.11/2024 územného plánu mesta sa rieši a dopĺňa:

- a) nová funkčná plocha s kódom DP-14 pre verejné záchytné parkovisko - územie bude napojené na verejný rozvod elektrickej energie navrhovanou 22 kV el. prípojkou z existujúceho 22 kV vedenia č.140, cez navrhovanú distribučnú trafostanicu, umiestnenú na území funkčnej plochy DP-14."

#### 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.11/2024 ÚPN-M Sereď

a) Nové zábery poľnohospodárskej pôdy :

Zmeny a doplnky č.11/2024 ÚPN-M Sereď navrhujú z hľadiska využitia poľnohospodárskej pôdy nové zábery poľnohospodárskej pôdy v 2 lokalitách, označených v poľnohospodárskej časti návrhu ako lokality č. 57, 58. Doplnením novej funkcie v navrhovaných lokalitách č.57 - zmena z poľnohospodárskej krajiny na verejné záchytné parkovisko a č. 58 zmena z poľnohospodárskej krajiny na dopravnú plochu - mimoúrovňové križovanie železničnej trate, sa predpokladá záber poľnohospodárskej pôdy v celej výmere navrhovanej plochy - na záber poľnohospodárskej pôdy je navrhnutých 100 % výmery lokality.

Poľnohospodárska pôda v riešených lokalitách č. 57 a 58 je v kat. území Sereď, mimo zastavaného územia k 1.1.1990. V KN je evidovaná v kultúre orná pôda, v lokalite č. 57 boli vykonané hydromelioračné opatrenia. Z hľadiska kvality pôdy sú pôdy zaradené do 1. skupiny s kódom BPEJ 00017002 a v lokalite č.57 sa nachádzajú v menšom rozsahu aj pôdy zaradené do 2. skupiny s kódom BPEJ 0019002.

Vyhodnotenie navrhovaného využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v lokalitách, riešených Zmenami a doplnkami č.11/2024 je uvedené nasledujúcich tabuľkách :

**Tab. P/11a PREHLAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE - NOVÉ ZÁBERY,** vyplývajúce z návrhu ZMIEN A DOPLNKOV Č.11/2024

**Žiadateľ:** Mesto SEREĎ  
**Spracovateľ:** Ing. arch. E. Hejzlarová  
**Dátum:** Júl 2024  
**Kraj:** Trnavský  
**Okres:** Galanta  
**Obec:** 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
57-S	DP	1,838	1,838	0017002-1 0019002-2	1,708 0,130	fyzické osoby	áno	II. (po r. 2020)	časť v zast. území
58-S	DKO	0,971	0,971	0017002-1	0,971	fyzické osoby	nie	II. (po r. 2020)	mimo zast. územia
Spolu					2,809				

**Vysvetlivky :**

Katastrálne územie: S - kat. územie Sered'  
 Funkčné využitie : DP - dopravné plochy - verejné záchytné parkovisko  
 DKO - plochy dopravy - komunikácie

**Poznámka I.:**

BPEJ, vyznačené v tabuľke hrubým písmom, sú zaradené medzi osobitne chránené pôdy podľa Nariadenia vlády č.58/2013 Z.z.

**Poznámka II.:**

Na nové zábery sa v rámci Zmien a doplnkov č.11/2024 navrhuje 2,809 ha poľnohospodárskej pôdy.

**b) Zmeny funkcií na plochách už odsúhlasených záberov poľnohospodárskej pôdy :**

b1) Zmeny a doplnky č.11/2024 navrhujú z hľadiska využitia poľnohospodárskej pôdy zmenu funkcie časti odsúhlasenej lokality č. 09 v kat. území Sered'. Lokalita č.09 patrí do urbanistického obvodu č. 04, v platnom ÚPN-M Sered' je určená ako navrhovaná polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov. Zmenami a doplnkami č.11/2024 sa mení funkcia časti polyfunkčnej plochy občianskej vybavenosti, výroby a skladov na funkciu dopravnej plochy - mimoúrovňové križovanie železničnej trate. Pôvodná lokalita bola rozdelená na 2 časti - 09a, 09b, pričom v časti 09a ostáva pôvodne navrhovaná funkcia (polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov) a v časti 09b sa mení funkcia na dopravnú plochu. Poľnohospodárska pôda v riešenej lokalite 09b je mimo zastavaného územia k 1.1.1990, v KN je evidovaná v kultúre orná pôdy, neboli tu vykonané hydromelioračné opatrenia. Z hľadiska kvality pôdy je zaradené do 1. skupiny s kódom BPEJ 0017002. Podľa Nariadenia vlády č.58/2013 Z.z. patrí medzi najkvalitnejšie, osobitne chránené pôdy. Prevažná časť lokality 09b je v k. ú. Sered', malá časť zasahuje do k.ú. Stredný Čepeň.

b2) Zmeny a doplnky č.11/2024 navrhujú z hľadiska využitia poľnohospodárskej pôdy zmenu funkcie malej časti odsúhlasenej lokality č.14 v kat. území Sered'. Lokalita č.14 patrí do urbanistického obvodu č. 04, v platnom ÚPN-M Sered' je určená na funkciu bývania formou rodinných domov. Zmenami a doplnkami č.11/2024 sa mení funkcia časti plochy bývania na funkciu športovej vybavenosti. Pôvodná lokalita bola rozdelená na 2 časti - 14a, 14b, pričom v časti 14a ostáva pôvodne navrhovaná funkcia (plochy bývania formou rodinných domov) a v časti 14b sa mení funkcia na plochu športovej vybavenosti.

Poľnohospodárska pôda v riešenej lokalite 14b je mimo zastavaného územia k 1.1.1990, v KN je evidovaná v kultúre orná pôdy, neboli tu vykonané hydromelioračné opatrenia. Z hľadiska kvality pôdy je zaradená do 2. skupiny BPEJ s kódom BPEJ 0002002. Podľa Nariadenia vlády č.58/2013 Z.z. nepatrí medzi najkvalitnejšie, osobitne chránené pôdy, v k. ú. Sered'.

b3) Zmeny a doplnky č.11/2024 navrhujú z hľadiska využitia poľnohospodárskej pôdy zmenu funkcie celej odsúhlasenej lokality č. 16 v kat. území Sered'. Lokalita č.16 patrí do urbanistického obvodu č. 04, v platnom ÚPN-M Sered' je určená ako navrhovaná polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov. Zmenami a doplnkami č.11/2024 sa mení funkcia časti územia na funkciu občianskej vybavenosti a časti územia na funkciu športovej vybavenosti. Pôvodná lokalita bola rozdelená na 3 časti - 16a, 16b a 16c - pričom v území zaniká pôvodná funkcia (polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov) a nahrádza sa novými funkciami: v časti 16a sa mení na občiansku vybavenosť a v časti 16b a 16c sa mení na športovú vybavenosť.

Poľnohospodárska pôda v riešených lokalitách 16a, 16b a 16c je mimo zastavaného územia k 1.1.1990, v KN je evidovaná v kultúre orná pôdy, neboli tu vykonané hydromelioračné opatrenia. Z hľadiska kvality pôdy je zaradené do 2. skupiny s kódom BPEJ 0002002. Podľa Nariadenia vlády č.58/2013 Z.z. nepatrí medzi najkvalitnejšie, osobitne chránené pôdy, v k. ú. Sered'.

b4) **Poznámka :** Zmena funkcie časti odsúhlasenej lokality č. 36 bola z návrhu Zmien a doplnkov č.11 ÚPN-M vylúčená na základe výsledkov prerokovania - v platnosti bez zmien zostáva lokalita č. 36, určená v platnom ÚPN-M na funkciu dopravnej plochy .

**Tab. P/11b ZMENY, VYPLÝVAJÚCE Z NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV Č. 11/2024 ÚPN-M SEREĎ - PREHLAD STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE**

**Žiadateľ:** Mesto SEREĎ  
**Spracovateľ:** Ing. arch. E. Hejzlarová  
**Dátum:** Júl 2024  
**Kraj:** Trnavský  
**Okres:** Galanta  
**Obec:** 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
09a-S	OVV	6,875	6,834	0017002-1	6,834	Fyzické osoby	nie	II.	Ostáva pôvodná funkcia so zníž. záberom PP
09b-S	DKO	1,754	1,754	0017002-1	1,754	Fyzické osoby	nie	II.	Zmena funkcie z OVV na DKO

Číslo lokality	Funkčné využitie	Výmera lokality spolu v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia (závlaha, odvodnenie)	Časová etapa realizácie	Iná informácia
			Spolu v ha	Z toho					
				Kód - skupina BPEJ	Výmera v ha				
09a-SČ	OVV	2,846	2,655	0017002-1	2,655	Fyzické osoby	nie	II.	Ostáva pôvodná funkcia so zníž. záberom PP
09b-SČ	DKO	0,065	0,065	0017002-1	0,065	Fyzické osoby	nie	II.	Zmena funkcie z OVV na DKO
14a-S	BI	10,111	5,526	0017002-1 0002002-2	0,020 5,506	Fyzické osoby	nie	II.	Ostáva pôvodná funkcia so zníž. záberom PP
14b-S	RŠ	0,123	0,123	0002002-2	0,123	Fyzické osoby	nie	II.	Zmena funkcie z BI na RŠ
16a-S	OV	0,687	0,687	0002002-2	0,687	Fyzické osoby	nie	II.	Zmena funkcie z OVV na OV
16b-S	RŠ	1,303	1,303	0002002-2	1,303	Fyzické osoby	nie	II.	Zmena funkcie z OVV na RŠ
16c-S	RŠ	0,293	0,293	0002002-2	0,293	Fyzické osoby	nie	II.	Zmena funkcie z OVV na RŠ
36a-S	DP	Lokalita vylúčená na základe výsledkov prerokovania, ostáva pôvodná funkcia a záber 36							
36b-S	BI	Lokalita vylúčená na základe výsledkov prerokovania, ostáva pôvodná funkcia a záber 36							

**Vysvetlivky :**

Katastrálne územie: S - kat. územie Sered'  
SČ - Stredný Čepeň  
Funkčné využitie : OVV - polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov  
DKO - plochy dopravy - komunikácie  
DP - dopravné plochy - verejné záchytné parkovisko  
BI - obytné územie  
RŠ - plochy športovej vybavenosti  
OV - plochy občianskej vybavenosti

**Poznámka I.:**

BPEJ vyznačené v tabuľke hrubým písmom sú zaradené medzi osobitne chránené pôdy podľa Nariadenia vlády č.58/2013 Z.z.

**Poznámka II.:**

V tab. sú kurzívou vyznačené lokality, v ktorých ostáva pôvodná funkcia a boli z nich odčlenené plochy so zmenou funkcie.

**Zdôvodnenie záberov najkvalitnejšej pôdy pre stav. účely**

Zmeny a doplnky č.11/2024 riešia územia, v ktorých sa nachádzajú osobitne chránené pôdy podľa Nariadenia vlády č.58/2013 Z. z. Ide hlavne o dopravné plochy:

- záber č. 09b a č. 58 - územie je navrhnuté na funkciu dopravnej plochy - mimoúrovňové križovanie železničnej trate, ako nevyhnutná potreba pre plynulú prevádzku železničnej trate v budúcnosti a zníženie intenzity dopravy na území vlastného mesta; zábery poľnohospodárskej pôdy sú navrhnuté v min. nevyhnutnom rozsahu,
- záber č. 57 - územie je navrhnuté pre funkciu dopravnej plochy - verejné záchytné parkovisko a je umiestnené v blízkosti križovatky cesty I. triedy a cesty do výrobnéj zóny a bude slúžiť ako zariadenie pre dopravné účely; v návrhu Zmien a doplnkov č.11/2024 cez predmetné územie je v záväznej časti zapracovaná požiadavka zachovať prístup do poľnohospodárskej krajiny smerom východným.

V Zmenách a doplnkoch č.11/2024 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. 11/2024 nemajú z hľadiska ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov významný vplyv na prostredie mesta. Navrhované mimoúrovňové križovanie železničnej trate bude mať pozitívny vplyv na dopravné zaťaženie mesta a intenzitu dopravy, resp. na prerozdelenie dopravnej práce. Nové športové plochy aj s výsadbou zelene budú mať pozitívny vplyv na životné prostredie a zdravie obyvateľstva mesta. Riešené plochy na zmenu alebo doplnenie obytnej funkcie budú súčasťou obytného územia, kde nepredpokladáme negatívne vplyvy na okolie. Novonavrhované záchytné parkovisko umožní riešenie parkovania mimo zastavaného územia mesta a tým sa znížia nároky na parkovanie priamo v meste.

Do území, riešených v rámci Zmien a doplnkov č. 11/2024, 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:

### C.1.1 VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY

1. v odseku (7), v písm. a)

v prvej odrážke sa za text:

"...evidenčným číslom 2257/1-2" dopĺňa : "orientačné číslo 21",

2. v odseku (7), v písm. a)

sa menia evidenčné čísla národných kultúrnych pamiatok nasledovne:

- "10693" na "10693/1"
- "2517" na "2517/1"
- "48/1-9" na "48/1-11"
- "11428/1-4" na "11428/1-5"
- "11430" na "11430/1"

### 3. C.1.2 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY

v tabuľke regulatívov sa menia, resp. sa dopĺňajú nové regulatívy pre nasledovné funkčné plochy :

#### ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY

(platia súčasne so všeobecne záväznými regulatívmi, obsahnutými v kap. C.1.1. VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY)

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Závazné doplňujúce regulatívy
BI-57	Lokalita bola vylúčená na základe výsledkov prerokovania	
<i>Za riadok s označením funkčných plôch BH-02, BH-03, BH-07, BH-08, BH-09 sa dopĺňa nový riadok pre funkčnú plochu BH-08a s nasledovným znením:</i>		
BH-08a ;	plocha navrhovanej hromadnej bytovej výstavby	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavná funkcia obytná,</li> <li>• prípustná doplnková funkcia (ako súčasť objektu) - občianska vybavenosť,</li> <li>• ostatné funkcie sú neprípustné,</li> <li>• neprípustné sú hlučné a nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu,</li> <li>• pri výstavbe rešpektovať charakter okolitej hromadnej bytovej zástavby,</li> <li>• max. výšku obytných domov stanoviť z podmienok rešpektovania platných predpisov, ako aj v závislosti od dodržania prípustnej min. doby oslnenia bytov v existujúcich a navrhovaných bytových domoch, zároveň max. do úrovne existujúcich bytových domov v príslušnom území,</li> <li>• odstavné a parkovacie plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na pozemkov jednotlivých stavieb, prednostne v rámci bytových domov (spodné podlažie) ;</li> </ul>
<i>Za riadok s označením funkčnej plochy BH-13 sa dopĺňa nový riadok pre funkčnú plochu BH-14 s nasledovným znením:</i>		
BH-14 ;	plocha navrhovanej hromadnej nízkopodlažnej bytovej výstavby	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavná funkcia obytná,</li> <li>• prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) - občianska vybavenosť,</li> <li>• ostatné funkcie sú neprípustné,</li> <li>• neprípustné sú hlučné a nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu,</li> </ul>



Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Záväzné doplňujúce regulatívy
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• forma zástavby - nízkopodlažný bytový dom,</li> <li>• max. výška zástavby je prípustná do úrovne susedných objektov v uličnom domoradí,</li> <li>• odstavné a parkovacie plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na pozemku stavby, prednostne v rámci bytových domov (spodné podlažie) ;</li> </ul>
<i>Za riadok s označením funkčnej plochy DP -13 sa dopĺňa nový riadok pre funkčnú plochu DP-14 s nasledovným znením:</i>		
DP-14 ;	plochy dopravy - verejné záchytné parkovisko	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hlavná funkcia - plocha statickej dopravy,</li> <li>• ostatné funkcie sú neprípustné,</li> <li>• prípustné umiestnenie doplňujúcej vybavenosti, súvisiacej s hlavnou funkciou (čerpacia stanica pohonných látok, výber poplatkov, drobné občerstvenie, verejné WC, autoumyvárka) v rozsahu, vyplývajúcom z kapacity odstavnej plochy,</li> <li>• spevnené plochy rozčleniť plochami zelene s výsadbou drevín,</li> <li>• cez navrhovanú plochu ponechať prístup smerom východným do poľnohospodárskej krajiny;</li> <li>• v ďalšom stupni dokumentácie vypracovať kapacitné posúdenie okružnej križovatky na ceste I/62</li> </ul>
OVV-09 ;	Vypúšťa sa.	
RŠ-2, RŠ-4 ;	Vypúšťa sa.	
<i>Za riadok s označením funkčných plôch RŠ -1, RŠ-3 sa dopĺňa nový riadok pre funkčnú plochu RŠ-2 a nový riadok pre funkčnú plochu RŠ-4 s nasledovným znením :</i>		
RŠ-2 ;	plocha športovej vybavenosti existujúca	<ul style="list-style-type: none"> <li>• funkcia - športová vybavenosť verejnoprospešná (maloplošné ihriská pre deti a dospelých),</li> <li>• prípustné umiestnenie hľadiska a prízemného objektu s nevyhnutným vybavením k športoviskám (šatne, hygienické zariadenia, sklad náradia, občerstvenie) s kapacitou, zodpovedajúcou kapacite športovísk (vrátane hľadiska),</li> <li>• ostatné funkcie sú neprípustné,</li> <li>• parkovacie plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na pozemku zariadenia ;</li> </ul>
RŠ-4 ;	plochy športovej vybavenosti existujúce a navrhované	<ul style="list-style-type: none"> <li>• funkcia - športová vybavenosť verejnoprospešná (maloplošné ihriská pre deti a dospelých),</li> <li>• prípustné umiestnenie prízemného objektu s nevyhnutným vybavením k športoviskám so zastavanou plochou max. 40 m<sup>2</sup> (sklad náradia, WC),</li> <li>• ostatné funkcie sú neprípustné,</li> <li>• parkovacie plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite v rámci funkčnej plochy,</li> <li>• rešpektovať navrhovaný dopravný vstup cez územie do príľahlej plochy RŠ-06,</li> <li>• plochy zelene majú tvoriť min. 1/3 z celkovej výmery funkčnej plochy ;</li> </ul>
<i>Za riadok s označením funkčnej plochy RŠ -5 sa dopĺňa nový riadok pre funkčnú plochu RŠ-6 s nasledovným znením:</i>		
RŠ-6 ;	plochy športovej vybavenosti navrhované	<ul style="list-style-type: none"> <li>• funkcia - športová vybavenosť verejnoprospešná (maloplošné ihriská pre deti a dospelých),</li> <li>• prípustné umiestnenie hľadiska a prízemného objektu s nevyhnutným vybavením k športoviskám (šatne, hygienické zariadenia, sklad náradia, občerstvenie) s kapacitou, zodpovedajúcou kapacite športovísk a divákov,</li> <li>• ostatné funkcie sú neprípustné,</li> <li>• parkovacie plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite v rámci funkčnej plochy,</li> <li>• plochy zelene majú tvoriť min. 1/3 z celkovej výmery funkčnej plochy ;</li> </ul>

### C.3.1 OCHRANNÉ PÁSMA

4. V kapitole C.3.1, v podkapitole C.3.1.2, v odseku (3) sa mení :

" 1,5 m " na " 1,8 m "

5. V kapitole C.3.1, v podkapitole C.3.1.2, v odseku (11) sa platný text nahrádza novým znením :

"Podľa v súčasnosti platného znenia leteckého zákona (r. 2024) je na území mesta Dopravný úrad dotknutým orgánom v povoľovacom procese stavieb letísk, osobitných letísk, heliportov a stavieb pre letecké pozemné zariadenia a ďalej uvedených stavieb a využitia územia, pre ktoré sa vyžaduje súhlas Dopravného úradu. Súhlas na zhotovenie, umiestnenie alebo užívanie stavby, zariadenia nestavebnej povahy alebo vykonávanie činností alebo využívanie územia, ktoré by svojimi vlastnosťami mohli ohroziť bezpečnosť leteckej prevádzky, sa vyžaduje, ak:

- sa ich najvyšší bod nachádza vo výške 40 m a viac nad terénom,
- môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov alebo leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia veľmi vysokého napätia 110 kV a viac, veterné turbíny, energetické zariadenia alebo vysielacie stanice,
- môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá alebo silné svetelné zdroje, veterné turbíny a nadzemné elektrické vedenia s napätím viac ako 1 000 V, vedúce ponad údolia alebo v blízkosti diaľnic, rýchlostných ciest a ciest I. triedy“.

#### **C.4 VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB**

**6.** v kap. C.4 sa na koniec *doplňa*:

" VPS č.62 - Plocha rekreácie a športu zo severnej strany areálu Strabag

VPS č.63 - Mimoúrovňové železničné priecestie

VPS č.64 - Záchytné parkovisko "

Február 2025