

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Zmeny a doplnky č.6/2018

ČISTOPIS

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČASŤ



JÚN 2019

ING. ARCH. JÁN KUBINA A KOL.

TEXTOVÁ A TABULKOVÁ ČASŤ

OBSAH :

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE	3
A.1 Hlavné ciele riešenia	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	3
B.16 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	4
C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU	4

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb, M 1 : 5 000

GRAFICKÁ ČASŤ - výkresy :

- č. 2.6 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov
- katastrálne územie mesta v M 1 : 10 000
- č. 3.6 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov
- zastavané územie (súčasnú a navrhované) v M 1 : 5 000
- č. 8.6 - Výkres vyhodnotenia dôsledkov navrhovaného stavebného rozvoja a iných záme-
rov 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 : Ing.arch. Ján Kubina, autorizovaný architekt, reg. č. 0125, Dolný Kubín

A.1 Hlavné ciele riešenia

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

"Dôvody obstarania Zmien a doplnkov č.6 Územného plánu mesta Sered'

Na základe návrhu vlastníkov pozemkov (parc.č. 2362/2 v kat. území Sered'), Mestské zastupiteľstvo v Seredi prerokovalo návrh na obstaranie zmien a doplnkov územného plánu mesta s cieľom zmeniť návrh funkčného využívania časti územia v urbanistickom obvode č.5 z funkcie výroba a sklady na funkciu bývanie. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 26.07.2018, uznalo návrh za oprávnený a uznesením č. 134/2018 súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sered' .

Hlavným cieľom riešenia Zmien a doplnkov č.6/2018 územného plánu mesta je zmena funkčného využívania a priestorového usporiadania časti funkčnej plochy V-13 z navrhovanej funkcie výroba a sklady na funkciu obytnú - bývanie formou rodinných domov a nízkopodlažných bytových domov s kódom funkčnej plochy BI-44.

Zmenami a doplnkami č.6/2018 sa na ulici Kasárenská v kat. území Sered' posúva hranica medzi navrhovanými plochami výroby, skladov a bývania - mierne sa zväčší plocha navrhovaného bývania na úkor navrhovaných plôch výroby a skladov."

A.3 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

"Zmeny priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, ktoré sú predmetom Zmien a doplnkov č.6/2018 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.6/2018 Územného plánu mesta Sered' je v zmysle platného územného plánu mesta časť navrhovanej plochy výroby a skladov V-13 v urbanistickom obvode č.5 (UO.5) - na západnom okraji plochy V-13, pri jej hranici s obytnou plochou BI-44, medzi existujúcimi plochami výroby na ulici Trnavská cesta a existujúcimi plochami bývania na ulici Kasárenská. Plocha je v katastrálnom území Sered', mimo zastavaného územia k 1.1.1990. "

B.1.2 CHARAKTERISTIKA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

"Riešené územie Zmien a doplnkov č.6/2018 je v súčasnosti nezastavané, tvorí ho poľnohospodárska pôda v KN evidovaná ako záhrady, v priamej nadväznosti na zastavané územie. Plocha je rovinatá, s možnosťou napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru 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.6/2018 navrhujú z hľadiska využitia poľnohospodárskej pôdy zmenu funkcie časti odsúhlasenej lokality č.29 v kat. území Sered'. Lokalita č.29 patrí do urbanistického obvodu č.5, platným územným plánom mesta bola určená na funkciu výroby a skladov. Zmenami a doplnkami č.6/2018 sa mení funkcia časti plochy výroby a skladov na funkciu bývania formou rodinných domov, resp. nízkopodlažných bytových domov. Pôvodná lokalita č.29 bola rozdelená na dve časti - 29a, 29b, pričom v časti 29a zostáva pôvodne navrhovaná funkcia (výroba a sklady) a v časti 29b sa mení funkcia na bývanie.

Poľnohospodárska pôda v riešenej lokalite 29b je mimo zastavaného územia k 1.1.1990. V KN je evidovaná v kultúre záhrada, neboli tu vykonané hydromelioračné opatrenia. Z hľadiska kvality pôdy je zaradená do 1. skupiny s kódom BPEJ 0017005. Podľa Nariadenia vlády č.58/2013 Z.z. nepatrí medzi najkvalitnejšie - osobitne chránené pôdy v k.ú. Sered'.

Vyhodnotenie zmeny navrhovaného využitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v lokalite č.29b je uvedené v nasledujúcej tabuľke :

Tab. P/6 ZMENY, VYPLÝVAJÚCE Z NÁVRHU ZMIEN A DOPLNKOV Č.6/2018 - PREHLAD STAVEBNÝCH A INÝCH ZÁMEROV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

Žiadateľ: **Mesto SEREĎ**
 Spracovateľ: Ing.arch. Ján Kubina
 Dátum: Marec 2019

Kraj: Trnavský
 Okres: Galanta
 Obec: Sered'
 Kat. územie: SEREĎ

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				
29b	BI (bývanie - rod. domy, nízkopodlažné byt. domy)	0,099	0,099	0017005-1	0,099	fyzické osoby	nie	I. (do r. 2020)	Zmena funkcie z plôch výroby a skladov na plochy bývania
Spolu					0,099				

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

Na koniec kapitoly sa dopĺňa nasledovný text:

"Zmena funkčného využívania územia podľa návrhu Zmien a doplnkov č.6/2018, t.j. posunutie hranice medzi navrhovanými plochami výroby, skladov V-13 a navrhovaným obytným územím BI-44 v UO.5, z hľadiska environmentálnych a územnotechnických dôsledkov nemá významný vplyv na územie mesta. Záväzné regulatívy platného územného plánu mesta pre výrobnú plochu V-13 určujú opatrenia na elimináciu možných negatívnych vplyvov na susednú obytnú plochu BI-44 (na ploche V-13 sa nepripúšťajú hlučné, nehygienické prevádzky, v prípade možných negatívnych vplyvov výroby na bývanie regulatívy sa ukladá povinnosť pri kontaktných líniiach s bývaním z vnútornej strany výrobných plôch vysadiť účinné pásy izolačnej zelene). Do územia, riešeného v rámci Zmien a doplnkov č.6/2018, 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

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

1. V kapitole C.1.2 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY, v riadku tabuľky s označením funkčnej plochy **BI-44** sa doterajší text nahrádza novým znením :

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Regulatívy	
		Záväzné	Smerné
BI-44;	plochy existujúcich a navrhovaných rodinných domov a nízkopodlažných bytových domov	<ul style="list-style-type: none"> hlavná funkcia obytná - bývanie formou rodinných domov a nízkopodlaž. bytových domov, pripustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) - občianska vybavenosť, drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zasobovanie veľkými nákladnými vozidlami, výstavba rodinných domov vo vnútroblokoch je prípustná len po vypracovaní urbanistickej štúdie a za podmienky sprístupnenia vnútrobloku verejnou komunikáciou, v ochrannom pásme dráhy železničnej vlečky rešpektovať obmedzenia, vyplývajúce z platných právnych predpisov, novobudované objekty situovať za hranicou najvyššej prípustnej hodnoty hladiny hluku, spôsobenej prevádzkou železničnej dopravy. V prípade ich umiestnenia v ochrannom pásme dráhy zabezpečiť opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov železničnej dopravy z hľadiska hluku, vibrácií a pod. na náklady investora, v obytných budovách je nutné zabezpečiť vetranie vnútorných priestorov aj alternatívnym spôsobom bez nutnosti otvárania okien, pri zmenách stavieb rešpektovať prevládajúci charakter okolitej zástavby (výškové zónovanie, sklon, tvar a orientácia strechy), uličnú čiaru, zachovať drobnú mierku stavieb, max. výška stavieb - 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia, zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemkoch jednotlivých objektov, odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb; 	<ul style="list-style-type: none"> nezastavané plochy pozemkov využiť najmä ako obytnú zeleň