

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Zmeny a doplnky č.11/2024

Návrh na prerokovanie

TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ



Marec 2024

ZARTIX, s.r.o., Martin

TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ 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.11.1 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
C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU	8
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 mimourovňové križovanie železnice v urbanistickom obvode č.4 a č.7 oproti lokality Prúdy. Požiadavka na doplnenie predmetného mimourovňového 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'.
- Vyhotoviť záväznú časť v aktuálnom znení všetkých zmien a doplnkov ÚPN-M Sered' ZaD č. 1 - č. 11 (text a schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb)

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

- rezervovať územie pre mimourovňové križovanie železničnej trate I. kategórie č. 128 s navrhovanou mestskou cestou v pokračovaní Strednočepeňskej ulice z lokality Prúdy v urbanistickom obvode č. 4, cez križovatku so Šulekovskou a Hornočepeňskou cestou do lokality Panská v urbanistickom obvode č. 7 za železnicou,
- zmeniť funkciu východnej časti navrhovaného záchytného parkoviska v urbanistickom obvode č. 6 (pri križovatke Trnavskej a Bratislavskej cesty) - navrhovanej dopravnej plochy DP-03, na funkciu bývania formou rodinných domov a nízkopodlažných bytových domov (navrhovaná plocha BI-57),
- 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,
- vyhotovenie záväznej časti ÚPN-M Sered' v aktuálnom znení všetkých zmien a doplnkov č. 1 - č. 11, (textová - záväzná časť so schémou záväzných častí a verejnoprospešných stavieb). "

A.2 VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

"- Zmeny a doplnky č.10/2022, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Sereďi č.156/2023 zo dňa 22.06.2023. Závazná časť bola vyhlásená VZN mesta Sereď 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 Sereď je vypracovaný v súlade so Zadaním pre územný plán mesta, ktoré bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Sereďi 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 Sereď je sedem lokalít v k. ú. Sereď, Dolný Čepeň a Stredný Čepeň :

- Časť funkčnej plochy, označenej v platnom ÚPN-M Sereď 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. Sereď, umiestnené v území od križovatky ulíc Šulekovská - Strednočepeňská - Hornočepeňská po obidvoch stranách železničnej trate č.128 Sereď - Leopoldov. Zmenami a doplnkami č.11/2024 bola časť tohto územia navrhnutá na zmenu funkcie - dopravné plochy DKO pre mimoúrovňové križovanie železničnej trate.
- Funkčná plocha, označená v platnom ÚPN-M Sereď kódom DP-03 (navrhovaná dopravná plocha - verejné záchytné parkovisko) v urbanistickom obvode č. 6 (UO.6), v k. ú. Sereď, umiestnená pri križovatke Trnavskej a Bratislavskej cesty. Zmenami a doplnkami č.11/2024 bolo územie rozdelené na navrhované plochy dopravy a navrhované plochy bývania formou rodinných domov nízkopodlažných bytových domov.
- Funkčná plocha, označená v platnom ÚPN-M Sereď 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 Sereď kódom PK-1 (poľnohospodárska krajina), v k. ú. Sereď, 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 Sereď kódom OVV-9 (navrhovaná polyfunkčná plocha občianskej vybavenosti, výroby a skladov) v urbanistickom obvode č.4 (UO.4), v k. ú. Sereď, 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 Sereď kódom BH-08 (existujúca plocha hromadnej bytovej výstavby) v urbanistickom obvode č. 2 (UO.2), v k. ú. Sereď, 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 Sereď kódom BI-26 (plocha bývania - existujúce rodinné domy), v urbanistickom obvode č.4 (UO.4), v k. ú. Dolný Čepeň, na ulici Slničná. 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 Sereď - Leopoldov a cestou III/1320, oproti lokalite Prúdy. Plocha je mimo zastavaného územia mesta k 1.1.1990.
- Funkčná plocha s kódom DP-03 (upravená) a navrhovaná funkčná plocha BI-57 - v súčasnosti sú tvorené plochami záhrad s drobnou zástavbou, umiestnené medzi križovatkou Bratislavskej a Trnavskej cesty a železničnou traťou, ktorej ochranné pásmo zasahuje východnú časť funkčnej plochy BI-57. Časť plochy je v zastavanom území mesta k 1.1.1990.
- 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 prielukou 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.

- g) 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 Konceptia a návrh statickej automobilovej dopravy

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

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

- nová funkčná plocha dopravy s kódom DKO pre umiestnenie mimoúrovňového križovania železničnej trate č. 128 Sered' - Leopoldov, ktoré bude napojené z existujúcej ulice Strednočepeňská navrhovanou mestskou cestou kategórie MK C2, funkčnej triedy MO 7,5/30,
- 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,
- nové dopravné napojenie navrhovanej obytnej plochy s funkčným kódom BI-57, navrhovanou cestou z Bratislavskej ulice, cez dopravnú plochu s funkčným kódom DP-03,
- 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.11.2 VODNÉ HOSPODÁRSTVO

B.11.2.1 Zásobovanie pitnou vodou

Na koniec kapitoly sa dopĺňa :

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

- 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,
- nová funkčná plocha bývania s kódom BI-57, územie bude napojené na existujúci verejný rozvod pitnej vody na Bratislavskej ulici. "

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:

- 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,
- nová funkčná plocha bývania s kódom BI-57, územie bude odkanalizované do verejnej splaškovej kanalizácie, ktorá sa nachádza v blízkosti územia funkčnej plochy. "

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:

- 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 Sered'**

a) Nové zábery poľnohospodárskej pôdy :

Zmeny a doplnky č.11/2024 ÚPN-M Sered' 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 Sered', 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: Marec 2024
Kraj: Trnavský
Okres: Galanta
Obec: Sered'

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				
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) Zmeny a doplnky č.11/2024 navrhujú z hľadiska využitia poľnohospodárskej pôdy zmenu funkcie časti odsúhlasenej lokality **č. 36** v kat. území Sered'. Lokalita č.36 patrí do urbanistického obvodu č. 06, v platnom ÚPN-M Sered' je určená na funkciu dopravnej plochy - verejné záchytné parkovisko. Zmenami a doplnkami č.11/2024 sa mení funkcia časti dopravnej plochy na obytnú funkciu formou rodinných domov, resp. nízkopodlažných bytových domov. Pôvodná lokalita bola rozdelená na 2 časti - 36a, 36b, pričom v časti 36a ostáva pôvodne navrhovaná funkcia (dopravné plochy - verejné záchytné parkovisko) a v časti **36b** sa mení funkcia na plochu bývania.

Poľnohospodárska pôda v riešenej lokalite 36b je čiastočne v zastavanom území k 1.1.1990, v KN je evidovaná v kultúre záhrady, orná pôda a trvalé trávne porasty; 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, v k. ú. Sered'.

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 Kraj: Trnavský
Spracovateľ: Ing. arch. E. Hejzlarová Okres: Galanta
Dátum: Marec 2024 Obec: Sered'

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-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
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	0,664	0,664	0017002-1 0	0,624 0,040	Fyzické osoby	nie	II.	Ostáva pôvodná funkcia so zníž. záberom PP
36b-S	BI	1,583	0,689	0017002-1 0	0,568 0,121	Fyzické osoby	nie	II.	Zmena funkcie z DP na BI

Vysvetlivky :

Katastrálne územie: S - kat. územie Sered'
SČ - Stredný Čepň
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. Novonavrhané 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 Sereď v znení neskorších zmien a doplnkov sa mení a dopĺňa takto:

1. 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, obsiahnutými v kap. C.1.1. VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY)

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Závazné doplňujúce regulatívy
<i>Za riadok s označením funkčnej plochy BI-56 sa dopĺňa nový riadok pre funkčnú plochu BI-57 s nasledovným znením :</i>		
BI-57;	plochy navrhovaných rodinných domov a nízkopodlažných bytových domov	<ul style="list-style-type: none"> hlavná funkcia obytná - bývanie formou rodinných domov a nízkopodlaž. bytových domov, prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) - občianska vybavenosť, drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami, ostatné funkcie sú neprípustné, neprípustné sú hlučné a nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu, pred začatím novej výstavby je potrebné spracovať podrobné riešenie územia územným plánom zóny, resp. urbanistickou štúdiou, v podrobnom riešení je potrebné vyčleniť plochy na verejné priestory (cesty, verejné priestranstvá, verejnú zeleň) a určiť priestorové regulatívy pre výstavbu, v ochrannom pásme železničnej trate 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, max. výška stavieb - 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia, zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemkoch jednotlivých objektov, odstavné a parkovacie plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na pozemkoch jednotlivých stavieb, dopravné napojenie plochy riešiť novým vjazdom zo západnej strany, cez plochu DP-07;
<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"> hlavná funkcia obytná, prípustná doplnková funkcia (ako súčasť objektu) - občianska vybavenosť, ostatné funkcie sú neprípustné, neprípustné sú hlučné a nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu, pri výstavbe rešpektovať charakter okolitej hromadnej bytovej zástavby, 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, odstavné a parkovacie plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na pozemkoch jednotlivých stavieb, prednostne v rámci bytových domov (spodné podlažie) ;
<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"> hlavná funkcia obytná, prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) - občianska vybavenosť, ostatné funkcie sú neprípustné, neprípustné sú hlučné a nehygienické prevádzky a prevádzky náročné na dopravu, forma zástavby - nízkopodlažný bytový dom, max. výška zástavby je prípustná do úrovne susedných objektov v uličnom domoradí, navyše je prípustné jedno nadzemné podlažie, ustúpené od uličnej fasády zo Slnačnej ulice min. o 2,5 m, s max. výškou atiky v ustúpenom podlaží 11,0 m nad niveletou cesty, odstavné a parkovacie plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na pozemku stavby, prednostne v rámci bytových domov (spodné podlažie) ;
<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"> hlavná funkcia - plocha statickej dopravy, ostatné funkcie sú neprípustné, prípustné umiestnenie doplňujúcej vybavenosti, súvisiacej s hlavnou funkciou (čerpacia stanica pohonných látok, výber poplatkov, drobné občerstvenie, verejné

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Závazné doplňujúce regulatívy
		WC, autoumyvárka) v rozsahu, vyplývajúcom z kapacity odstavnej plochy, <ul style="list-style-type: none"> • spevnené plochy rozčleniť plochami zelene s výsadbou drevín, • cez navrhovanú plochu ponechať prístup smerom východným do poľnohospodárskej krajiny;
OVV-09 ;	Vypúšťa sa.	
RŠ-2, RŠ-4 ;	Vypúšťa sa.	
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 :		
RŠ-2 ;	plocha športovej vybavenosti existujúca	<ul style="list-style-type: none"> • funkcia - športová vybavenosť verejnoprospešná (maloplošné ihriská pre deti a dospelých), • prípustné umiestnenie hľadiska a prízemného objektu s nevyhnutným vybavením k športoviskám (šatne, hygienické zariadenia, sklad náradia, občerstvenie) s kapacitou, zodpovedajúcou kapacite športovísk (vrátane hľadiska), • ostatné funkcie sú neprípustné, • parkovacie plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na pozemku zariadenia ;
RŠ-4 ;	plochy športovej vybavenosti existujúce a navrhované	<ul style="list-style-type: none"> • funkcia - športová vybavenosť verejnoprospešná (maloplošné ihriská pre deti a dospelých), • prípustné umiestnenie prízemného objektu s nevyhnutným vybavením k športoviskám so zastavanou plochou max. 40 m² (sklad náradia, WC), • ostatné funkcie sú neprípustné, • parkovacie plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite v rámci funkčnej plochy, • rešpektovať navrhovaný dopravný vstup cez územie do príľahlej plochy RŠ-06, • plochy zelene majú tvoriť min. 1/3 z celkovej výmery funkčnej plochy ;
Za riadok s označením funkčnej plochy RŠ -5 sa dopĺňa nový riadok pre funkčnú plochu RŠ-6 s nasledovným znením:		
RŠ-6 ;	plochy športovej vybavenosti navrhované	<ul style="list-style-type: none"> • funkcia - športová vybavenosť verejnoprospešná (maloplošné ihriská pre deti a dospelých), • prípustné umiestnenie hľadiska a prízemného objektu s nevyhnutným vybavením k športoviskám (šatne, hygienické zariadenia, sklad náradia, občerstvenie) s kapacitou, zodpovedajúcou kapacite športovísk a divákov, • ostatné funkcie sú neprípustné, • parkovacie plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite v rámci funkčnej plochy, • plochy zelene majú tvoriť min. 1/3 z celkovej výmery funkčnej plochy ;

C.3.1 OCHRANNÉ PÁSMA

2. V kapitole C.3.1, v podkapitole C.3.1.2, v odseku (3) sa mení :
 " 1,5 m " na " 1,8 m "

C.4 VYMEDZENIE VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

3. v kap. C.4 sa na koniec dopĺňa:
 " VPS č.62 - Plocha rekreácie a športu zo severnej strany areálu Strabag
 VPS č.63 - Mimoúrovňové železničné priecestie
 VPS č.64 - Záchytné parkovisko "

C.5 POŽIADAVKY NA SPRACOVANIE ÚZEMNÝCH PLÁNOV ZÓNY

4. v kap. C.5 sa text v riadku s č.18 nahrádza novým znením :
 " č. 18 - obytná plocha BI-57, k.ú. Sereď - medzi križovatkou Trnavskej cesty s Bratislavskou ulicou a železnicou. ÚPN-Z je možné ahradiť urbanistickou štúdiou, "

Marec 2024