

# ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SEREĎ

Zmeny a doplnky č.9/2022

Návrh

TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ



FEBRUÁR 2022

ZARTIX, s.r.o., Martin

**TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ 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>3</b>
B.1. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis .....	3
B.16 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov .....	4
<b>C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU .....</b>	<b>5</b>

**GRAFICKÁ ČASŤ**

*Zmenami a doplnkami č.9 Územného plánu mesta Sered' sa grafická časť nemení.*

## A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi :

Obstarávateľ : Mesto Sered'

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

Spracovateľ : ZARTIX, s.r.o., Martin, hlavní riešitelia Ing.arch. Eleonóra Hejzlarová, autorizovaný architekt, reg. č. 1629 AA a Ing.arch. Eva Zatková

### A.1 Hlavné ciele riešenia

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa :*

#### "Dôvody obstarania Zmien a doplnkov č.9 Územného plánu mesta Sered'

Na základe návrhu vlastníka pozemkov existujúcej výrobnjej plochy, označenej v platnom územnom pláne mesta funkčným kódom V-17 s funkciou výroby a skladov, umiestnenej v urbanistickom obvode UO.1, Mestské zastupiteľstvo v Seredi prerokovalo a schválilo návrh na obstaranie zmien a doplnkov územného plánu mesta s nasledovným cieľom :

- Upraviť záväzné zásady a regulatívy, ktoré platia pre plochy s funkciou výroby a skladov, umiestnené v urbanistickom obvode UO.1 (centrálne mestská zóna). Návrh na obstaranie zmien a doplnkov vyplýva z potreby umožniť plánovaný rozvoj a zvýšenie kvality prostredia existujúcej prevádzky s nezávadnou výrobou v špecifických podmienkach centrálnej mestskej zóny. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 16.9.2021 uznalo návrh za opodstatnený a uznesením č. 220/2021 súhlasilo s obstaraním Zmien a doplnkov č.9 Územného plánu mesta Sered' .

Návrh zmien a doplnkov č.9 Územného plánu mesta Sered' bude preverený prerokovaním s postupom podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon)."

#### Hlavným cieľom riešenia Zmien a doplnkov č.9/2022 územného plánu mesta je:

- Na základe posúdenia a preverenia záväzných regulatívov, stanovujúcich podiel zastavaných, spevnených plôch a zelene na plochách výroby a skladov, navrhnúť takú úpravu regulatívov v urbanistickom obvode UO.1, ktorá umožní zvýšenie kvality prostredia a plánovaný rozvoj výrobnjej prevádzky na území centrálnej mestskej zóny a zároveň zabezpečiť, aby navrhované zmeny nemali negatívny vplyv na okolité prostredie. "

### A.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa :*

"- Zmeny a doplnky č.8/2021, schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Seredi č.307/2021 zo dňa 09.12.2021. Záväzná časť bola vyhlásená VZN mesta Sered' č. 11/2021 . "

## A.3 ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM

### Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa :*

"Zmeny a doplnky záväzných zásad a regulatívov, ktoré sú predmetom Zmien a doplnkov č.9/2022 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.9/2022 Územného plánu mesta Sered' je plocha existujúcej výroby a skladov s funkčným kódom V-17 na území urbanistického obvodu č.1 - centrálnej mestskej zóny (označenie podľa platného územného plánu mesta). "

#### B.1.2 CHARAKTERISTIKA RIEŠENÉHO ÚZEMIA

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa :*

"Riešené územie Zmien a doplnkov č.9/2022 tvorí plocha s funkčným kódom V-17 s nasledovnou charakteristikou :

Funkčnú plochu V-17 tvorí v súčasnosti výrobný areál spoločnosti Hubert J.E., je v zastavanom území mesta, v kat. území Sered'. Plocha je umiestnená v centre mesta, vedľa kostola sv. Jána Krstiteľa, na južnej strane ulice M. R. Štefánika. Patrí do centrálnej mestskej zóny, z južnej a západnej strany susedí s existujúcimi plochami zmiešaných území bývania a občianskej vybavenosti.

Prevažná časť areálu výroby je zastavaná prevádzkovými objektami a plochami, v strede areálu a na juhozápadnom okraji sú zastúpené aj menšie plochy zelene. "

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

*Na koniec kapitoly sa dopĺňa nasledovný text:*

" Zmeny záväzných zásad a regulatívov podľa návrhu Zmien a doplnkov č.9/2022 nemajú z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov významný vplyv na prostredie mesta. Funkčné využívanie a priestorové usporiadanie riešeného územia sa návrhom nemení. Navrhovaná úprava regulatívov v urbanistickom obvode UO.1 umožní zvýšenie architektonickej kvality areálu a plánovaný rozvoj existujúcej výrobnjej prevádzky na území centrálnej mestskej zóny, ale zároveň zabezpečuje elimináciu úbytku plôch zelene na rastlom teréne využitím intenzívnejších foriem zelene a možnosťou výsadby zelene na plochách bez kontaktu s rastlým terénom (horizontálna a vertikálna zeleň na stavebných konštrukciách). "

Do území, riešených v rámci Zmien a doplnkov č. 9/2022, nezasahujú žiadne chránené územia ani osobitne chránené časti prírody. V celom riešenom území platí prvý stupeň ochrany v zmysle zákona o ochrane prírody a krajiny č.543/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov. "

## C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

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

1. V kapitole C.1.1 VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY, v odseku (4) ZÁSADY A REGULATÍVY PRE PLOCHY S FUNKCIOU VÝROBY A SKLADOV, písm. a), sa na koniec textu dopĺňa :  
" ..., s výnimkou urbanistického obvodu UO.1 (centrálne mestská zóna), kde platí osobitná regulácia; "

2. V kapitole C.1.2 ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY, v tabuľke, sa záväzné regulatívy na funkčnú plochu " V-17 " na konci dopĺňajú o nové regulatívy s nasledovným znením :

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Záväzné regulatívy
V-17;	plochy výroby a skladov - existujúce	<p>....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• plochy zelene majú tvoriť min. 10 % z celkovej výmery plôch výrobného areálu, z toho min. 1/2 na rastlom teréne s min. 80 % pokryvnosťou drevinami, do plôch zelene sú započítateľné aj vodné plochy s prírodným charakterom a plochy existujúcej zelene na pozemkoch, ktoré priamo susedia s plochou výrobného areálu a zároveň sú vo vlastníctve prevádzkovateľa areálu ;</li> <li>• na zvýšenie podielu vegetačných plôch v areáli využiť horizontálnu zeleň nad stavebnými konštrukciami (napr. zeleň na strechách) - započítateľná plocha trvale udržateľnej zelene bez kontaktu s rastlým terénom je : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 % skutočnej plochy zelene na vrstve zeminy s výškou od 15 cm do 80 cm,</li> <li>- 70 % skutočnej plochy zelene na vrstve zeminy s výškou viac ako 80 cm ;</li> </ul> </li> <li>• realizovať ozelenenie fasád a oplatení, najmä na zvislých konštrukciách, ktoré sú v kontakte s obytným územím - započítateľná plocha trvale udržateľnej zelene na stenách, pokrytých vegetáciou do piatich rokov, je 50 % skutočnej plochy zelenej steny;</li> <li>• v rámci plôch zelene a spevnených plôch v maximálne možnej miere vytvárať podmienky na zadržiavanie dažďovej vody v území (priepustné povrchy, dažďové jazierka, vsakovanie s dočasnou alebo trvalou akumuláciou vody, a pod.) ;</li> </ul>

Február 2022