

Názov materiálu :

Žiadosť o obstaranie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sered'

Materiál obsahuje :

- Návrh na uznesenie
- Dôvodová správa
- Návrh VZN

Predkladá : Ing. Anna Halabrinová
vedúca oddelenia územného plánovania a stavebného poriadku

Spracovala : Ing. Anna Halabrinová
vedúca oddelenia územného plánovania a stavebného poriadku

NÁVRH NA UZNESENIE

Mestské zastupiteľstvo v Seredi na svojom zasadnutí dňa 25.06.2020 prerokovalo žiadosť Tomáša Vavroviča o obstaranie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sered' a

s ú h l a s í

s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie Územný plán mesta Sered', Zmeny a doplnky podľa predloženej žiadosti za nasledovných podmienok:

1. návrh zmien a doplnkov bude obsahovať záväzný regulatív, že novonavrhované stavby budú riešené tak, aby okná z obytných priestorov umiestnených vo výške nad druhé nadzemné podlažie, boli orientované mimo existujúcu zástavbu RD,
2. navrhovateľ zmien a doplnkov ÚPN-M Sered' uhradí všetky náklady spojené s obstaraním predmetnej územnoplánovacej dokumentácie.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Dňa 29.05.2020 bola na Mesto Sereď, ako príslušný orgán územného plánovania, doručená žiadosť Tomáša Vavroviča o obstaranie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sereď (ÚPN-M Sereď). Dôvodom žiadosti je investičný zámer navrhovateľa realizovať nízkopodlažnú bytovú výstavbu (3+1), výstavbu rodinných domov a občianskej vybavenosti na pozemkoch výrobného areálu NOVOBEX – OKAMEA, pozemky parc. č. 1605/1, 1605/2, 1605/3 k. ú. Sereď. K žiadosti bol predložený súhlas vlastníka pozemku ALEŠ-V s.r.o., IČO: 45482357 so sídlom Šintava č. 672 (LV č. 3286).

Predmetné pozemky sú podľa ÚPN-M Sereď súčasťou územia funkčne určeného ako plocha existujúcich rodinných domov, ktorá je označená funkčným kódom BI-48.

V záväznej časti ÚPN-M Sereď pre túto plochu sú stanovené nasledovné záväzné regulatívy:

ZÁSADY A REGULATÍVY PRE PLOCHY S FUNKCIOU BÝVANIA (OBYTNÉ ÚZEMIA, ZMIEŠANÉ ÚZEMIA S BÝVANÍM) :

- a) podiel zastavaných a spevnených plôch nesmie prekročiť 50 % z celkovej výmery obytných plôch s hromadnou bytovou výstavbou a polyfunkčných plôch s bývaním vo všetkých urbanistických obvodoch mesta s výnimkou urbanistického obvodu UO.1 (centrálne mestská zóna), v UO.1 nie je podiel zastavaných a spevnených plôch obmedzený;
- b) podiel zastavaných nesmie prekročiť 40 % z celkovej výmery pozemkov rodinných domov, podiel zelene musí byť min. 40 % z výmery pozemku;
- c) pre obyvateľov obytných území a zmiešaných území s bývaním zriaďovať základnú športovú a rekreačnú vybavenosť vo vyhovujúcej dochádzkovej vzdialenosti (malé deti 400 m, mládež a dospelí 800 m), vybavenosť doplniť verejnou zeleňou a miestami pre sociálny kontakt obyvateľov;
- d) v obytnom území je neprípustné umiestnenie hospodárskych stavieb v uličnej čiare;
- e) na plochách súvislej obytnej zástavby vylúčiť intenzívny drobnochov, chov kožušínovej zveri, hospodársky chov rýb a veľkých hospodárskych zvierat;
- f) pre rozvoj bývania v kontakte s dopravnými trasami, územiami výrobných prevádzok ako aj s územiami, určenými na rozvoj výroby, občianskej vybavenosti a polyfunkčnými plochami s výrobou a občianskou vybavenosťou, je potrebné zhodnotenie hlukových pomerov v území, určenom na bývanie. V prípade, že zhodnotenie preukáže prekročenie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa platných právnych predpisov, je potrebné navrhnuť a realizovať účinné opatrenia na elimináciu nepriaznivých vplyvov na bývanie. Pre rozvoj bývania v kontakte s existujúcimi výrobnými areálmi je potrebné súčasne zhodnotiť aj rozvojové zámery výroby v týchto areáloch.

Pre funkčnú plochu BI-48 - plocha existujúcich rodinných domov:

Záväzné regulatívy:

- hlavná funkcia obytná - bývanie formou rodinných domov,
- prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) – menšie zariadenia občianskej vybavenosti, drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami,
- výrobnú plochu v susedstve futbalového štadióna perspektívne pretransformovať na funkciu športovej vybavenosti,
- zahustenie zástavby výstavbou rodinných domov vo vnútroblokoch je neprípustné,

- pri novostavbách a zmenách stavieb rešpektovať prevládajúci charakter okolitej zástavby (výškové zónovanie, sklon, tvar a orientácia strechy), uličné čiary, zachovať drobnú mierku stavieb, zároveň dodržať max. výšku stavieb - 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia a výšku podlahy prízemnia max. 50 cm nad úrovňou nivelety komunikácie,
- zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu,
- rešpektovať plochy existujúcich komunikácií a navrhovaných komunikačných napojení s kategóriami mestských komunikácií podľa platných STN,
- odstavné plochy pre motorové vozidlá riešiť v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb;

Na základe vyššie uvedených skutočností zámer navrhovateľa nie je v súlade s Územným plánom mesta Sereď. K jeho zosúladeniu je potrebné obstaráť zmeny a doplnky ÚPN-M Sereď.

Z predloženého návrhu vyplýva požiadavka riešiť novú funkčnú plochu ako zmiešané územie s funkciou bývania formou nízkopodlažných bytových domov (3+1), rodinných domov a občianskej vybavenosti, ktorá vznikne odčlením z funkčnej plochy BI-48. V okolí riešeného územia (areálu NOVOBEX-OKAMEA) sú stavby rodinných domov jednopodlažné bungalovy, jednopodlažné s obytným podkrovím a dvojpodlažné s plochou strechou. Vzhľadom na zachovanie pohody bývania v existujúcej zástavbe rodinných domov odporúčame riešiť novonavrhované stavby tak, aby okná z obytných priestorov umiestnených vo výške nad druhé nadzemné podlažie, boli orientované mimo existujúcu zástavbu RD. Návrh zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď by mal riešiť aj úpravu záväzných regulatívov pre funkčnú plochu BI-48 a novú funkčnú plochu zmiešaného územia.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov obec pri výkone samosprávy obstaráva a schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu obcí a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci.

Podľa ustanovenia § 16 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), orgánom územného plánovania je obec.

V súlade s § 19 stavebného zákona je možné s navrhovateľom zmien a doplnkov územného plánu obce uzatvoriť zmluvu o spolupráci a požadovať úplnú úhradu nákladov za obstaranie územnoplánovacej dokumentácie.

Náklady spojené s obstaraním zmien a doplnkov územného plánu predstavujú:

- náklady na vypracovanie oznámenia o strategickom dokumente,
- náklady na vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie,
- náklady na odborne spôsobilú osobu, prostredníctvom ktorej mesto obstará územnoplánovacia dokumentáciu,
- náklady na poštovné.

Územný plán mesta Sereď v znení zmien a doplnkov č. 1 – 6 je verejne prístupný na webovom sídle mesta na adrese: https://www.sered.sk/s218_uzemny-plan-mesta

TOMÁŠ VAVROVIČ

Mesto Sereď
Mestský úrad
Nám. republiky 1176/10
926 01 Sereď

Vec:

Žiadosť o obstaranie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sereď

Tomáš Vavrovič podávam na mesto Sereď, ako príslušný orgán územného plánovania podľa § 16 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, žiadosť o obstaranie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sereď.

Predmetom navrhovaných zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sereď je časť územia, ktoré je podľa ÚPN-M Sereď označené **funkčným kódom BI-48**, plochy existujúcich rodinných domov. Pre uvedenú plochu sú v záväznej časti ÚPN-M Sereď stanovené nasledovné záväzné regulatívy:

- hlavná funkcia – obytná formou rodinných domov,
- prípustná doplnková funkcia/samotná a aj ako súčasť objektov/ –menšie zariadenia občianskej vybavenosti, drobná remeselná činnosť bez produkcie škodlivín a bez nárokov na zásobovanie veľkými nákladnými vozidlami,
- výrobnú funkciu v susedstve futbalového štadióna perspektívne pretransformovať na funkciu športovej vybavenosti,
- zahustenie zástavby formou rodinných domov vo vnútroblokoch je neprípustné,
- pri novostavbách a zmenách stavieb rešpektovať prevládajúci charakter okolitej zástavby/výškové zónovanie, sklon, tvar a orientácia strechy/, uličné čiary, zachovať drobnú mierku stavieb, zároveň dodržať max výšku stavieb 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia a výšku podlahy prízemí max 50cm nad niveletu komunikácie,
- zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu,
- rešpektovať plochy existujúcich komunikácií a navrhovaných komunikačných napojení s kategóriami mestských komunikácií podľa platných STN
- odstavné plochy pre motorové vozidlá v zodpovedajúcej kapacite riešiť na pozemkoch jednotlivých zariadení a prevádzok;

V rámci zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď navrhujem, aby časť uvedenej plochy /areál „NOVOBEX-OKAMEA“/bola zaradená medzi plochy zmiešaného územia s hlavnou funkciou bývania formou nízkopodlažných bytových domov /3+1 NP/, formou rodinných domov a občianskej vybavenosti .

Ako navrhovateľ zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď uhradím všetky náklady spojené s obstaraním predmetnej územnoplánovacej dokumentácie.



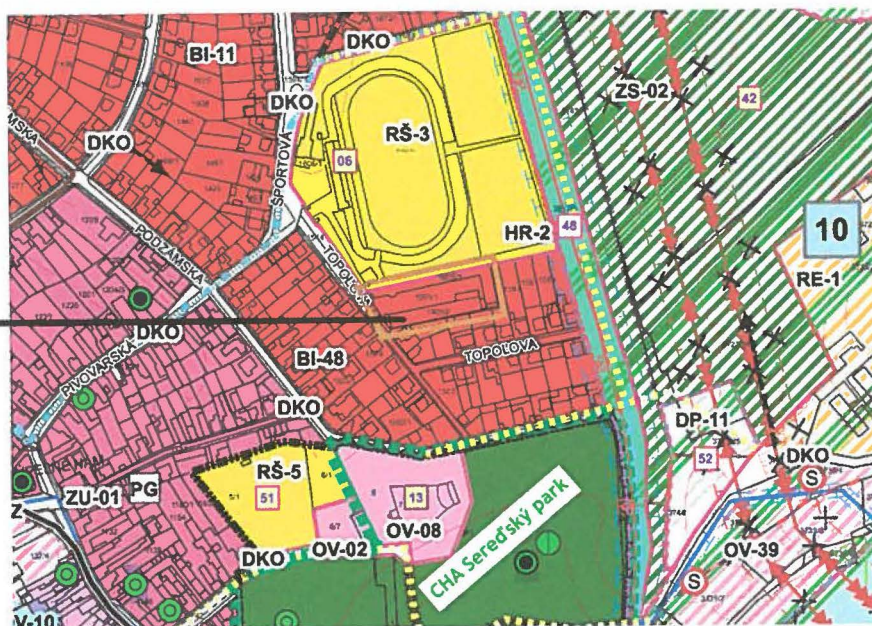
.....

1976/10
A.1
529

Prílohy:

- Výrez z ÚPN-M Sered' s vyznačením predmetu navrhovaných zmien a doplnkov
- Katastrálna mapa s vyznačením záujmového územia
- Listy vlastníctva
- Súhlasy vlastníkov pozemkov s obstaraním zmien a doplnkov

RIEŠENÝ
POZEMOK "OKAMEA"



VÝREZ Z ÚPN, REGULATÍVY BI-48

ÚPN mesta Sereď, čístopis

Označenie funkčnej plochy	Charakteristika funkčnej plochy	Regulatívy	
		Zväzane	Smerne
		<p>vybavenosť, drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zasobovanie veľkými nakladnými vozidlami.</p> <ul style="list-style-type: none"> výstavba rodinných domov vo vnutroblokoch je prípustná len po vypracovaní urbanistickej štúdie a za podmienky sprístupnenia vnutrobloku verejnou komunikáciou. pri novostavbách a 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, odstavne plochy pre motorové vozidla riešiť v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb; 	zeleň
BI-48;	plochy existujúcich rodinných domov	<ul style="list-style-type: none"> hlavná funkcia obytná - bývanie formou rodinných domov, prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) - menšie zariadenia občianskej vybavenosti, drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zasobovanie veľkými nakladnými vozidlami, výrobnú plochu v susedstve futbalového štadióna perspektívne pretransformovať na funkciu športovej vybavenosti, zahusťenie zástavby výstavbou rodinných domov vo vnutroblokoch je neprípustné, pri novostavbách a zmenách stavieb rešpektovať prevládajúci charakter okolitej zástavby (výškové zónovanie, sklon, tvar a orientácia strechy), uličné čiary, zachovať drobnú mierku stavieb, zároveň dodržať max. výšku stavieb - 2 nadzemné podlažia vrátane podkrovia a výšku podlahy prízemia max. 50 cm nad úrovňou nivelety komunikácie, zosúladiť tvarové a architektonické riešenie všetkých stavieb na pozemku rodinného domu, rešpektovať plochy existujúcich komunikácií a navrhovaných komunikačných napojení s kategóriami mestských komunikácií podľa platných STN, odstavne plochy pre motorové vozidla riešiť v zodpovedajúcej kapacite na vlastných pozemkoch jednotlivých stavieb; 	<ul style="list-style-type: none"> nezastavané plochy pozemkov využiť najmä ako obytnú zeleň
BI-53;	plochy existujúcich rodinných domov a bytových domov	<ul style="list-style-type: none"> hlavná funkcia obytná - bývanie formou rod. domov a nízkopodlažných bytových domov, prípustná doplnková funkcia (samostatná a aj ako súčasť objektov) - občianska vybavenosť, drobná remeselná činnosť bez produkcie hluku, škodlivín a bez nárokov na zasobovanie veľkými nakladnými vozidlami, 	<ul style="list-style-type: none"> nezastavané plochy pozemkov využiť najmä ako obytnú zeleň

Parcela registra C, 1605/3

Trnavský > Galanta > Sered' > k.ú. Sered'



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 202 Galanta
Obec : 504009 Sereď
Katastrálne územie : 855251 Sereď

Dátum vyhotovenia : 4.6.2020
Čas vyhotovenia : 14:05:06
Údaje platné k : 3.6.2020 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3286

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1605/1	1677	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1605/2	1325	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2810 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1605/2							
Iné údaje: Bez zápisu							
1605/3	1122	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2810 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1605/3							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Počet stavieb: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2810	1605/2	14	výr.hala a administr		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2810	1605/3	14	výr.hala a administr		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
6	ALEŠ - V s.r.o., 672, Šintava, PSČ 925 51, SK, IČO: 45482357	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva č. V 816/2020, vklad povolený dňa 17.2.2020 - č.z. 242/20	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P2 98/11 - Ing. Miroslav R. Šefčík, PhD., správca konkurznej podstaty - Odporovacia žaloba na odporovanie právnym úkonom z 15.3.2011 - č.z. 1290/11	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: TIARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

ALEŠ-V s.r.o. Šintava 672 PSC 92551

Vec : Súhlas vlastníka

Firma ALEŠ-V s.r.o. v zastúpení konateľom Alešom Vavrovičom, ako vlastník nehnuteľnosti na liste vlastníctva 3286 v podiele 1/1, KÚ Sereď, na parcelách C-KN číslo 1605/1, 1605/2, 1605/3, týmto súhlasí so zmenou Územného plánu časti územia označeného kódom BI-48.

ALEŠ-V s.r.o.

.....
konateľ Aleš Vavrovič