

Názov materiálu :

Návrh na obstaranie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sered'

Oddelenie územného plánovania a stavebného poriadku MsÚ Sered'

Materiál obsahuje :

- Návrh na uznesenie
- Dôvodová správa

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 24.06.2021 prerokovalo návrh oddelenia územného plánovania a stavebného poriadku MsÚ v Seredi na obstaranie zmien a doplnkov Územného plánu mesta Sered' (ÚPN-M Sered') a

s ú h l a s í

s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie Územný plán mesta Sered', Zmeny a doplnky v rozsahu :

1. Dopracovať neprípustné funkcie pre všetky funkčné plochy.
2. Vypustiť smerné regulatívy zo záväznej časti.
3. Úprava regulatívov pre plochy bývania BI (bývanie individuálne) a doplniť regulatívy pre stavby rodinných domov v „druhom rade“.
4. Funkčnú plochu ZÚ-13 rozdeliť na dve samostatné plochy.
5. Úprava regulatívov pre plochy bývania BH (bývanie hromadné).
6. Doplniť regulatív pre minimálnu výmeru pozemku rodinných domov.
7. Upraviť regulatívy pre plochy výroby a skladov (označené ako V).
8. Doplniť regulatívy pre plochy občianskej vybavenosti.
9. Upraviť znenie pojmu v regulatívoch – *vlastný pozemok stavby*.
10. Rezervovať územie pre železničný nadjazd v lokalite oproti Prúdom.
11. Na ploche ZÚ-09 (zmiešané územie) odčleniť časť pozemku, na ktorom sú prefabrikované garáže na Čepeňskej ulici a pre toto územie navrhnúť zmenu funkcie.
12. Zmena funkčného a priestorového využívania na ploche SBO-01 skládka biologického odpadu v lokalite „Malý háj“ (pozemok vo vlastníctve mesta Sered') na plochu výroby a skladov - bioplynová stanica a spracovanie biologicky rozložiteľných odpadov, iná výroba a sklady sú neprípustné.
13. Úprava regulatívov pre reklamné stavby.
14. Upraviť ochranné pásmo židovského cintorína.
15. Doplniť adaptačné opatrenia na zmenu klímy.
16. Doplniť do záväznej časti výklad pojmov.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

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, ktorá má kompetenciu obstaráť územnoplánovacia dokumentáciu obce, vrátane jej zmien a doplnkov. Táto povinnosť mestu vyplýva aj z ustanovenia § 4 ods. 3 písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Územný plán mesta Sereď (ÚPN-M Sereď) bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Sereďi č. 192/2015 dňa zo dňa 12.11.2015, záväzná časť ÚPN-M Sereď bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 7/2015. V súčasnosti je obstaraných a schválených 7 zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď.

Uzneseniami MsZ v Sereďi č. 201/2020 (návrh poslanca Dušana Irsáka), č. 95/2021 (žiadosť Ľuboša Poláka) a č. 96/2021 (žiadosť Daniela Tagaja) bolo odsúhlasené obstaranie nasledujúcich zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď, ZaD č. 8.

Územný plán mesta má predstavovať určitú dohodu všetkých zainteresovaných o budúcom vývoji mesta. Mesto ako orgán územného plánovania je v zmysle § 17 stavebného zákona povinné obstarávať územno-plánovacia dokumentáciu v súlade s potrebami územného rozvoja a starostlivosti o životné prostredie v primeranom a hospodárnom rozsahu, a to buď z vlastného podnetu, iných orgánov štátnej správy, ale aj z podnetu fyzických a právnických osôb.

Vzhľadom na skutočnosť, že sa pripravuje obstarávanie dokumentácie zmien a doplnkov ÚPN-M Sereď a pri aplikovaní záväznej časti ÚPN-M Sereď v praxi sa preukázala potreba upraviť záväznú časť ÚPN-M Sereď resp. doplniť ÚPN-M Sereď, predkladáme na prerokovanie návrh na zmeny a doplnky ÚPN-M Sereď a úpravu záväznej časti v nasledujúcom rozsahu:

1. Dopracovať neprípustné funkcie pre všetky funkčné plochy (doplnením napr. ostané funkcie neprípustné).
2. Vypustiť smerné regulatívy zo záväznej časti a prípadné niektoré presunúť do záväzných regulatívov, podľa odporúčania spracovateľa ÚP-N.
3. Úprava regulatívov pre plochy bývania - BI (bývanie individuálne – rodinné domy) – *výstavba rodinných domov vo vnútroblokoch je prípustná len po vypracovaní urbanistickej štúdie a za podmienky sprístupnenia vnútrobloku verejnou komunikáciou* – prehodnotiť túto požiadavku a pre niektoré plochy vypustiť a zároveň doplniť regulatívy pre stavby rodinných domov v „druhom rade“ – v nadrozmerných záhradách (výmera min. 800 m²) je možné umiestniť maximálne jednu stavbu rodinného domu, ktorá bude samostatne priamo napojená na cestnú sieť minimálnou šírkou vjazdu 3,5 m, určiť hĺbku zástavby (napr. max. 50 m), podlažnosť – z dôvodu zachovania pohody bývania a užívania susedných záhrad jedno NP bez obytného podkrovia, max. výšku stavby (napr. s plochou strechou – 3,5 m, hrebeň šikmej strechy 5m).
4. Funkčnú plochu ZÚ-13 rozdeliť na dve samostatné plochy:

- a) ZÚ – zmiešané územie - bývanie v rodinných domoch a občianska vybavenosť – pre časť územia, ktorá územne patrí do CMZ, pozdĺž ul. Pekárskej
 - b) BH – bývanie hromadné – pre zvyšnú plochu v okolí Madona parku – dopracovať záväzné regulatívy.
5. Úprava regulatívov pre plochy bývania BH (bývanie hromadné)
- a) úprava všeobecného regulatívu pre plochy bývania týkajúceho plôch hromadného bývania – *podiel zastavaných a spevnených plôch nesmie prekročiť 50 % z celkovej výmery obytných plôch s hromadnou bytovou výstavbou a výstavbou polyfunkčných plôch s bývaním vo všetkých urbanistických obvodoch mesta s výnimkou urbanistického obvodu UO. 1 (centrálna mestská zóna), v UO. 1 nie je podiel zastavaných a spevnených plôch obmedzený – doplniť podiel zelene musí byť minimálne 50 %, na tejto ploche zelene je možné umiestniť detské ihrisko,*
 - b) vyhodnotiť existujúcu zastavanosť jednotlivých plôch BH resp. prehodnotiť regulatív pre niektoré plochy - *neprípustná plošná intenzifikácia obytnej zástavby s výnimkou malých zariadení občianskej vybavenosti,*
 - c) *úprava regulatívu - neprípustná plošná intenzifikácia obytnej zástavby na úkor verejných plôch zelene – niektoré pozemky sú vo vlastníctve súkromných vlastníkov a nie sú to verejné plochy zelene,*
 - d) doplniť požiadavku, ako v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (PD) vyhodnotiť regulatív *50 % zastavanosť – 50% zeleň: z celej funkčnej plochy alebo z plochy pozemku jednotlivej stavby a to z dôvodu, aby mohli byť uplatnené rovnaké práva všetkých vlastníkov pozemkov na funkčnej ploche,*
 - e) doplniť regulatív pre plochy BH a ZÚ kde už nie je prípustná žiadna intenzifikácia zástavby - ani plošná ani výšková, napr. z dôvodu nedostatočnej kapacity parkovania, prípustné sú stavebné úpravy existujúcich stavieb resp. nová stavba po odstránení pôvodnej stavby, ale len v stavebnom objeme pôvodnej stavby,
 - f) doplniť regulatív pre existujúce stavby na plochách BH, ktoré majú súčasnú väčšiu percentuálnu zastavanosť pozemku, ako predpisuje záväzný regulatív, ale zmena stavby spočíva len v stavebných úpravách, nadstavby, zmeny funkcie pôvodnej stavby, pôdorysne sa stavba nerozširuje (napr. objekt technickej vybavenosti jeho transformácia na bytový dom) – návrh - len v rozsahu existujúceho obostavaného priestoru stavby a spevnených plôch.
6. Doplniť regulatív pre minimálnu výmeru pozemku rodinného domu (RD)
- a) 400 m² pre izolované RD,
 - b) 800 m² pre dvojdomy s určením pozemku prislúchajúceho ku každej stavbe a parkovanie pre každú stavbu na pozemku stavby,
 - c) 350 m² pre jeden radový RD (3 a viac RD).
7. Upraviť regulatívy pre plochy výroby a skladov označené ako V- *prípustná funkcia - občianska vybavenosť (výrobné služby, veľkoobchod a pod.) – zátvorky vypustiť – upraviť text- len v rozsahu výrobných služieb a veľkoobchod.*
8. Doplniť regulatívy pre plochy občianskej vybavenosti – index zastavanosti a zelene (napr. index zastavaných plôch max. 50 %, index zelene min. 30 %)
9. Upraviť znenie regulatívu – *vlastný pozemok stavby* (napr. ZÚ -13) – vypustiť slovo *vlastný*.
10. Rezervovať územie pre železničný nadjazd v lokalite oproti Prúdom, aby v budúcnosti mohlo byť územie za železničnou traťou pripojené na cestnú sieť – zapracovať do návrhu ZaD.

11. Na ploche ZÚ – 09 - odčleniť časť pozemku, na ktorom sú prefabrikované garáže na Čepeňskej ulici (pozemok vo vlastníctve mesta) a pre toto územie navrhnúť zmenu funkcie z občianskej vybavenosti a bývania v rodinných domoch tak, že sa vytvorí nová samostatná plocha s funkciou ZÚ – zmiešané územie – občianska vybavenosť a bývanie v bytových domoch a určiť nové priestorové regulatívy (napr. max. výška stavieb 2 NP a podkrovia).
12. Návrh na zmenu funkčného a priestorového využívania na plochu SBO-01 skládka biologického odpadu na pozemku v lokalite „Malý háj“ (pozemok vo vlastníctve mesta Sereď) na plochu výroby a skladov - bioplynová stanica s cieľom zosúladenia s rozhodnutiami stavebného úradu na stavby bioplynovej stanice ako aj so zmluvami o nájme, na základe ktorých mesto prenajímalo a prenajíma pozemky v lokalite „Malý háj“ nie len na účel uloženia biologicky rozložiteľných odpadov (ďalej len „BRO“), ale aj na účel spracovania BRO. Tento návrh na zmenu odôvodňujeme nasledovne: Dňa 02.09.2015 nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie, ktorým mesto Sereď spoločnosti BPS Vlčkovce, s.r.o. povolilo užívať stavbu „Bioplynovej stanice“. Až následne potom, čo nadobudlo právoplatnosť predmetné kolaudačné rozhodnutie, t. j., dňa 03.12.2015, nadobudlo účinnosť VZN č. 7/2015, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie Územný plán mesta Sereď, ktorá v lokalite „Malý háj“ určuje užívať pozemok len na účel uloženia BRO a nie na spracovanie BRO. Je preto potrebné, aby mesto ako orgán územného plánovania (pozn.: kompetenciu má mestské zastupiteľstvo) v ďalšej etape obstarávania zmien a doplnkov, na účel objektivizovania požiadaviek na ich spracovanie a odstránenie prípadných rozporov, premietlo už skôr vydané správne rozhodnutia o území (v tomto prípade právoplatné rozhodnutie o stavbách bioplynovej stanice). To znamená, aby mesto zosúladilo súčasný stav v riešenej lokalite s územným plánom, ak uvažuje, že mestom doteraz povolené stavby bioplynovej stanice nie sú tam umiestnené „len na dožitie“.
13. Úprava regulatívov pre reklamné stavby – doplniť text - v celom zastavanom území mesta je neprípustné umiestniť reklamnú stavbu s plochou väčšou ako 3 m².
14. Upraviť ochranné pásmo židovského cintorína - v zmysle VZN č. 2/2020 v znení VZN č. 8/2020 na 10 m.
15. Doplniť adaptačné opatrenia na zmenu klímy.
16. Doplniť do záväznej časti výklad pojmov:
 - a) Koeficient zastavaných plôch
Predstavuje pomer medzi zastavanou plochou a celkovou plochou pozemku.
 - b) Koeficient zelene
Predstavuje pomer plochy zelene a celkovej plochy pozemku.
 - c) Stavebná čiara
Smerná línia, ktorú má dodržať buduca zástavba, pričom ju nesmie prekročiť smerom k ulici. Stavebná čiara sa nemusí zhodovať s hranicou pozemku.
 - d) Podzemné podlažie
Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktorého obsypaná plocha fasády pôvodným terénom je viac ako 50 % z celkovej plochy fasády. Referenčná plocha fasády uvažovaného podlažia je vymedzená jeho konštrukčnou výškou a obvodom jeho zastavanej plochy.
 - e) Nadzemné podlažie

Nadzemné podlažie je podlažie, ktoré nemá úroveň podlahy alebo jej časť nižšie než 0,8 m pod najvyšším bodom priľahlého terénu v pásme širokom 5 m po obvode stavby.

f) Podkrovie

Za podkrovie sa považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú, resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica odporúčanej výšky obytnej miestnosti bytovej budovy, teda 1 300 mm.

g) Povala

Vnútorý priestor domu vymedzený strešnou konštrukciou, ktorý je prístupný obvykle z posledného nadzemného podlažia bez účelového využitia – zväčša sa využíva len ako skladovací priestor.

h) Ustúpené podlažie

Vnútorý priestor domu prístupný z posledného nadzemného podlažia vymedzený konštrukciou stropu a ďalšími stavebnými konštrukciami; určený je na účelové využitie. Za ustúpené podlažie sa považuje také podlažie, ktorého zastavaná plocha je menšia ako polovica zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia. Ustúpené podlažie sa do celkového počtu nadzemných podlaží nezahŕňa a je nutné ho uvádzať menovite.

i) Zastavaná plocha

Za plochu zastavanú budovami (stavebnými objektmi) sa považuje pôdorysný priemet všetkých častí budovy vymedzený vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovanej budovy nachádzajúcich sa nad úrovňou upraveného terénu do vodorovnej roviny – do zastavanej plochy sa nepočíta pôdorysný priemet markízy, balkónov, presah strechy (pokiaľ nie na nosnom stĺpe), nekrytých terás.

j) Obostavaný priestor

Vymedzenie stavebného objektu ohraničeného vonkajšími vymedzujúcimi plochami v priestore. Počítame v rámci neho objem základov, spodnej časti objektu (podpivničená časť), vrhnej časti objektu (nadzemná časť) a zastrešenia.

k) Pozemok stavby

Jeden pozemok alebo súbor pozemkov, ktoré sú dotknuté navrhovanou stavbou resp. stavebnou činnosťou, na ktoré sa vzťahujú výpočty regulatívov (napr. koeficient zastavaných plôch, koeficient zelene, a pod.)

l) Rodinný dom izolovaný

Bytová budova, samostatne stojaca na vlastnom pozemku, pričom pri umiestnení domu na pozemok musia byť dodržané minimálne odstupy od všetkých hraníc pozemku.

m) Dvojdom

Bytová budova, ktorá vzniká združením dvoch rodinných domov. Rodinné domy majú jednu spoločnú deliacu stenu umiestnenú na spoločnej hranici pozemku a každý z nich má samostatný prístup do domu a na vlastný pozemok.

n) Radový rodinný dom

Bytová budova, ktorá vzniká radením najmenej troch a viac rodinných domov bezprostredne vedľa seba so spoločnými stenami umiestnenými na spoločnej hranici dvoch susedných pozemkov. Zastavaná plocha každého jednotlivého rodinného domu zaberá celú šírku pozemku, pričom toto sa nemusí týkať rodinných domov v koncových polohách radovej zástavby.

Predkladaný návrh na zmeny a doplnky ÚPN-M Sereď a na úpravu záväznej časti ÚPN-M Sereď po odsúhlasení mestským zastupiteľstvom bude predložený spracovateľovi územnoplánovacej dokumentácie - autorizovanému architektovi, ktorý predložené požiadavky vyhodnotí a následne zapracuje do návrhu územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-M Sereď, ZaD č. 8, ktorá bude prerokovávaná s dotknutými orgánmi a s verejnosťou v súlade s postupom, ktorý predpisuje stavebný zákon. Na podkladoch výsledku prerokovania návrhu bude vyhotovený upravený návrh so zapracovanými akceptovanými stanoviskami dotknutých orgánov a pripomienok verejnosti. Takto vyhotovený upravený návrh územnoplánovacej dokumentácie bude predmetom schvaľovania územnoplánovacej dokumentácia ÚPN-M Sereď, ZaD č. 8.

Záväznú časť ÚPN-M ZaD č. 8 navrhujem obstať v úplnom novom znení záväznej časti spolu aj s grafickou časťou (výkres č. 9a a 9b) a následne po schválení bude súčasťou Všeobecne záväzného nariadenia č. 7/2015, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie Územný plán mesta Sereď v znení Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2016, Všeobecne záväzného nariadenia č. 6/2016, Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2017, Všeobecne záväzného nariadenia č. 7/2018, Všeobecne záväzného nariadenia č. 10/2018, Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2019 a Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2020 zrušené a nahradené novým VZN, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie Územný plán mesta Sereď

Územný plán mesta Sereď v znení zmien a doplnkov č. 1 – 7 je verejne prístupný na webovom sídle mesta na adrese: https://www.sered.sk/s218_uzemny-plan-mesta