

ZMENA 3/2018

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA
ZMENY A DOPLNKY K ÚPN-M
SLÁDKOVIČOVO

NÁVRH

ZÁKLADNÉ ÚDAJE
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

OBSTARÁVATEĽ: MESTO SLÁDKOVIČOVO
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA, ING.ARCH. TAMARA ČENDULOVÁ
DÁTUM: JÚL 2018

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 3/2018	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	3

2. Návrh riešenia zmeny 3/2018

Vymedzenie riešeného územia zmeny	4
Návrh urbanistickej koncepcie priest. usporiadania a zmeny funkčného využitia	4
Návrh riešenia zmeny ÚPN	5
Vymedzenie zastavaného územia mesta	5
Vymedzenie ochranných pásiem	5
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochr. a ochr. pred povodňami	6
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	6
Verejné dopravné a technické vybavenie	6
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	6
Vymedzenie prieskumných , chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	6
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	7
Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF	7

Grafická časť zmien 3/2018

1.Širšie vzťahy	1: 100 000
2.Návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	1: 5 000
3.Schéma organizácie územia a VPS	1: 5 000
A.Členenie mesta na zóny	1: 10 000
2.Regulatívy zástavby – zóna II.	1: 2 500
6.Regulatívy zástavby – zóna VI.	1: 2 500

OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje mesto Sládkovičovo obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Anna Javorková

1.ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmien a doplnkov 3/2018 územného plánu mesta

Dôvodom na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov 3/2018 k územnému plánu mesta Sládkovičovo bola potreba jeho zosúladenia so súčasnými požiadavkami mesta.

Predmetom zmeny 3/2018, územného plánu mesta Sládkovičovo, schvaľovaných v zmysle platnej legislatívy Mestským zastupiteľstvom sú príslušné časti plochy mesta Sládkovičovo, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií.

Zmena 3a/2018 – Zmena funkčného využitia v častiach zóny II. - navrhovaná zmena rieši plošné zväčšenie časti zóny II.d na úkor časti zóny II.f .

Zmena 3b/2018 – Zmena funkčného využitia v častiach zóny VI. - navrhovaná zmena rieši:

- zaradenie časti zóny VI.b z výhľadu do návrhu riešenia územného plánu
- plošné presuny medzi časťami zón VI.b, VI.f a VI.h

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre mesto Sládkovičovo existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia, územný plán mesta z roku 2010, ktorý bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Sládkovičove uznesením č.357/MZ-2010 zo dňa 07.04.2010.

K územnému plánu mesta boli doteraz spracované a schválené nasledujúce zmeny a doplnky:

Zmena 1/2010, spracovaná v júli 2010, schválená mestským zastupiteľstvom v Sládkovičove uznesením č.52/MZ-2011 zo dňa 13.07.2011.

Územný plán mesta a zmenu 1/2010 spracoval Ing.arch.P.Žalman, CSc.

Zmena 2/2016, spracovaná v apríli 2017, schválená mestským zastupiteľstvom v Sládkovičove uznesením č.215/MZ-2017 zo dňa 14.06.2017.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu mesta Sládkovičovo plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Navrhované rozvojové plochy riešenej zmeny nevytvárajú nové funkčné štruktúry, ale rozširujú už jestvujúce funkcie v území.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Vymedzenie riešeného územia zmeny ÚPN

V pôvodnom územnom pláne bolo zastavané územie mesta rozčlenené na jednotlivé zóny. Pôvodné zónovanie mesta sa zmenou nemení. Predmetom zmeny sú riešené nasledovné zóny a ich časti:

zóna II. - II.d, II.f

zóna VI. - VI.b, VI.f, VI.h

Zmena 3a/2018 – Zmena funkčného využitia v častiach zóny II.

Plocha zmeny sa nachádza vo vnútrobloku zóny II. v záhradách v zastavanom území mesta.

Zóna II.d sa plošne zväčší o plochu nasledujúcich parciel:

49/2	záhrada v zastavanom území	510 m ²
47/3	záhrada v zastavanom území	411 m ²
47/4	záhrada v zastavanom území	304 m ²
47/5	záhrada v zastavanom území	369 m ²
47/6	záhrada v zastavanom území	137 m ²
47/8	záhrada v zastavanom území	38 m ²
47/9	záhrada v zastavanom území	35 m ²
47/10	záhrada v zastavanom území	22 m ²
240/11	zast.pl.a nádvoria v zast.území	37 m ²
spolu		1 359 m ²

Zmena 3b/2018 – Zmena funkčného využitia v častiach zóny VI.

Plocha zmeny sa nachádza vo vnútrobloku zóny VI. v záhradách v zastavanom území mesta.

Zóna VI.b – sa bude realizovať na nasledujúcich parcelách:

2937/1	ostatné plochy v zast.území	2 391 m ²
2916/5	záhrada v zastavanom území	7 100 m ²
2912/2	zast.pl. a nádvoria v zast.území	650 m ²
2923/4	zast.pl. a nádvoria v zast.území	358 m ²
spolu		10 499 m ²

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia

Základná urbanistická koncepcia priestorového usporiadania ostáva nezmenená, rešpektuje pôvodný územný plán. Navrhované zmeny nemenia urbanistickú koncepciu a kompozíciu mesta.

Súčasná koncepcia funkčného využitia územia jednotlivých zón ostáva pôvodná, zmena iba dopĺňa, resp. upravuje postup pri výstavbe, resp. prestavbe riešených zón, kde stanovuje regulácie upravenej funkčnej náplne.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 3a/2018 – Zmena funkčného využitia v častiach zóny II.

Navrhovaná zmena rieši plošné zväčšenie časti zóny II.d na úkor časti zóny II.f. V pôvodnom územnom pláne boli do zóny II.f zaradené parcely súkromných vlastníkov, ktoré nebudú funkčne využité ako plocha verejnej zelene. Z toho dôvodu sa uvedené plochy funkčne preklasifikujú a plošne zaradia do zóny II.d ako plochy pre výstavbu rodinných domov. Navrhovaná zmena zabezpečí výstavbu 3 nových RD.

Zmena 3b/2018 – Zmena funkčného využitia v častiach zóny VI.

Navrhovaná zmena rieši:

- zaradenie časti zóny VI.b z výhľadu do návrhu riešenia územného plánu
- plošné presuny medzi časťami zón VI.b, VI.f a VI.h

V pôvodnom územnom pláne bola zóna VI.b zaradená do výhľadu riešenia ako obytná plocha. Vzhľadom na požiadavku na výstavbu rodinných domov v tejto lokalite sa zóna VI.b navrhovanou zmenou preraďuje do návrhu riešenia územného plánu. Na základe podkladu urbanistickej štúdie bude možné realizovať v riešenej lokalite 24 RD.

Na základe územných požiadaviek a spracovanej urbanistickej štúdie je nutné zrealizovať a schváliť plošné presuny medzi nasledovnými časťami zóny:

- zóna VI.h – sa zväčší o 603 m², p.č.2898 - záhrady na úkor zóny VI.b a zmenší o 356 m² v prospech zóny VI.b
- zóna VI.f – sa zmenší o 2 660 m² v prospech zóny VI.b

Vymedzenie zastavaného územia mesta

Zastavané územie mesta sa navrhovanými zmenami nemení.

Vymedzenie ochranných pásiem

Navrhovanou zmenou sa nestanovujú žiadne nové ochranné pásma a chránené územia. Všetky ochranné pásma jestvujúcich nadradených vedení technickej infraštruktúry ostávajú pôvodné.

Je nutné dodržiavať všetky ochranné pásma stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Z hľadiska civilnej ochrany nemajú navrhované zmeny žiadny vplyv na jej koncepciu a základné požiadavky ostávajú v platnosti pôvodného územného plánu v zmysle platných zákonov a noriem v čase realizácie výstavby jednotlivých zón.

Z hľadiska požiarnej ochrany rešpektujú navrhované zmeny požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Verejná vodovodná sieť bude riešená s požiarňami hydrantami. (Vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z., č.699/2004 Z.z., č.591/2005 Z.z.) Konkrétna problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z.

Ochrana prírody a krajiny (č.543/2002 Z.z.)

Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa v rámci zmeny 3/2018 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Riešené územia zón nazasahujú do chráneného územia prírodnej rezervácie Sládkovičovská duna ani do chráneného areálu Sládkovičovský park.

Verejné dopravné a technické vybavenie

Verejné dopravné a technické vybavenie sa navrhovanými zmenami v meste nemení. V každej lokalite budú zmeny riešené iba v časti prístupových komunikácií, parkovacích plôch a prípojok inžinierskych sietí samostatne pre každú zónu.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 3/2018 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení.

Z hľadiska ochrany životného prostredia je nutné pri umiestňovaní budov na bývanie dodržiavať ustanovenia vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií.....

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

V katastrálnom území mesta Sládkovičovo sa nenachádzajú dobývacie priestory ani chránené ložiskové územia.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

V katastrálnom území mesta Sládkovičovo sa nenachádzajú územia, ktoré by si vyžadovali zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotenú ťažbou.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF na nepoľnohospodárske účely

Vzhľadom nato, že riešené zmeny sa plošne nerozširujú, nerieši sa záber pôdneho fondu mimo zastavaného územia mesta. Je nutné riešiť iba využitie plôch záhrad v zastavanom území mesta na nepoľnohospodárske účely – na výstavbu rodinných domov:

Zmena 3a/2018 - zóna II.d	1 322 m ²	záhrady v zast. území mesta
Zmena 3b/2018 - zóna VI.b	7 100 m ²	záhrady v zast. území mesta
Spolu	8 422 m ²	

Neuvedené state textovej časti územného plánu mesta Sládkovičovo z r.2010, schváleného Mestským zastupiteľstvom, uznesením č.357/MZ-2010 zo dňa 07.04.2010, v znení zmeny 1/2010 schválenej uznesením č.52/MZ-2011 zo dňa 13.07.2011 a v znení zmeny 2/2016 schválenej uznesením č.215/MZ-2017 zo dňa 14.06.2017, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.