

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SLÁDKOVIČOVO

ZMENA 3-2018, NÁVRH

OBSAH

- a. Vymedzenie riešeného územia /2/
- b. Zásady usporiadania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky s prevažujúcim využitím územia /2/
- c. Určenie prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich funkcií a podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulatívy a intenzita využitia územia. /2/

Záväzná časť Územného plánu mesta Sládkovičovo je spracovaná v zmysle par. 12 ods. 6 písmeno a /- 1 / vyhlášky MŽP SR č. 55 Zb. zákonov.

Prehľad doteraz spracovaného UPN-M vrátane dodatkov:

Záväzná časť **ÚPN-M Sládkovičovo** - spracoval Ing.arch. P. Žalman, CSc., marec 2010, schválená Mestským zastupiteľstvom v Sládkovičove uznesením MZ č.357/MZ-2010 zo dňa 07.04.2010.

Záväzná časť **zmeny č.1 ÚPN-M Sládkovičovo** - spracoval Ing.arch. P. Žalman, CSc., júl 2010, schválená Mestským zastupiteľstvom v Sládkovičove uznesením MZ č.52/MZ-2011 zo dňa 13.07.2011.

Záväzná časť **zmeny č.2/2016 ÚPN-M Sládkovičovo** - spracoval Ing.arch. P. Odnoga, v Sládkovičove 01/2017.

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU

a/ Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie je vymedzené katastrálnym územím mesta Sládkovičovo.

b/ Zásady usporiadania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky s prevažujúcim využitím územia

Zóna č. II východ pri rieke Dudváh vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom území mesta

Zóna č. VI centrum, vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom území mesta

c/ Určenie prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich funkcií a podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulatívy a intenzita využitia územia

Všeobecné obmedzenie pre funkčné využívanie územia

- zástavbu neumiestňovať vo vymedzených biokoridoroch a biocentrách
- záber PPF na vymedzených územiach pre novú zástavbu realizovať iba v nevyhnutnom rozsahu, novú zástavbu realizovať len pri rešpektovaní zákona č. 220/2004
- v území v kontakte s objektmi historicko-kultúrneho významu je neprípustné umiestňovať objekty viacpodlažnej bytovej zástavby.

Všeobecné regulatívy pre výstavbu a prístavbu rodinných domov:

- **maximálna podlažnosť: 2.NP.**
- dodržiavať uličný charakter zástavby
- v prípade výstavby 3 a viac rodinných domov do záhradnej časti parciel je nutné spracovať a schváliť zmenu ÚPN-M, na základe spracovanej zastavovacej štúdie, po odsúhlasení mestským zastupiteľstvom
- maximálna hĺbka zástavby pre Fučíkovú ulicu 40 m, pre ostatné ulice 30 m. (pričom hĺbka zástavby je kolmá vzdialenosť na uličnú čiaru).
- minimálna hĺbka zástavby 10 m od uličnej čiar, pričom stavebnú čiaru určí Stavebný úrad na základe jestvujúcej zástavby.
- vzdialenosť od hranice pozemku na strane zástavby 2 m
- vzdialenosť na protiľahlej strane zástavby min. 4 m
- dodržať koeficienty zastavanosti a plôch zelene:

-zastavanosť	- max. 0,40
-zeleň	- min. 0,50
-spevnené plochy, chodníky	- cca. 0,10

V prípade potreby situovania objektov rodinných domov v týchto lokalitách vo vnútri záhrad, kde nie je predpoklad vytvoriť uličnú zástavbu, je nutné pre zachovanie súkromia susedov dodržať regulatívy a limity rozmerov stavebnej časti objektu a rešpektovať tieto podmienky:

a) v prípade dostatočnej šírky parcely – šírka parcely nad 16 m

- min. vzdialenosť od hranice susednej parcely bude 2,0 + 5,0 m
- objekt môže mať max. dve nadzemné podlažia s plochou strechou, alt. druhé nadzemné podlažie môže byť riešené aj ako obytné podkrovia
- ak bude zastrešenie objektu sedlovou strechou so sklonom do 40°, štíty neorientovať k susedným parcelám
- na druhom nadzemnom podlaží nevytvárať terasy, balkóny ani loggie k susedným parcelám, v prípade sedlovej strechy presvetlenie obytných miestností riešiť strešnými oknami, do stien vzdialených 2,0 m od suseda situovať iba okná

z neobytných miestností (WC, kúpeľňa, schodisko, šatník...)

- oplotenie od susedných parciel riešiť nepriehľadné, resp. bariérové do výšky 200 cm

b) v prípade menšej šírky parcely - šírka parcely do 16 m

- min. vzdialenosť od hranice susednej parcely bude 1,0 m + 3,0 m
 - objekt môže mať iba jedno nadzemné podlažie
 - zastrešenie objektu plochou strechou, alebo konštrukciou krovu s max. spádom 25°
 - podmurovka pod pomúrnicu nepresiahne výšku 0,5 m
 - podkrovné priestory nesmú byť obytné, využiť iba ako povalový priestor
 - oplotenie od susedných parciel riešiť nepriehľadné, resp. bariérové do výšky 200 cm
- samostatne posúdiť vhodnosť každej požadovanej parcely pre možnú výstavbu nového rodinného domu vo vzťahu na jestvujúce susedné parcely a objekty, rešpektovať charakter pôvodnej zástavby
 - v prípade, ak nový rodinný dom bude postavený za starým rodinným domom, obidva rodinné domy budú mať spoločný vstup na ulicu

ZÓNA II.

Prípustné funkčné využívanie:

II. a, b, c

Územie občianskej vybavenosti do 2.NP. a verejnej zelene, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

II. d.

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

II. e.

Verejná parková zeleň, zachovať a zabezpečiť rekultiváciu jestvujúcej parkovej zelene.

II. i, j, f

Verejná parková a brehová zeleň, zachovať a zabezpečiť rekultiváciu jestvujúcej parkovej a výsadbu novej zelene.

II. g.

Územie pre šport, športový areál a plochy športových s príslušnou vybavenosťou do 2.NP, zabezpečiť parkovacie a rozptylové plochy v rámci areálu.

II. h.

Nízkopodlažná obytná zástavba – rodinné a bytové domy do 2.NP, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť 40 % z plochy parcely.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.
- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiace služby pre obyvateľov

Nepripustné funkčné využívanie:

- Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

- Parkovanie pre užívateľov zariadení občianskej vybavenosti musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

ZÓNA VI.

Prípustné funkčné využívanie :

VI. a.

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

VI. b - návrh

Nízkopodlažná obytná zástavba - rodinné domy, zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

VI. c

Nízkopodlažná obytná zástavba - bytové domy s občianskou vybavenosťou do 4.NP., zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách

VI. d.

Zmiešaná nízkopodlažná obytná zástavba rodinných a bytových domov do 2.NP., zastavanosť do 40 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

VI. e, f, g, h, i, k, l, m, n

Územie pre občiansku vybavenosť (kultúra, školstvo, obchod a služby) do 4.NP., zastavanosť do 40%, rozvoj funkčných zložiek vybavenosti formou prestavby a dostavby.

VI. j.

Územie verejnej zelene.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť do 40 % z plochy parcely.
- Zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia.
- Malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, ktoré svojim objemom, výškou a úžitkovou plochou nepresahujú rozsah stanovený platnými právnymi predpismi pre rodinné domy.
- Kultúrne, sociálne, zdravotnícke zariadenia pre obsluhu tohto územia.
- Malé zariadenia administratívy a nerušiace služby pre obyvateľov

Nepripustné funkčné využívanie:

- Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

- Parkovanie pre užívateľov zariadení občianskej vybavenosti musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

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.