



Územný plán sídelného útvaru
Zlaté Moravce

Zmeny a doplnky č. 9

November 2019

Obstarávateľ:

Mesto Zlaté Moravce

Zastúpené

PaedDr. Dušan Husár

Odborne spôsobilá osoba na obstaranie:

Ing. arch. Pavel Bugár, eR STAR s. r. o., Banská Bystrica

Zhotoviteľ:

Ing. arch. Vladimír Paško, Projekcia urbanizmu a architektúry, Banská Bystrica

Ing.arch. Martin Šarafín, Ateliér Domova, spol s.r.o, Bratislava

Odborný konzultant

Prof. Ing. arch. Michal Šarafín

Spolupráca

Ing. Michal Gašpar

Mgr. Lucia Tvrdoňová

Ing. Ján Valach

Východiskové podklady:

- UPD VÚC Nitrianskeho kraja – záväzná časť 2015
- UPN – SU Zlaté Moravce 2001, v znení doterajších zmien a doplnkov.
- UP – M Zlaté Moravce – zadanie novej UPD 2018
- Stratégia rozvoja vidieka Nitrianskeho samosprávneho kraja 2016-2020
- Koncept Zmien a doplnkov č.9. k ÚPN mesta Zlaté Moravce

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

1. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY ZMENY A DOPLNKY Č.9. K ÚZEMNÉMU MESTA ZLATÉ MORAVCE RIEŠIA

Hlavným cieľom Zmien a doplnkov k ÚPN O Zlaté Moravce (ďalej len ZaD č.9.) Zmena funkčného využitia plôch v lokalite Obichov z poľnohospodárskej výroby na funkciu obytnú a pre funkciu výroby a skladov.

2. VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA ZLATÉ MORAVCE

Územný plán mesta Zlaté Moravce bol spracovaný Stavoprojektom Nitra a.s. v roku 1998 – 2001 a schválený MsZ Zlaté Moravce 15.03.2001 uznesením č.17, bod 3/16

Následne boli spracované a čiastočne schválené ZaD č. 1 – 8.

V súčasnosti mesto obstaráva nový ÚPN mesta.

3. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA SO ZADANÍM A SO SÚBORNÝM STANOVISKOM Z PREROKOVANIA KONCEPTU ALEBO NÁVRHU, AK SA NEVYPRACOVAL KONCEPT

Návrh Zmien a doplnkov zameraných na výstavbu nových bytových domov prostredníctvom rekultivácie časti bývalého areálu štátneho majetku bol prijatý a schválený Mestským zastupiteľstvom uznesením zo dňa 24.10.2019.

Zámerom aktualizácie je komplexný prístup k využitiu celej lokality. Návrh zmien a doplnkov člení lokalitu na regulované plochy Z 9/1 až Z 9/4. Členenie zohľadňuje podnikateľské záujmy a zámery vlastníkov pozemkov na riešenom území. Zhodnotenie územia na obytnú funkciu predstavuje BENÁT ako vyčlenený územný sektor. Funkciu bývania Zmeny a doplnky spájajú s poslaním satelitu.

B. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

1. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ POPIS

Riešený územím je celý areál Štátneho majetku bývalej SPoŠ Zlaté Moravce v lokalite Obichov.

2. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Bez zmeny

3. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

V riešenom území bude realizovaných 226 bytových jednotiek čo pri obložnosti bytu 3,2 predstavuje 723 obyvateľov.

4. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY DOKUMENTUJÚCE ZAČLENENIE OBCE DO SYSTÉMU OSÍDLENIA

Riešené územie sa nachádza východne od zástavby mesta. Cesta III/1625260 je pokračovaním ulice SNP. Z tejto komunikácie je prístup do riešeného areálu. Súbežne s touto cestou je vedená aj pešia komunikácia, ktorá vo výhľade bude prestavaná na cyklochodník.

Do kanalizačného zberača v ulici SNP bude zaústený aj kanalizácia z riešeného územia.

Zásobovanie vodou bude z vyvedeného distribučného vodovodu z vodojemu pri ÚVII.

Zásobovanie elektrickou energiou je zo vzdušného vedenia 22 kV.

Plyn je vedený do riešeného územia z ulice SNP.

5. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Urbanistické riešenie vychádza viac menej zo založenej jestvujúcej štruktúry zástavby riešeného územia. Pôvodné využitie bolo pre poľnohospodársku výrobu a to ako živočíšnu, tak aj pre doplňujúce funkcie súvisiace s hlavnou náplňou. V súčasnosti je areál prevažne využívaný pre funkciu skladov a služieb.

Časť územia bola nezastavaná z titulu existencie vodného zdroja a jeho ochranných pásiem.

Urbanistický návrh v nezastavanej časti rieši obytný súbor (Z 9/1). západne od neho je navrhovaný súbor venovaný menším prevádzkam s možnosťou súvisiaceho bývania (Z 9/2).

Prevažnú časť – severne od predchádzajúcich súborov je venovaný pre výrobu a sklady.(Z 9/3)

Táto časť je oddelená izolačnou a estetickou vzrastlou zeleňou (Z 9/4)

6. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE S URČENÍM PREVLÁDAJÚCICH FUNKČNÝCH ÚZEMÍ VRÁTANE URČENIA PRÍPUSTNÉHO, OBMEDZUJÚCEHO A ZAKAZUJÚCEHO FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA

Riešené územie je členené na funkčné plochy:

Z 9/1 – dominantnou funkciou je bývanie, územie so zmiešanou funkciou využitia, kombinácia bývania a občianskej vybavenosti,

Z 9/2 – dominantnou funkciou sú služby, územie so zmiešanou funkciou využitia, kombinácia výroby a dopravných zariadení

Z 9/3 – územie so zmiešanou funkciou určené pre prevádzkové jednotky s prevahou malých a stredných zariadení, zberný dvor komunálneho odpadu

Z 9/4 – územie izolačnej a estetickej zelene.

Členenie územia na funkčné zóny vyvolávajú individuálne podnikateľské záujmy a zábery prevádzkových jednotiek, členenie má logiku regulovaných prístupov. Nevyhnutným je oddelený dopravný prístup do Zberného dvora pevného odpadu, mimo kontakt s územím bývania.

7. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE

• Bývanie

Bývanie je v regulovanej ploche Z 9/1 je navrhované v bytových domoch a v prestavanej administratívnej budove

V regulovanej ploche Z 9/2 pôjde o byty pri menších (remeselných) prevádzkach celkový počet bytov je 226.

• Občianska vybavenosť

Predpokladaná je základná občianska vybavenosť najmä v obchodoch, reštauračných službách a v predškolských zariadeniach predovšetkým slúžiaca pre tunajších obyvateľov ako aj pracovníkov.. Vybavenosť bude vo väčšine realizovaná ako súčasť bytových domov a menších prevádzok v regulovaných plochách Z 9/1 a Z 9/2.

• Výroba

Výroba a sklady bude sústredená predovšetkým v regulovanej ploche Z 9/3 Tu bude realizovaný aj zberný dvor s triedením. V ostatných objektoch bude realizovaná výroba a sklady v nezávadnom režime.

Vo funkčnej ploche Z 9/2 budú umiestnené menšie prevádzky či už malovýroby, remesiel, alebo služieb

Celkový počet zamestnancov oproti dnešnému stavu sa nemení a ostáva na 50 zamestnancoch.

8. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Riešené územie je v súčasnosti mimo zastavaného územia mesta. Navrhujeme ho však zahrnúť do tohto územia v hraniciach riešeného územia podľa grafiky.

9. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

V riešenom území sa vymedzuje ochranné pásmo:

- cesty III. triedy = 20,0 m
- vzdušného vedenia VN 22 kW = 10,0 m
- trafostanice = 10,0 m
- VTL plynovodu = 15,0 m
- regulačnej stanice plynu = 15,0 m

Ruší sa ochranné pásmo:

- živočíšnej výroby stanovené v ÚPN mesta
- vodného zdroja

10. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI

- Zájmy obrany štátu

v riešenom území nie sú.

- Požiarne ochrana

Zástavba musí spĺňať všetky legislatívne nariadenia platiace v dobe výstavby, prestavby a zmeny funkcie .

- Ochrana pred povodňami

Riešený areál neleží v inundačných územiach. Môže hroziť splavovanie ornice na západnej a severnej strane riešeného územia. Preto navrhujeme po jeho okraji realizovať zasakovacie pásy s rigolmi.

Veľké spevnené manipulačné a dopravné plochy ako aj strechy môžu v prípade dažďov byť zdrojom zvýšenej produkcie dažďových vôd. preto navrhujeme obmedziť rozsah betónových plôch, zachytávať dažďové vody do retenčných nádrží pre využitie ako úžitkovej vody.

11. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚZEMNÉHO SYSTÉMU EKOLOGICKEJ STABILITY A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ

V riešenom území nie sú záujmy ochrany prírody a ani sa tu nenachádzajú prvky Územného systému ekologickej stability.

12. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A NÁVRH TECHNICKÉHO VYBAVENIA

NADRADENÁ DOPRAVNÁ ŠTRUKTÚRA

Riešený areál je obsluhovaný cestou III/1625 ktorá sa východne vo vzdialenosti 150 m napája na cestu I /65. Táto je napojená na rýchlostnú R1v Čeradiciach a pri Tesárskych Mlyňanoch.

RIEŠENIE CESTNEJ DOPRAVY

V súčasnosti je riešené územie obsluhované vnútro areálovými účelovými komunikáciami. Tieto sú aj v návrhu základom cestnej siete. Pre segregovanie dopravy najmä do priestoru výroby a skladov (najmä do zberného dvora) je navrhovaná nová komunikácia s novým napojením na cestu III/1625.

Ťažisková jestvujúca cesta ako aj nová komunikácia sú navrhované ak obslužné v kategórii C3 MO 6/40. Vnútro bloková cesta v obytnom areáli Z 9/1 je navrhovaná ako obslužná v kategórii C 3 MO 5,5/40..

STATICKÁ DOPRAVA

Statická doprava je navrhovaná v súlade s príslušnou STN. V regulovanej ploche Z 9/1 je navrhnutých cca 160 parkovacích miest pre obyvateľov ako aj pre zariadenia vybavenosti. Parkoviská budú realizované okolo obslužnej komunikácie. V regulovaných plochách Z 9/2 a Z 9/3 budú parkoviská realizované vo vlastných subareáloch jednotlivých subjektov a to ako pre zamestnancov, tak aj pre návštevy podľa charakteru využívania objektov a podľa príslušnej STN.

HROMADNÁ DOPRAVA

Pri vstupe do riešeného územia pri ceste III/1625 je v súčasnosti postavená autobusová zastávka. Je potrebné realizovať niky zastávky ak aj prístrešok.

Realizáciou zámerov v riešenom území sa zvýšila nároky na hromadnú dopravu čo predstavuje aj zmenšenie intervalov..

PEŠIA DOPRAVA

V súčasnosti vedie chodník z riešeného územia do mesta v súbehu s cestou III/ 1625. Je to nespevnený a neudržiavaný chodník. Je potrebná jeho celková rekonštrukcia.

V samotnom areáli pri rekonštrukcii ťažiskovej obslužnej komunikácii je potrebné túto doplniť aj o obojstranné chodníky. V obytnej zóne Z 9/1 a v lokalite Z9/2 je potrebné budovať chodníky ako jednostranné v súbehu s miestnymi komunikáciami.

CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Vo výhľade je potrebné realizovať cyklochodník v súbehu s cestou III/1625.

ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU

V súčasnosti je riešené územie zásobované el. energiou zo stĺpovej transformačnej stanice. Táto je pripojená na 22 kV el. vzdušné vedenie vzdušným pripojením.

V návrhu počítame zmeniť pripojenie tejto trafostanice na zemné ako aj výmenu stĺpovej trafostanice za kioskovú (T).

Súčasne navrhujeme aj nové napojenie na vzdušné 22 kV vedenie zhruba v polovici areálu s umiestnením ďalšej kioskovej trafostanice (T2).

Obidve trafostanice je nutné prepojiť zemným 22kV káblom.

Trafostanica T1 o príkone 1250 kVA. bude slúžiť predovšetkým pre obytnú zástavbu a menšie podnikanie v regulovaných plochách Z 9/1 a Z 9/2.

Trafostanica T2 o príkone 1250 kVA bude slúžiť pre regulovanú plochu Z 9/3 s funkciou výroby a skladov.

Elektrická energia bude slúžiť pre osvetľovanie, motorické pohony, prípadne pre ohrev vody a varenie.

DISTRIBUČNÉ NN ROZVODY:

Vybudujú sa nové VN rozvody káblom NA2XS2Y pre napojenie nových kioskových trafostaníc. V súbehu s VN vedením bude uložená chránička pre uloženie slaboprúdu .Kábel bude uložený v ryhe 50x130 cm v chráničkách FXKVR 160 al./HDPE 200 a rezervná chránička bude FXKVR 110 +HDPE 40 , pričom FXKVR 110 sa uloží iba v prípade potreby .

VEREJNÉ OSVETLENIE

Verejné osvetlenie v danej lokalite bude riešené káblom NAYY-J 4x16 -25 v max. ryhe 50x130 cm, a v chráničke FXKVR 50-63. V riešenej lokalite bude osadený nový rozvádzač verejného osvetlenia R-VO (IN=25A), z ktorého bude riešený navrhovaný rozvod verejného osvetlenia. Osvetlenie v lokalite bude zaradené podľa STN TR 13201-1 d skupiny B6 a podľa STN EN 13201-2 do triedy CE6, s požadovanou intenzitou osvetlenia 4Lux a udržiavacím činiteľom 0,8-upresní sa podľa zaradenia cesty po územnom konaní.

Osvetlenie bude riešené na ocelových pozinkovaných stožiaroch s dvojkrhovou stožiarovou rozvodnicou. Na vrchole stožiarov budú upevňované LED svietidlá .

SLABOPRÚDOVÉ ROZVODY:

Slaboprúdové rozvody v dotknutej lokalite budú riešené káblami uloženými v chráničkách v ryhe max.50x130cm v súbehu s rozvodmi silnoprúdu. Pri ukladaní káblov musia byť dodržiavané predpísané ochranné vzdialenosti od iných sietí. Typ a presná špecifikácia káblov a komponentov a napájací bod bude určené prevádzkovateľom siete.

Pred zahájením samotných výkopových prác je nutné presné zameranie trasy káblov, a prizvanie majiteľov ostatných podzemných inžinierskych sietí, ktoré sa nachádzajú v záujmovom pásme. Pracovníci vykonávajúci práce musia byť náležite poučení o spôsobe a možnostiach realizácie danej inštalácie verejného rozvodu a prekrytie káblov.

TELEKOMUNIKÁCIE

V riešenom území je stožiarové zariadenie mobilného operátora. Je potrebné ho rešpektovať.. V riešenom území je predpokladané zariadenie 260 prípojok

VYKUROVANIE

Vykurovanie a ohrev TUV bude na báze plynu. V bytovej zástavbe to budú bytové kotlíky vo väčších objektoch menšie kotolne. Nepočíta sa s centrálnym tepelným zdrojom.

ZÁSOBOVANIE PLYNOM

Záujmové územie je na konci jestvujúceho rozvodu plynovodov miestnej STL siete Zlaté Moravce. Vzhľadom na vzdialenosť od jestvujúcej VTL/STL regulačnej stanice ktorá zásobuje mesto (aby sa zamedzilo tlakovým stratám) je rozšírenie distribučného plynovodu navrhnuté z rúr PE 100 RC D90 o celkovej dĺžke 514 m.

Budovaný distribučný plynovod bude pre regulovanú plochu Z 9/1 rozdelený do dvoch vetiev, vetva A bude mať dĺžku 477 m a vetva B bude mať dĺžku 37 m.

Plynovod začína bodom napojenia pred uzáverom na vstupe so jestvujúcej regulačnej stanice (RS) ktorá je umiestnená na parcele č. 15574/48. V rámci riešeného územia sú trasy všetkých plynovodov vedené v prevažnej miere v miestach budúcich parkovacích státi, pripojovacie plynovody budú prevažne vedené v zelených pásoch.

Ukončenie oboch vetiev distribučného plynovodu bude riešené zemným uzáverom z materiálu PE 100 dimenzie D90 pričom za uzávermi budú umiestnené odvzdušňovacie ventily v zemných poklopoch.

Pre regulované plochy Z 9/2 a Z 9/3 bude napojený pred regulačnou stanicou a bude vedený v súbehu s novo navrhovanou miestnou komunikáciou.

ZÁSOBOVANIE VODOU

Lokalita riešená v územnoplánovacej dokumentácii „Závazná časť ÚPN - SÚ 2001 Zlaté Moravce, Zmeny a doplnky č. 9/2019“ bude napájaná na vodojem pri ÚVII 2x150 m³ na kóte 228,50/224,50, ktorého sa v súčasnosti využíva len jedna akumulčná komora slúžiaca ako prerušovacia komora.

V záujmovom území sa nachádza vodný zdroj úžitkovej vody.

Pre navrhovanú zmenu účelu bude využitá existujúca infraštruktúra, ktorá je kapacitne postačujúca. Riešené územie bude napojené na vodovodnú sieť DN 200 na ulici SNP. Rozvozy samotného riešeného územia budú napojené na DN 160.

Tlakové pomery budú realizované cez dotlačiaciu stanicu.

Hygienické zabezpečenie pitnej vody je vykonávané po celej trase z VZ Gabčíkovo a to ČS Nové Zámky – VDJ Černík – VDJ Vráble. Priamo na vodovodnej sieti sa hygienické zabezpečenie nevykonáva. Hodnoty zbytkového oxidantu sú po trase diaľkového vodovodu a na vodovodnej sieti mesta Zlaté Moravce sledované príslušným zariadením v objektoch určených v PP vodovodu Zlaté Moravce.

Priemerná spotreba

Priemerná potreba vody Q_p

m³/d 2 129,85

l/s 24,65

Max. denná potreba vody Q_m

m³/d 2 981,80

l/s 34,51

Max. hod. potr. vody Q_h

l/s 62,12

Priemerná denná potreba vody Q_p:

Q_pobyt = 7 032 x 145 + 2 714 x 135 + 2 445 x 100 + 146 x 40 = 1 636,43 m³/deň = 18,94 l/s

Q_pvyb. = 12 337 x 40 l/obyt./deň = 493,48 m³/deň = 5,71 l/s

Priemerná denná potreba vody Q_p:

Q_p = 2 129,85 m³/deň = 24,65 l/s

Maximálna denná potreba vody Q_m: (k_d=1,4)

Q_m = 2 129,85 m³/deň x 1,4 = 2 981,80 m³/deň = 34,51 l/s

Maximálna hodinová potreba vody Q_h: (k_h=1,8)

Q_h = 2 981,80 x 1,8 = 536,72 m³/hod. = 14,91 l/s

Predpokladaná spotreba (Zmiešané územie a bývanie)

Q_p (m³/d) 51,24

Q_m (m³/d) 71,73

Q_h (m³/h) 5,38

Q_p (l/s) 0,59

Q_m (l/s) 0,83

Q_h (l/s) 1,49

ODKANALIZOVANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VÔD

Mesto Zlaté Moravce má vybudovanú jednotnú kanalizáciu vo všetkých mestských častiach. Celá oblasť mesta je odkanalizovaná jednotnou kanalizačnou sústavou. Dažďové vody sú postupne odľahčované v OK a cez vyústné objekty odvádzané do rieky Žitava. Na niektorých spevnených plochách je vybudovaná dažďová kanalizácia s vyústením do Žitavy alebo do Hostianskeho potoka. Nové kanalizačné stoky sú navrhované a realizované ako kanalizácia splašková.

V súčasnosti v riešenom území nie je realizovaný odvod splaškových vôd do verejnej kanalizácie. Preto ZaD č.9. riešia odvedenie splaškových a dažďových vôd spôsobom delenej kanalizácie. Navrhované vetvy splaškovej kanalizácie budú vedené v súbehu s miestnymi komunikáciami rešpektujúc možné spádové pomery Budú navrhované v profile DN 300 a budú zaústené do čerpacej stanice.. Riešené územie bude napojené cez čerpaciu stanicu a výtlačné potrubie na kanalizačnú sieť DN 300 na ulici SNP.

Priemerné denné množstvo odpadových vôd: Q24

$$Q24 = 2745,26 \text{ m}^3/\text{deň} = 34,39 \text{ l/s}$$

Maximálne denné množstvo odpadových vôd Qm:

$$Qm = 3843,36 \text{ m}^3/\text{deň} = 48,15 \text{ l/s}$$

Maximálne hodinové množstvo odpadových vôd Qhmax:

$$Qhmax = 3843,36 \text{ m}^3/\text{deň} \times 1,96 = 313,87 \text{ m}^3/\text{hod} = 87,18 \text{ l/s } khmax=1,96$$

Minimálne hodinové množstvo odpadových vôd Qhmin:

$$Qhmin = 3843,36 \text{ m}^3/\text{deň} \times 0,6 = 96,08 \text{ m}^3/\text{hod} = 26,69 \text{ l/s } khmin=0,6$$

13. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE, PRÍPADNE HODNOTENIE Z HĽADISKA PREDPOKLADANÝCH VPLYVOV NA ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Prestavbou riešeného územia a vybudovaním kanalizácie sa výrazne zlepší kontaminácia pôd

Výstavbou novej obslužnej komunikácie pre prevádzku zberného dvora ako aj pre iné subjekty vo výrobe a skladoch (v regulovanej ploche Z 9/3) sa výrazne zníži hlučnosť a prašnosť v obytnej časti

Realizáciou zasakovacích pásov, retenčnej nádrže a iných opatrení sa rozloží prívalová vlna z dažďových zrážok a zvýši sa vodozdržnosť územia.

Výsadbou izolačnej zelene medzi cestou III/ 1625 a regulovanými plochami Z 9/1 a Z 9/2 , ako aj medzi plochami Z 9/1 a Z 9/3, spolu s výsadbou vzrastlej zelene po obvode riešeného územia sa stlmia vetry, prašnosť a čiastočne aj hluk.

Prestavbou terajších komunikácií a spevnených plôch sa zníži prašnosť

Dažďové vody budú odvádzané z cestných komunikácií a spevnených plôch cez lapače ropných látok a piesku.

14. VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV

V riešenom území sa nenachádzajú.

15. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

V riešenom území sa nenachádzajú

16. VYHODNOTENIE NÁVRHU NEPOĽNOHOSPODÁRSKEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A NÁVRHU VYUŽITIA LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde.

Mesto Zlaté Moravce má v súčasnosti platný územný plán mesta vypracovaný v roku 2001 a posledné zmeny a doplnky č. 7 tohto územného plánu vypracované v roku 2014 . Vzhľadom na skutočnosť, že sa neďaleko mesta plánuje budovať Priemyselný park – Olichov, vznikla samozrejماً požiadavka na zmeny, a to vytvorenie územných podmienok pre ubytovanie budúcich zamestnancov parku, domácich aj prisťahovaných, ktoré sú premietnuté do predkladaného dokumentu, ktorým je návrh na zmeny a doplnky č. 9 Územného plánu mesta Zlaté Moravce. Predkladaný dokument rieši vyhodnotenie záberu poľnohospodárskej pôdy súvisiace s pripravovanou zmenou územného plánu.

Vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy pre Zmeny a doplnky č.9. ÚPN mesta Zlaté Moravce je vypracované v zmysle náležitostí potrebných pre posúdenie žiadosti o perspektívne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy podľa zákona SNR č.220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č.245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znp.

Vyhodnotenie predpokladaných záberov poľnohospodárskej pôdy

Zmeny a doplnky č.9. k ÚPN mesta Zlaté Moravce vychádzajú z dôvodu realizácie investičného zámeru „Priemyselný park – Olichov“ v blízkosti mesta Zlaté Moravce. Investičný zámer takéhoto rozmeru rozvoja mesta si vyžaduje sociálnu prípravu, teda vytvorenie územných podmienok pre ubytovanie budúcich zamestnancov parku, domácich aj prisťahovaných. Nový priemyselný park si vyžaduje zo strany mesta pripraviť územné podmienky na výstavbu bytových nájomných domov.

K dispozícii sa javí oblasť využitia zastavaných plôch areálu bývalého Štátneho majetku, Zlaté Moravce, ktorý by sa zmenil na priemyselný areál a satelit bytových domov. Zmien a doplnkov by sa okrem areálu bývalého Štátneho majetku kvôli kompaktnosti a účelovosti riešeného územia týkali aj pozemky poľnohospodárskej pôdy parcel 15573/122 a 15573/123. Iný záber poľnohospodárskej pôdy plánovaný nie je. Uvedené pozemky by boli využité na zmiešanú funkciu s dominanciou dopravy a služieb. Pre blízkosť cesty I/65 priamo spájajúca Priemyselný park – Olichov a Mesto Zlaté Moravce, ako aj dostupnosti infraštruktúry je uvedená lokalita výrazne vhodná.

Predložené riešenie predpokladá celkový záber 0,98 ha z toho..0,17 ha. na chránených pôdach.

Charakteristika lokalít z hľadiska lokalizácie a navrhovaného funkčného využitia územia

V riešení Zmien a doplnkov č.9. k ÚPN O mesta Zlaté Moravce dochádza k zmenám zastavaných plôch z poľnohospodárskej výroby:

- v lokalite Z 9/1 na obytnú
- v lokalite Z 9/2 na funkciu malej výroby a skladov ako aj na dopravnú funkciu a technickú vybavenosť
- V lokalite Z 9/3 na funkciu výroby a skladov

– v lokalite Z 9/4 na funkciu izolačnej zelene.

Záber poľnohospodárskej pôdy č. 31. bude len v lokalitách Z 9/2 a Z 9/3 pre novú komunikáciu

Kódy chránených bonitovaných pôdno – ekologických jednotiek (BPEJ) v katastrálnom území

V zmysle Prílohy č. 2 k Nariadeniu vlády SR č. 58/2013 Z. z. o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy, na území Zlatých Moraviec patria k najkvalitnejším pôdam podľa bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) pôdy kódu 0106002, 0107003, 0111002, 0144002, 0144202, 0146003, 0245002.

Bonitované pôdnoekologické jednotky dotknuté navrhovaným urbanistickým riešením

Pozemky podľa kódu BPEJ 0146203 s charakteristikou:

Klimatický región:

teplý, veľmi suchý, nížinný

suma priemerných denných teplôt ($TS \geq 10 \text{ }^\circ\text{C}$) je 3000-2800, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad $5 \text{ }^\circ\text{C}$ ($td \geq 5 \text{ }^\circ\text{C}$) je 237, priemerná teplota vzduchu v januári je -1 až $-3 \text{ }^\circ\text{C}$, priemerná teplota vzduchu za vegetačné obdobie (apríl až september) je 15 až $17 \text{ }^\circ\text{C}$

Hlavná pôdna jednotka:

HM

hnedozem (typ) na sprašových hlinách, ťažká

Hnedozeme sú pôdy na sprašiach alebo sprašových hlinách s tenkým svetlým humusovým horizontom a výrazným B horizontom zvetrávania alebo premiestnenia ílu. V prevažnej väčšine prípadov neobsahujú skelet. Hlavné subtypy: typické, luvizemné s výraznejším nahromadením ílu v B horizonte, pseudoglejové so sezónnym povrchovým prevlhčením a oglejením, erodované, u ktorých sa humusový horizont vytvoril z B horizontu.

Svahovitosť a expozícia:

mierny svah ($3^\circ - 7^\circ$)

južná expozícia, východná a západná expozícia

Skeletovitosť a hĺbka pôdy:

pôda bez skeletu (obsah skeletu do hĺbky 0,60 m pod 10 %)

hlboká pôda (60 cm a viac)

Zrornosť pôdy:

ťažká pôda (ilovitohlinitá)

Humusový horizont je hlboký a jeho hrúbka je v rozmedzí 24-30 cm.

Skupina kvality: 4

Pozemky podľa kódu BPEJ 0146003 s charakteristikou:

Klimatický región:

teplý, veľmi suchý, nížinný

suma priemerných denných teplôt ($TS \geq 10 \text{ }^\circ\text{C}$) je 3000-2800, dĺžka obdobia s teplotou vzduchu nad $5 \text{ }^\circ\text{C}$ ($td \geq 5 \text{ }^\circ\text{C}$) je 237, priemerná teplota vzduchu v januári je -1 až $-3 \text{ }^\circ\text{C}$, priemerná teplota vzduchu za vegetačné obdobie (apríl až september) je 15 až $17 \text{ }^\circ\text{C}$

Hlavná pôdna jednotka:

HM

hnedozem (typ) na sprašových hlinách, ťažká

Hnedozeme sú pôdy na sprašiach alebo sprašových hlinách s tenkým svetlým humusovým horizontom a výrazným B horizontom zvetrávania alebo premiestnenia ílu. V prevažnej väčšine prípadov neobsahujú skelet. Hlavné subtypy: typické, luvizemné s výraznejším nahroma-

dením ílu v B horizonte, pseudoglejové so sezónnym povrchovým prevlhčením a oglejením, erodované, u ktorých sa humusový horizont vytvoril z B horizontu.

Svahovitosť a expozícia:

rovina bez prejavu plošnej vodnej erózie ($0^\circ - 1^\circ$), rovina s možnosťou prejavu plošnej vodnej erózie ($1^\circ - 3^\circ$)

rovina

Skeletovitosť a hĺbka pôdy:

pôda bez skeletu (obsah skeletu do hĺbky 0,60 m pod 10 %)

hlboká pôda (60 cm a viac)

Zrornosť pôdy:

ťažká pôda (ílovitohlinitá)

Humusový horizont je hlboký a jeho hrúbka je v rozmedzí 24-30 cm.

Skupina kvality: 3

Najkvalitnejšia poľnohospodárska pôda v príslušnom katastrálnom území podľa kódu BPEJ.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na lesných pozemkoch

Nedochádza k záberom lesných pozemkov

TAB. Č. 1: VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE NAVRHOVANÝCH V RÁMCI ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Loka- lita PP isle	Katas- trálne územie	Funkčné využitie	Výme- ra lokali- ty cel- kom (ha)	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pô- dy		Vlastník/užívateľ poľnohospodár- skej pôdy	Vykonané hydromelio- račné zaria- denia (závla- ha, odvodne- nie)	Časová etapa realizá- cie	Iné in- formácie	
				Cel- kom (ha)	Z toho					
					Skupina BPEJ (chrá- ná BPEJ je vy- značená hrubo)					Výme- ra (ha)
31	Zlaté Mo- ravce	Zmiešaná funkcia s dominanci- ou technic- kých služieb	10,50	0,98	0146203 4	0,81	Rímskokatolícka cirkev Farnosť Zlaté Moravce	-		
					0146003 3	0,17	Mesto Zlaté Moravce	-		
Spolu			10,50	0,98		0,98				

17. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA NAJMÄ Z HĽADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV

Riešenie ZaD č.9. nebude mať negatívny dopad na životné prostredie. Naopak pri dodržaní všetkých zásad a podmienok stanovených v tomto dokumente, dôjde k zásadnému zlepšeniu ekologického stavu v riešenom území. Predpokladaný rozvoj podmienený reštrukturalizáciou funkcií bude mať pozitívny dopad na širšie okolie.

C. ZÁVÄZNÄ ČASŤ

1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY

ZaD č.9. k ÚPN mesta Zlaté Moravce mení v lokalite. Olichov funkciu poľnohospodárskej výroby na funkcie výroby a skladov ako aj bývania.

2. URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA

Riešené územie sa člení na funkčné plochy:

Z 9/1 – dominantnou funkciou je bývanie

Z 9/2 – dominantnou funkciou sú služby, výroby a dopravných zariadení

Z 9/3 – územie s funkciou výroby a skladov

Z 9/4 – funkcia izolačnej vzrastlej zelene.

Členenie územia na funkčné zóny vyvolávajú individuálne podnikateľské záujmy a zámery prevádzkových jednotiek, členenie má logiku regulovaných prístupov. Nevyhnutným je oddelený dopravný prístup do Zberného dvora pevného odpadu, mimo kontakt s územím bývania.

Regulovaná plocha Z 9/1

Hlavná funkcia

- Obytná - bývanie v bytových domoch..

Prípustné funkcie

- Občianska vybavenosť
- malé ihriská a park s vodou, dažďové záhrady, retenčné nádrže, využitie úžitkovej vody,
- plochy dopravy,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- izolačno-ochranná zeleň, líniová a plošná, ochranné pásmo cesty III. triedy – 20,0 m od osi vozovky.

Obmedzujúce funkčné využitie :

- zastavanosť 50%
- výška zástavby do 4 nadzemných podlaží, využitie alternatívnych energetických zdrojov, energetická efektívnosť domov,
- zriadenie ochranného pásma zameraného na ochranu bývania zo strany cesty III/1625
- Zakázané funkcie
- všetky zariadenia, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo rušia bývanie,
- samostatne stojace garáže,
- tranzitná doprava.

Doplňujúce ustanovenie

- parkovanie užívateľov komerčnej vybavenosti obmedzené, regulované
- parkovanie áut obyvateľov, parkovanie áut môže byť podzemné.
- veľkosť zariadení občianskej vybavenosti zodpovedajúce počtu obyvateľov, dôraz na vybudovanie predškolských zariadení.

Regulovaná plocha Z 9/2

Hlavná funkcia

- výroba a sklady

Prípustné funkcie:

- malé zariadenia výroby, servisov, skladov, služieb, logistiky, zariadenia neobťažujúce okolie
- služobné byty a byty majiteľov prevádzkarní, pohotovostné bývanie zamestnancov,
- podnikateľské a kancelárske zariadenia, administratíva
- plochy dopravy
- nevyhnutné plochy technickej infraštruktúry,

Obmedzujúce funkcie

- zastavanosť 65%
- výška stavieb: max. 4 podlažia,
- zo západnej strany realizácia zasakovacieho pásu s rigolom a s výsadbou vzrastlej zelene

Zakázané funkcie

- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (zápach, prašnosť) priamo alebo nepriamo obmedzia susednú zónu bývania.

Doplňujúce ustanovenie

- ťažká doprava organizovaná hlavnou komunikáciou celej lokality oddelená alejou stromov od poľnohospodárskej pôdy,
- vysielateľ Orange objektom osobitej ochrany,
- obmedzený rozsah betónových plôch, zachytávanie dažďových vôd do retenčných nádrží, využitie úžitkovej vody.

Regulovaná plocha Z 9/3

Hlavná funkcia

- výroba. Sklady

Prípustné funkcie

- podnikateľské a kancelárske zariadenia, administratíva
- plochy dopravy
- nevyhnutné plochy technickej infraštruktúry,

Zakázané funkcie

- všetky druhy prevádzok, ktoré negatívnymi vplyvmi ohrozia okolitú krajinu a susediaci blok bývania.

Obmedzujúce funkcie

- zastavanosť 80%
- výška stavieb: max. 15 m po atiku
- zo západnej a severnej strany realizácia zasakovacieho pásu s rigolom a s výsadbou vzrastlej zelene
- realizácia retenčnej nádrže

Regulovaná plocha Z 9/4

Hlavná funkcia

- .izolačná zeleň

Prípustné funkcie

- žiadne

Obmedzujúce funkcie

- zastavanosť 00%

Zakázané funkcie

- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (zápach, prašnosť) priamo alebo nepriamo obmedzia susednú zónu bývania.

Doplňujúce ustanovenie

- výsadba kríkov a stromov z domáceho prostredia. Vyhýbať sa introdukovaným a alergénnym druhom

3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Predpokladaná je základná občianska vybavenosť najmä v obchodoch, reštauračných službách a v predškolských zariadeniach predovšetkým slúžiaca pre tunajších obyvateľov ako aj pracovníkov.. Vybavenosť bude vo väčšine realizovaná ako súčasť bytových domov a menších prevádzok v regulovaných plochách Z 9/1 a Z 9/2.

4. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA.

4.A. Regulatívy dopravnej obsluhy územia:

- Za zbernú komunikáciu považovať cestu III/ 1625
- Segregovať nákladnú dopravu do areálov výroby a skladov cez novo navrhovanú obslužnú komunikáciu
- Rekonštruovať stávajúcu sieť miestnych – obslužných komunikácií
- Hlavné obslužné komunikácie navrhovať v kategórii minimálne C3 MO 6,0 / 40
- Cestné komunikácie v obytnej zóne navrhovať ako ukludnené v kategórii min. C3 MOU 5,5/ 40.
- Parkoviská navrhovať podľa predpokladaných počtov bytov, zamestnancov a návštev jednotlivých zariadení v zmysle platnej legislatívy v čase realizácie návrhu.
- Rekonštruovať peší chodník medzi mestom a riešeným územím
- Realizovať obojstranný chodník popri ťažiskovej obslužnej komunikácii a v obytnom súbore
- Rekonštruovať autobusovú zastávku s vytvorením ník a prístreška.

4.B. regulatívy zásobovania elektrickou energiou

- Zrušiť existujúce prívodné vzdušné vedenie 22kV a nahradiť ho zemným vedením
- Zrušiť stĺpová trafostanica a nahradiť ju kioskovou.
- Realizovať novú VN prípojka zemou do trafostanice T2
- Územie zásobovať NN elektrickými rozvodmi z kioskových trafostaníc T1 a T2, ktoré prepojiť zemným káblom.

4.C. telekomunikácie

- Rešpektovať stávajúce telekomunikačné zariadenie
- Územie obslúžiť telekomunikačnou sieťou

4.D. zásobovanie plynom

- Územie zásobovať strednotlakovým plynovodom

4.E. vykurovanie

- Prevažujúcim vykurovacím médiom bude zemný plyn
- Za zdroj tepla realizovať lokálne zdroje.

4.F. zásobovanie vodou

- Zrušiť miestny zdroj vody aj s ochrannými pásmami

- Riešené územie zásobovať pitnou vodou z verejného vodovodu napojeného z distribučnej siete vedúcej z vodojemu ÚVII na kóte 228,5
- Tlakové pomery realizovať cez dotlačiaciu automatickú stanicu.

4.G. odkanalizovanie

- Kanalizáciu realizovať ako delenú
- Splašková kanalizácia napojiť na verejnú kanalizáciu v ulici SNP tlakovou kanalizáciou
- Dažďové vody odvádzať dažďovou kanalizáciou (zrážky zo striech a spevnených plôch) cez lapače ropných látok a pieskov do retenčných nádrží a ďalej do podmoku
- Realizovať zasakovacie pásy na západnom a severnom okraji riešeného územia

4.H. zariadenia civilnej ochrany obyvateľstva

- Pre ukrytie obyvateľstva vybudovať úkryty podľa plánu ukrytia mesta na základe osobného a vecného plnenia podľa určovacieho listu počas vyhlásenej mimoriadnej situácie, alebo v čase vojny

5. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTŤVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE

- Zachovať jestvujúci vodojem ako technickú pamiatku s novým využitím.
- Investor – stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami..

6. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

- Výstavbou novej obslužnej komunikácie pre prevádzku zberného dvora ako aj pre iné subjekty vo výrobe a skladoch (v regulovanej ploche Z 9/3) výrazne znížiť hlučnosť a prašnosť v obytnej časti.
- Realizáciou zasakovacích pásov, retenčnej nádrže a iných opatrení rozloží prívalové vlny z dažďových zrážok a zvýšiť tak vodozdržnosť územia.
- Výsadbou izolačnej zelene medzi cestou III/ 1625 a regulovanými plochami Z 9/1 a Z 9/2 , ako aj medzi plochami Z 9/1 a Z 9/3, spolu s výsadbou vzrastlej zelene po obvode riešeného územia stlmiť vetry, prašnosť a čiastočne aj hluk.
- Prestavbou terajších komunikácií a spevnených plôch znížiť prašnosť.
- Vytvoriť podmienky pre separovanie odpadu
- S odpadom nakladať v zmysle Okresnej a mestskej koncepcie nakladania s odpadom.

7. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Celé riešené územie podľa grafickej časti, výkres č. 6. zahrnúť do zastavaného územia.

8. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

- Ruší sa ochranné pásmo živočíšnej výroby stanovené v platnom Územnom pláne mesta Zlaté Moravce.
- Rušia sa ochranné pásma miestneho vodného zdroja.
- Vymedzujú sa ochranné pásma
 - cesty III. triedy = 20,0 m
 - vzdušného vedenia VN 22 kW = 10,0 m
 - trafostanice = 10,0 m
 - VTL plynovodu = 15,0 m
 - regulačné stanice plynu = 15,0 m

9. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIA DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Plochy pre verejnoprospešné stavby sú:

- VPS 9/A – kanalizácia medzi riešeným územím a zástavbou v ulici SNP
- VPS 9/B- zemné elektrické pripojenia 22kV
- VPS 9/C – vodovod od jestvujúcej verejnej siete po riešený areál

10. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

nestanovuje sa

11. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

VPS 9/A – kanalizácia medzi riešeným územím a zástavbou v ulici SNP

VPS 9/B- zemné elektrické pripojenia 22kV

VPS 9/C – vodovod od jestvujúcej verejnej siete po riešený areál

12. SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Záväzné sú zásady priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vyjadrené vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb formulované v záväznej časti ZaD č.9..

Záväzné sú výkresy č.6.

D. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE

Nie sú

E. DOKLADOVÁ ČASŤ

Tvorí samostatnú prílohu dokumentácie