

ZaD 6/2024

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: MAREC 2025

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia ZaD 6/2024	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	4

2. Návrh riešenia ZaD 6/2024

Vymedzenie riešeného územia ZaD	5
Návrh urbanistickej koncepcie priest. usporiadania a zmeny funkčného využitia	6
Návrh riešenia ZaD ÚPN-M	6
Vymedzenie zastavaného územia mesta	8
Vymedzenie ochranných pásiem	8
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochr. a ochr. pred povodňami	8
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	9
Verejné dopravné a technické vybavenie	9
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	10
Vymedzenie prieskumných , chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	10
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	10
Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP	10
Závazná časť	12

Grafická časť ZaD 6/2024

1. Širšie vzťahy	1: 100 000
2. Návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 5 000
3. Schéma organizácie a podmienok využívania územia – verejnoprospešné stavby	1: 5 000
4. Využitie poľnohosp.pôdy na nepoľnohosp.účely zóna X.I zóna XIX	1: 2 500

Závazná časť

A.Členenie mesta na zóny	1: 12 000
02.Regulatívy zástavby – zóna II	1: 2 500
05.Regulatívy zástavby – zóna V	1: 2 500
10.Regulatívy zástavby – zóna X	1: 3 000
14.Regulatívy zástavby – zóna XIV	1: 2 500
15.Regulatívy zástavby – zóna XV	1: 2 500
16.Regulatívy zástavby – zóna XVI	1: 3 500
19.Regulatívy zástavby – zóna XIX	1: 3 500

OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pre obstarávanie ÚPP a ÚPD reg.č.291, pomocou ktorej zabezpečuje mesto Sládkovičovo obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Anna Javorková

1.ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmien a doplnkov 6/2024 územného plánu mesta

Dôvodom na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov 6/2024 k územnému plánu mesta Sládkovičovo bola potreba jeho zosúladenia so súčasnými požiadavkami mesta.

Predmetom ZaD 6/2024, 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 6a/2024 – Osobitné letisko, zóna XIX - navrhovaná zmena rieši zmenu existujúceho pracovného letiska na osobitné letisko a vytvorenie novej zóny XIX.

Zmena 6b/2024 – Zmena funkčného využitia časti zón XV a XVI - navrhovaná zmena rieši zmenu funkčného využitia v zónach a doplnenie regulatívov textu záväznej časti.

Zmena 6c/2024 – Zmena funkčného využitia časti zóny V.n – navrhovaná zmena rieši zmenu funkčného využitia na plochu občianskej vybavenosti a doplnenie regulatívov zastavanosti a podlažnosti v texte záväznej časti.

Zmena 6d/2024 – Zmena funkčného využitia zóny II.b1 – navrhovaná zmena rieši zmenu funkčného využitia plochy občianskej vybavenosti a doplnenie regulatívov zastavanosti a podlažnosti v texte záväznej časti.

Zmena 6e/2024 – Zmena funkčného využitia časti zóny X.k na X.l – navrhovaná zmena rieši zmenšenie pôvodnej lokality X.k na plochu medzi kolajšťaťami železničných vlečiek. Na ostatnej ploche sa vytvorí nová zóna X.l so zmeneným funkčným využitím na plochy bývania - objekty rodinných domov, bytových domov a polyfunkčných objektov s občianskou vybavenosťou.

Zmena 6f/2024 – Doplnenie funkčného využitia časti zóny X.a-X.a1 – navrhovaná zmena rieši doplnenie regulatívov zastavanosti a podlažnosti v texte záväznej časti.

Zmena 6g/2024 – Návrh situovania cyklotrasy - navrhovaná zmena rieši situovanie cyklotrasy, ktorá doplní systém navrhovaných a jestvujúcich cyklotrás v meste.

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.

Zmena 3/2018, spracovaná v júli 2018, schválená mestským zastupiteľstvom v Sládkovičove uznesením č.21/MZ-2018 zo dňa 19.12.2018.

Zmena 4/2018, spracovaná v júli 2019, schválená mestským zastupiteľstvom v Sládkovičove uznesením č.70/MZ-2019 zo dňa 14.08.2019.

Zmena 5/2023, spracovaná v apríli 2024, schválená mestským zastupiteľstvom v Sládkovičove uznesením č.224/MZ-2024 zo dňa 22.05.2024.

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, alebo legalizujú už existujúce funkcie v území.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Vymedzenie riešeného územia zmien a doplnkov 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:

Zmena 6a/2024 - Osobitné letisko, zóna XIX

Riešené územie sa nachádza v zastavanom i mimo zastavané územie na parcelách:

p.č. 781/19	943 m ²	zastavaná plocha a nádvorie v zast.území
p.č. 781/16	2 m ²	zastavaná plocha a nádvorie v zast.území
p.č. 781/15	14 m ²	zastavaná plocha a nádvorie v zast.území
p.č. 781/20	826 m ²	zastavaná plocha a nádvorie v zast.území
p.č. 781/22	111 m ²	zastavaná plocha a nádvorie v zast.území
p.č. 781/23	46 m ²	zastavaná plocha a nádvorie v zast.území
p.č. 781/21	1 301 m ²	zastavaná plocha a nádvorie v zast.území
p.č. 794/3	18 334 m ²	orná pôda mimo zast. územie
p.č. 795	2 505 m ²	zast. pl. a nádvorie mimo zast. územie
p.č. 3548	17 609 m ²	trvalý trávny porast mimo zast. územie
p.č. 3549	časť plochy 4 414 m ²	orná pôda mimo zast. územie
p.č. 3546/1	časť plochy 32 304 m ²	orná pôda mimo zast. územie
spolu plocha zmeny		78 409 m²

Zmena 6b/2024 - Zmena funkčného využitia časti zón XV a XVI

Riešené územie sa nachádza v zastavanom i mimo zastavaného územia mesta na jestvujúcich parcelách zón XV a XVI. Územie jestvujúcich zón sa nebude rozširovať, ostáva v schválených hraniciach plôch výroby platného ÚPN.

Zmena 6c/2024 - Zmena funkčného využitia časti zóny V.n

Riešené územie sa nachádza v zastavanom území mesta na parcele č.2631/1. Plocha zóny V.n sa nebude rozširovať, ostáva v schválených hraniciach platného ÚPN.

p.č. 2631/1	16 776 m ²	zastavaná plocha a nádvorie
-------------	-----------------------	-----------------------------

Zmena 6d/2024 - Zmena funkčného využitia zóny II.b1

Riešené územie sa nachádza v zastavanom území mesta v zóne II.b, v zmysle predchádzajúcej zmeny 5/2023. Plocha zóny II.b sa nebude rozširovať, ostáva v schválených hraniciach platného ÚPN.

Zmena 6e/2024 - Zmena funkčného využitia časti zóny X.k na X.l

Riešené územie sa nachádza mimo zastavaného územia mesta na parcelách:

p.č. 892/5 reg.“C“	58 291 m ²	orná pôda mimo zast. územie
p.č. 2463 reg.“E“	9 247 m ²	orná pôda mimo zast. územie
spolu plocha zmeny		67 538 m²

Plocha pôvodnej zóny X.k sa riešenou zmenou zmenšila na plochu 22 825 m².
Zmena 6f/2024 - Doplnenie funkčného využitia časti zóny X.a – zóna X.a1

Riešené územie sa nachádza v zastavanom území mesta v časti zóny X.a na parcelách KN C:

1433/1, 1431/1, 1433/4, 1427/2, 1428/2, 1428/1, 1427/3, 1433/3 a časť parcely 1427/1, ktorá bude odčlenená geometrickým plánom.

Zmena 6g/2024 - Návrh situovania cyklotrasy

Situovanie trasy sa nachádza v zastavanom území mesta a bude začínať na Fučíkovej ulici, kde sa napojí na už pôvodne navrhovanú cyklotrasu. Bude pokračovať pozdĺž Fučíkovej ulice cez zónu XIV.a, ďalej cez zónu XIV.b, kde sa opäť napojí na už pôvodne navrhovanú cyklotrasu. Pred železničným priecestím sa napojí na zónu XIV.c.

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 6e zóna X.I mení funkčné využitie a čiastočne plošne zväčšuje pôvodnú zónu vo výhlade na návrh.

Ostatné zmeny rešpektujú pôvodnú urbanistickú koncepciu a upravujú iba regulácie funkčnej náplne v jednotlivých častiach riešených zón.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 6a/2024 - Osobitné letisko, zóna XIX

Navrhovaná zmena rieši zmenu funkčného využitia plôch existujúceho pracovného letiska na zriadenie osobitného letiska a tým vytvorenie novej funkčnej zóny XIX.

Z hľadiska zachovania možnosti prebudovania existujúceho pracovného letiska na osobitné letisko v novej zóne XIX, je nevyhnutné zabezpečiť ochranu okolia budúceho letiska Sládkovičovo minimálne v rozsahu prekážkových rovín stanovených v zmysle predpisov Dopravným úradom.

Upozorňujeme, že uvedená plocha zatiaľ nie je letiskom a keďže nemá vyhlásené ochranné pásma, nie je možné obmedzovať výstavbu v okolí pristávacích dráh letiska.

Zmena 6b/2024 - Zmena regulatívov využitia časti zón XV a XVI

Navrhovaná zmena rieši zmenu regulatívov funkčného využitia časti pôvodných zón XV a XVI:

Zóna XVI d1, d2:

- Zmena koeficientu zastavanosti na 80 %
- Index zelene min. 20 %
- Zvýšenie podlažnosti objektu pre rezidenčné bývanie na 4 NP
- Zvýšenie počtu lôžok na max. 200 lôžok

Zóna XV c, d – doplnenie regulatívov:

- Prechodné ubytovanie pre rezidentov
- Maximálny počet lôžok – do 500
- Výška objektov do max 4 NP

Zmena 6c/2024 - Zmena funkčného využitia časti zóny V.n

Navrhovaná zmena rieši zmenu funkčného využitia z plôch výroby na plochu občianskej vybavenosti a doplnenie regulatívov zastavanosti a podlažnosti v texte záväznej časti.

- Zmena koeficientu zastavanosti na 80%
- Zmena koeficientu zelene na min. 20%
- Zmena podlažnosti na max. 2 NP

Zmena 6d/2024 - Zmena funkčného využitia zóny II.b1

Navrhovaná zmena rieši zmenu funkčného využitia plochy občianskej vybavenosti a doplnenie regulatívov zastavanosti a podlažnosti v texte záväznej časti. Navrhované prípustné funkčné využitie:

- Územie občianskej vybavenosti do 4 NP s verejnou zeleňou
- Zastavanosť + spevnené plochy max. 70%
- Plochy zelene min. 30%
- Parkovanie a garážovanie na vlastných parcelách

Zmena 6e/2024 - Zmena funkčného využitia časti zóny X.k na X.l

Navrhovaná zmena rieši zmenšenie pôvodnej lokality X.k vo výhľade na plochu medzi koľajiskami železničných vlečiek. Na ostatnej ploche sa vytvorí nová zóna X.l v návrhu so zmeneným funkčným využitím na plochy bývania - objekty rodinných domov, bytových domov a polyfunkčných objektov s občianskou vybavenosťou. Pri návrhu urbanistického riešenia je nutné rešpektovať ochranné pásmo železnice.

Na riešenom území je nutné dodržať nasledovné regulatívy:

Podlažnosť:

- Bytové domy – do 6 NP, vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia
- Polyfunkčné objekty – do 3 NP, vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia
- Rodinné domy – do 2 NP, vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia

Zeleň:

- bytové a polyfunkčné domy – min. 30% verejného priestranstva
- rodinné domy – min. 50% plochy parcely
- celkový koeficient pre celú riešenú zónu – 0,4

Zmena 6f/2024 - Doplnenie funkčného využitia časti zóny X.a – zóna X.a1

Navrhovaná zmena rieši doplnenie regulatívov zastavanosti a podlažnosti v texte záväznej časti. Je nutné dodržať nasledovné regulatívy:

- koeficient zastavanosti +spevnené plochy – max. 80%
- koeficient zelene – min. 20%
- podlažnosť max. 3NP, vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia

Zmena 6g/2024 - Návrh situovania cyklotrasy

Navrhovanú cyklotrasu situovať v zastavanom území po vhodných parcelách tak, aby plynule nadväzovala na existujúcu, resp. už navrhovanú sieť cyklotrás v meste.

Cyklotrasa bude začínať na Fučíkovej ulici, kde sa napojí na už pôvodne navrhovanú cyklotrasu. Bude pokračovať pozdĺž Fučíkovej ulice cez zónu XIV.a, ďalej cez zónu XIV.b, kde sa opäť napojí na už pôvodne navrhovanú cyklotrasu. Pred železničným priecestím sa napojí na zónu XIV.c.

Vymedzenie zastavaného územia mesta

Zastavané územie mesta sa navrhovanými zmenami zväčší v zónach zmien:

Zmena 6a/2024 - Osobitné letisko, zóna XIX	7,5166 ha
<u>Zmena 6e/2024 - Zmena funkčného využitia časti zóny X.k na X.l</u>	<u>6,7538 ha</u>
Spolu	14,2704 ha

Vymedzenie ochranných pásiem

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

V prípade zriadenia osobitného letiska bude nutné dodržiavať jeho ochranné pásma. 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.

Verejný vodovod slúži prednostne na hromadné zásobovanie obyvateľstva kvalitnou pitnou vodou. Hydranty na verejnej vodovodnej sieti slúžia predovšetkým na prevádzku verejného vodovodu - na preplachovanie, odkalenie a odvzdušnenie potrubia - pričom môžu byť použité aj na odber vody oprávnenými subjektmi v prípade požiaru. Verejný vodovod nemožno automaticky považovať za zdroj požiarnej vody. Pitnú vodu je možné použiť na hasenie požiaru v prípade, že bude vo verejnom vodovode dostatočný tlak a množstvo vody. Požiarnu vodu, v zmysle požiadaviek Vyhlášky č. 699/2004 O zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov, však negarantujeme." Naša a.s. sa riadi Zákonom MŽP 442/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorý je nadradený nad Vyhláškou č. 699/2004.

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 6/2024 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

Celková koncepcia verejného dopravného a technického vybavenie sa navrhovanými zmenami v meste nemení. V každej lokalite, okrem lokality X.I, budú zmeny riešené iba v časti vjazdov z jestvujúcich komunikácií, parkovacích plôch a prípojok inžinierskych sietí samostatne pre každú zónu, resp. stavbu.

Doprava

Zmena 6a/2024 - Osobitné letisko, zóna XIX

Existujúce pracovné letisko má prístupný vozový park z jestvujúcich obslužných ciest. Z hľadiska leteckej dopravy je potrebné vytýčiť priestor pristávacích a vzletových dráh.

Zmena 6e/2024 - Zmena funkčného využitia časti zóny X.k na X.I

Riešená zóna bude pôsobiť ako samostatný obytný satelit dopravne prístupný z Košútskej ulice. Cesty v riešenej zóne budú vo funkčnej triede C3 v kategórii MOK 8/40, šírka vozovky 6,0 m. Po oboch stranách vozovky bude 2,0 m široký obojstranný chodník. Celková šírka dopravného priestoru bude cca. 10 m.

Dopravné napojenie navrhovanej lokality na jestvujúci dopravný systém obce riešiť v súlade s STN 73 6110 projektovanie miestnych komunikácií.

Zmena 6g/2024 - Návrh situovania cyklotrasy

Cyklotrasa bude situovaná na súbore parciel v celkovej dĺžke cca. 450 m, pri konštrukčnej šírke cyklotrasy 3,0 m na ploche 1 350 m². Cyklotrasa bude klasifikovaná ako verejnoprospešná stavba.

Technické vybavenie

Všetky navrhované lokality budú napojené na jestvujúce rozvody inžinierskych sietí prípojkami, prípadne budú riešiť ich verejné rozšírenie v rámci zastavaného územia mesta.

Zmena 6e/2024 - Zmena funkčného využitia časti zóny X.k na X.I

Návrh predpokladá rozšírenie verejných rozvodov technickej vybavenosti mesta pre túto zónu z rozvodov z Košútskej ulice. Predpokladané kapacitné nároky na energie, vodu a odvedenie splaškových vôd budú riešené v následných stupňoch projektovej dokumentácie podľa kapacitných možností správcov inžinierskych sietí.

Predpokladaný max. počet a kapacita stavebných objektov:

Rodinné domy	50 obj. x 4 obyv	200 obyvateľov
--------------	------------------	----------------

Bytové domy

3 obj. x 50 bytov x 3,5 obyv.

525 obyvateľov

Polyfunkčné objekty s občianskou vybavenosťou - v súčasnosti nie je možné konkrétne určiť kapacitné nároky na jednotlivé objekty. Všetko bude závisieť od konkrétnej požiadavky a potrieb mesta, resp. investorov.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 6/2024 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 nachádza:
prieskumné územie (PÚ) „Sládkovičovo, geotermálne vody“ určené pre držiteľa prieskumného územia termálne kúpalisko Vincov les, s.r.o., Sládkovičovo s platnosťou do 22.08.2027.

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 znehodnotené ťažbou.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely

Pre navrhovanú zmenu je nutné riešiť využitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v týchto plochách rozvojových zámerov jednotlivých zón:

Zmena 6a/2024 – zóna XIX	4,6509 ha	orná pôda mimo zast.územie
Zmena 6e/2024 – zóna X.I	6,7538 ha	orná pôda mimo zast.územie
Spolu	11,4047 ha	

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 neskorších zmien a doplnkov ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚZEMNÝ PLÁN MESTA SLÁDKOVIČOVO

ZMENA 6/2024 – NÁVRH

V záväznej časti sú citované iba state, ktoré sa týkajú zmien a doplnkov 6/2024 a sú zvýraznené tučnou kurzívou.

Neuvedené state textu záväznej časti územného plánu mesta Sládkovičovo z r.2010, schváleného Mestským zastupiteľstvom, uznesením č.357/MZ-2010 zo dňa 07.04.2010, v znení neskorších zmien a doplnkov ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.

OBSAH

- | | |
|--|------|
| a. Vymedzenie riešeného územia | /13/ |
| b. Zásady usporiadania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky s prevažujúcim využitím územia | /13/ |
| c. Určenie prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich funkcií a podmienok na využitie jednotlivých plôch, regulatívy a intenzita využitia územia | /13/ |
| k. Verejnoprospešné stavby | /15/ |
| l. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb | |

ZÁVÄZNÄ 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

Riešené zóny

Zóna č. V sever, pri centre mesta vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom území mesta

Zóna č. X juhozápad, pri centre mesta vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom území

Zóna č. XIV západ, pri železnici vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom a mimo zast. územia

Zóna č. XV juh pri areáli PD a železnice vymedzuje plochy priemyslu a skladov

Zóna č. XVI juh medzi areálom ŠM a spol. BEKAERT vymedzuje plochy priemyslu a skladov

Zóna č. XIX osobitné letisko

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

Všeobecné regulatívy pre doplnenie Obmedzené funkčné využitie zón XVI.d1 a XVI.d2 o funkčné vybavenie "Prechodné bývanie".

- **maximálna podlažnosť: 4.NP**
- maximálna plocha jedného ubytovacieho zariadenia 300 m²
- **maximálny počet lôžok – 200 lôžok**
- minimálna odstupová vzdialenosť od budovy určenej na výrobu je 40 m.
- dodržať koeficienty zastavanosti a plôch zelene z plochy areálu:
 - -zastavanosť + spevnené plochy - max. 0,80
 - -zeleň - min. 0,20
- koeficient zastavanosti pre prechodné ubytovanie max. 10% z plochy areálu parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, príp. v priestoroch /suteréne, na prízemí/ objektu

ZÓNA II.

Prípustné funkčné využívanie:

II. b1

Územie občianskej vybavenosti do 4.NP a verejnej zelene, zastavanosť + spevnené plochy do 70 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

Pre ZaD 5a/2023 je nutné dodržať podmienky záväzného stanoviska KPÚ Trnava zo dňa 12.02.2024 pod číslom S-PUSR-001612/2024, Z-PUSR-011651/2024, vydaného k projektu stavby pre územné rozhodnutie „Špecializované zariadenie v mestskom parku“, navrhovanej na pozemkoch parc. č. 11/1, 11/2, 11/3, 27/3, 27/9, 240/2, 240/16, 240/17, 361/7, 361/8, k .ú. Sládkovičovo, v bezprostrednom okolí

Parku kuffnerovského kaštieľa v Sládkovičove, ktorý je súčasťou nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky „Kaštieľ s areálom“, evidovanej v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod číslom 12304/1 – 5.

ZÓNA V.

Prípustné funkčné využívanie:

V.n

Územie občianskej vybavenosti do 2.NP., zastavanosť + spevnené plochy do 80 %, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách.

ZÓNA X.

Prípustné funkčné využívanie:

X. a1

Nízkopodlažná obytná zástavba /rodinné a bytové domy/ s občianskou vybavenosťou do 3.NP., vrátane podkrovia, resp. ustupujúceho podlažia, zastavanosť + spevnené plochy do 80%, parkovanie a garážovanie zabezpečiť na vlastných parcelách, rozvoj funkčných zložiek vybavenosti formou prestavby a dostavby

X. I.

Obytná zástavba bytových domov do 6 NP, polyfunkčných objektov do 3 NP a rodinných domov do 2 NP. Podiel zelene bytových a polyfunkčných domov min. 30% verejného priestranstva, rodinných domov 50% plochy parcely a celkový podiel zelene pre celú riešenú zónu 40%

ZÓNA XV.

Prípustné funkčné využívanie:

Pre XV. c, d

Výška objektov do 4 NP, prechodné ubytovanie pre rezidentov areálu, maximálny počet lôžok do 500

ZÓNA XVI.

Prípustné funkčné využívanie :

Obmedzené funkčné využívanie:

Pre zóny XVI.d1 a d2:

- Prechodné ubytovanie pre rezidentov areálu
- ***podlažnosť objektu pre rezidenčné bývanie na do 4 NP***
- ***max.počet lôžok 200***

ZÓNA XIX.

Prípustné funkčné využívanie:

XIX

Územie pre realizáciu osobitného letiska, letová prevádzka, vzlietanie a pristávanie príslušných lietadiel, vhodných pre druh osobitného letiska.

Obmedzené funkčné využívanie:

- Všetky ostatné

Nepripustné funkčné využívanie

- Všetky ostatné.

k/ Verejno-prospešné stavby

D - stavby pre dopravu a dopravné zariadenia verejnoprospešného charakteru

D1 - cesty a miestne komunikácie

D1.6 Miestne komunikácie zóny X.I

D5 - Chodníky

D5.8 Cyklochodník Fučíkova ulica

Z2 - Sprievodná, ochranná a izolačná zeleň.

D2.3 Izolačná zeleň od železničnej trate