

ZMENA 2/2016

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: JANUÁR 2017

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 2/2016	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadáním	3

2. Návrh riešenia zmeny 2/2016

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

Grafická časť zmien 2/2016

1.Širšie vzťahy	1: 100 000
2.Návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	1: 5 000
3.Využitie PP na nepoľnohosp.účely	1: 2 500
4.Schéma organizácie územia a VPS	1: 5 000

OBSTARANIE ÚPD

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

Anna Javorková

1.ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmien a doplnkov 2/2016 územného plánu obce

Dôvodom na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov 2/2016 k územnému plánu mesta Sládkovičovo bola potreba jeho zosúladenia so súčasnými požiadavkami mesta.

Predmetom zmeny 2/2016, 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 2a/2016 – Zmena funkčného využitia zón - navrhovaná zmena rieši v niektorých zónach zmenu ich funkčného využitia podľa požiadaviek mesta s prihliadnutím na funkčné využitie susedných zón.

Zmena 2b/2016 – Zmena podlažnosti a zastavanosti jednotlivých zón – navrhovaná zmena upravuje regulatívy využiteľnosti jednotlivých zón z hľadiska podlažnosti zástavby a koeficientu zastavanosti jednotlivých parciel.

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.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu mesta Sládkovičovo v zásade 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 – plocha cintorína. Rozšírenie je navrhnuté v tesnom kontakte jestvujúcich funkčných plôch, čím vytvára s jestvujúcim zastavaným územím kompaktný celok.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Vymedzenie riešeného územia zmeny ÚPN

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

I., II., IV., V., VI., VIII., IX., XIII., XIV. a XVII.

Pôvodná zóna V., kde sa nachádza plocha cintorína V.k, je návrhom zmeny zväčšená o plochu rozšírenia V.I, o veľkosti 2,7570 ha. Rozšírenie cintorína je situované medzi pôvodnou zastavanou plochou a cestou I/62 Bratislava - Sereď. Ostatné územia riešených zón sa plošne nemenili.

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania a zmeny funkčného využitia

Základná urbanistická koncepcia priestorového usporiadania ostáva nezmeneaná, 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.

Novým priestorovým riešením v lokalite V.I – rozšírenie cintorína, zmení svoje funkčné využitie 2,7570 ha ornej pôdy mimo zastavané územie na funkciu špeciálnej zelene cintorína.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Návrh riešenia zmeny je stanovený v záväznej časti upravenými regulatívami využitia územia jednotlivých zón.

V zóne V.I – rozšírenie plochy cintorína je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie pre rozšírenie cintorína
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia
3. umožniť napojenie riešeného územia na sieť technickej infraštruktúry v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - zásobovanie elektrickou energiou – verejné osvetlenie
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie mesta sa zväčší v plnom rozsahu navrhovanej zmeny v zóne V.I o 2,7570 ha – rozšírenie cintorína.

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 2/2016 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 2/2016 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení.

Návrh zmeny 2/2016 uvažuje v lokalite I.i so záberom verejnej zelene na plochy občianskej vybavenosti. V navrhovaných regulatívoch sa určuje max.zastavanosť 40%, to znamená záber verejnej zelene o ploche 1 120 m² v tejto lokalite. Ako kompenzáciu tejto zelene navrhujeme v lokalite XIV.a - plochy občianskej vybavenosti a verejnej zelene, zväčšiť podiel verejnej zelene zo 40% na min.50%, čo predstavuje plochu 1 793,6 m².

Z hľadiska ochrany životného prostredia je ďalej 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.....

Týka sa to lokalít V., a VIII., kde je nutné v ďalších stupňoch projektovej prípravy uvažovať s protihlukovými opatreniami a izolačnou zeleňou.

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 znehodnotené ťažbou.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF na nepoľnohospodárske účely

Predpokladaná plocha záberu pôdneho fondu a jeho využitie na nepoľnohospodárske účely:

Zmena 2/2016 – Lokalita V.I - 2,7570 ha orná pôda mimo zast.úz. - BPEJ 0017002

Na záberových plochách nie sú realizované hydromelioračné stavby.

Neuvedené state textovej časti územného plánu mesta Sládkovičovo z r.2010, schváleného obecným 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 ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.