

ÚZEMNÝ PLÁN - MESTO SLÁDKOVIČOVO DOPLNOK 1

Textová časť

Výkresová časť

1. Situácia, širšie vzťahy	M 1:25 000
2. Komplexný návrh,	M 1: 5 000
2a. Regulačív zástavby zóna I.	M 1: 5000
2b. Regulačív zástavby zóna VI.	M 1: 5000
3a. Schéma inžinierskych sietí, zóna I.	M 1: 2500
3b. Schéma inžinierskych sietí, zóna VI.	M 1: 2500

Spracovali:

-
- **hlavný riešiteľ** Ing.arch. Peter Žalman, CSc.
autorizovaný architekt, č.osv. 0081 AA 1234
Jamnického č.3, 841 05 Bratislava
 - **výkresová časť** Ing. Jana Hrabovcová

Obsah sprievodnej správy:

1. Základné údaje	str.2
- Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi	
- dôvody obstarania Doplnku územného plánu	
2. Riešenie ÚPN obce.	str.2
a . Vymedzenie riešeného územia .	
c. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí ÚPN VÚC.	str. 2
d. Základné demografické, sociál. a ekonom. predpoklady obce.	str. 2
f. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešeného mesta do systému osídlenia.	str.2
g. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.	str.2
n. Návrh funkčného využitia územia mesta s určením prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania.	str.3
p. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie.	str.3
q. Vymedzenie zastavaného územia obce.	str. 3
r. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.	str.3
s. Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami.	str.3
u. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení.	str.3
v. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.	str.3
w. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie, prípadne hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie.	str. 5
y. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území chránených ložiskových území a dobývacích priestorov.	str. 5

z. Vymedzenie plôch vyžadujúcich osobitnú starostlivosť	str. 4
bb. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.	str.5
t. Návrh záväznej časti.	str.5

1. Základné údaje

1a. Údaje o obstarávateľovi a spracovateľovi

Obstarávateľ: /Mesto Sládkovičovo- pôvodný návrh/, - **Doplnok**

Spracovateľ Doplnku ÚPNO : Ing.arch. Peter Žalman,CSc

Osoba poverená obstarávaním územno-plánovacej dokumentácie : Ing. arch. V. Jarabica

Dátum vyhotovenia Doplnku ÚPN: december 2010

1b. Dôvody obstarania Doplnku územného plánu

Mesto Sládkovičovo má spracovaný a schválený nový územný plán. Dôvodom obstarania a spracovania Doplnku ÚPN-O Sládkovičovo je:

- zmena vo funkčnom využívaní časti územia v centre mesta pri ulici Fučíkova – parc.č. 2879, 2880, 2881, 2884, 2886, 2887, 2888, 2890, 2891, 2894/2, 2894/3, 2899. Podľa zámeru tu má byť situovaná predajňa spol. Tesco. V pôvodnom ÚPN bolo Tesco situované na vedľajších pozemkoch v tej istej zóne- VI.
- zmena v navrhovanom funkčnom využívaní územia – návrh bytových domov v zóne I. pri ulici Fučíkova – parc.č.187 a 188.
- Doplnenie záväznej časti ÚPN-O o Návrh záväznej časti energetickej koncepcie mesta /spracovanie v roku 2008/.

1c. Hlavné ciele a problémy, ktoré Doplnok územného plánu rieši.

Doplnok Územného plánu mesta Sládkovičovo vychádza zo schváleného ÚPN obce. Doplnok rieši zmenu vo funkčnom využití časti územia v zóne I. a VI a nadväzuje na spracovaný ÚPN obce Sládkovičovo.

Hlavným cieľom Doplnku ÚPN-O je zosúladiť požiadavky majiteľmi riešeného územia A a B so záujmami A/ výstavba predajne Tesco, B/ výstavba bytových domov.

Platný ÚPN-O Sládkovičovo nedefinoval exaktné v záväznej časti požiadavky z hľadiska Koncepcie rozvoja tepelného hospodárstva. To je tretí dôvod spracovania doplnku č. 1 ÚPN-O Sládkovičovo.

2. Riešenie územného plánu mesta Sládkovičovo.

a . Vymedzenie riešeného územia, jeho geografický opis.

Výmera zastavaného územia / návrh je 242,9395 ha, v skladbe:

- mesto Sládkovičovo, intravilán	166,929 ha (údaj projektanta)
- zastavané územie obce	210,021 ha (údaj z katastra)
- zastavané územie +	32,9185 ha
Spolu:	242,9395 ha (údaj projektanta)

Doplnok ÚPN- O rieši zmenu funkčného využitia v zastavanom území mesta v zóne I. a VI. pri ul. Fučíkova. Doplnok na ploche A/ 1120 m² navrhuje výstavbu predajne Tesco a B/ 1176 m² navrhuje obytnú zástavbu- bytové domy.

Skladba Katastra mesta Sládkovičovo sa nemení 2909,48 ha.

c. Väzby vyplývajúce z riešenia a záväzných častí ÚPN VÚC.

Ostáva z návrhu ÚPN-O Sládkovičovo.

d. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady mesta.

Ostáva z návrhu ÚPN-O Sládkovičovo.

Celkový rozvoj bytového fondu v návrhovom období a jeho modernizácia – úprava počtu bytov a obyvateľov v zóne I. Podľa zámeru tu má byť situovaná bytová výstavba – 4 bytové domy – každý s 12 bytovými jednotkami. V pôvodnom ÚPN tu bola situovaná občianska vybavenosť.

f. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešeného mesta do systému osídlenia.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Sládkovičovo.

g. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Sládkovičovo.

n. Návrh funkčného využitia územia mesta s určením prevládajúcich funkčných území, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Sládkovičovo.

n.3 Určenie prípustných, obmedzujúcich a neprípustných podmienok.

1.Prípustné podmienky využitia :

Zóna VI./ Stabilizované územie s funkciou vybavenosti, rozvoj vybavenosti formou prestavby a dostavby.
Zóna I./ Obytná zástavba do 4.N.P., bytové domy, zastavanosť 80%, parkovanie vozidiel na teréne, stavebná čiara – podľa výkresu regulácie.

2.Obmedzujúce funkčné využívanie

Zóna VI. + I. / Prestavba rodinných domov s extrémnym znížením podielu záhrad a nezastavaných plôch parciel, maximálna zastavanosť 75 % 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.

3. Neprípustné funkčné využívanie

Zóna VI./ Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Zóna I. / Prestavba rodinných domov na bytové domy, lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

p. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Sládkovičovo.

q. Vymedzenie zastavaného územia obce.

Vlastné územie mesta Sládkovičovo tvorí intravilán sídla. Výmera intravilánu je 166,929 ha- súčasný stav. Navrhovaná zástavba na území v centre mesta nemení tieto údaje.

Navrhované územie na zástavbu:

Zóna VI: Doplnok rieši návrh obchodného centra Tesco v nezastavanom uzemí mesta pri ul. Fučíkovej na ploche 1120 m².

Zóna I: Doplnok rieši výstavbu bytových domov v zóne I. pri ul. Fučíkovej na ploche 1176 m².

r. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Sládkovičovo.

s. Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Sládkovičovo.

u. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Sládkovičovo.

v. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.

v.1 Doprava –

Návrh Doplnku ÚPN obce dopĺňa navrhovaný ÚPN O z roku 2010.

A/ Navrhovaná výstavba predajne Tesco sa nachádza v zóne VI. Intravilánu mesta. Jestvujúca komunikácia – Fučíkova ulica spĺňa v súčasnosti parametre na obsluhu nového zariadenia OV. Predajňa bude dopravne napojená príjazdovou komunikáciou, vybudované budú verejné chodníky pozdĺž príjazdovej komunikácie, plocha zásobovacej komunikácie a parkoviska. Podrobnosti rieši Projekt predajne Tesco. Koncepcia hlavných peších systémov a cyklistických trás sa nemení.

B/ Stavebný pozemok je sprístupnený z hlavnej ulice. Sprístupnenie objektu si vyžaduje vybudovanie novej miestnej komunikácie a vybudovanie spevnených plôch vrátane parkovacích miest pre obyvateľov

bytov. Takto voľne ohraničené územie je vymedzené dopravným koridorom prechádzajúcim po ceste III. triedy. Príjazd (novovybudovaný) ku komplexu bytového domu je novovybudovaná, komunikácia C3 MOU 5,0/40. Vjazd je napojený na miestnu komunikáciu.

V rámci areálu sa vybudujú nasledovné nové dopravné plochy:

samotná prístupová cesta, parkoviská osobných automobilov, chodníky pre peších.

v.2 Vodného hospodárstvo –

A/ Vodovodnú prípojku a vodovod pre predajňu Tesco bude riešiť samostatný projekt.

Objekt bude zásobovaný pitnou, úžitkovou a požiarnou vodou pomocou vodovodnej prípojky z verejného vodovodu (DN80) vedeného pred stavebným pozemkom.

Požiarny vodovod – nádrž na požiarnu vodu upresní Projekt predajne Tesco. Potreba požiarnej vody je 2,2 l/s.

B/ Vodovodnú prípojku a vodovod pre 4x12 bj bude riešiť samostatný projekt navrhovaných bytových domov. Objekt bude zásobovaný pitnou, úžitkovou a požiarnou vodou pomocou vodovodnej prípojky s dimenziou DN100 o celkovej dĺžke L=15 m z verejného vodovodu (DN100) vedeného pred stavebným pozemkom.

Potreba vody pre všetky bytové domy:

$Q = 144 \text{ osôb} \times 145 \text{ l/deň} = 20880 \text{ l/deň}$

Potreba požiarnej vody na základe projektu požiarnej ochrany je 7,5 l/s.

v.3 Návrh odkanalizovania –

A/ Vonkajšiu kanalizáciu pre predajňu Tesco rieši samostatný Projekt.

Splaškové a dažďové vody budú odvádzané do areálovej kanalizácie a následne pomocou kanalizačnej prípojky do existujúcej kanalizácie na ulici Fučíkova.

Kanalizačnú prípojku tvorí gravitačné potrubie s dimenziou DN200, pre dažďovú kanalizáciu DN150.

B/ Vonkajšiu kanalizáciu pre 4x12 bj rieši samostatný projekt navrhovaných bytových domov.

Splaškové vody z bytových domov budú odvádzané do areálovej kanalizácie a následne pomocou kanalizačnej prípojky do existujúcej kanalizácie, ktorá bola vybudovaná v rámci výstavby lokality Zátiešie. Dažďové vody zo striech budú odvádzané do dvoch vsakovacích studní o priemere 315 mm.

Dažďové vody z komunikácie a parkovísk budú odvádzané cez odlučovač ropných látok do dvoch vsakovacích studní o priemere 315 mm.

Kanalizačnú prípojku tvorí gravitačné potrubie s dimenziou DN300-315x7,7 mm, dĺžka 27 m.

v.4. Plynofikácia –

A/ Plynová prípojka (STL DN50, 66 m) bude napojená na plynové potrubie na ulici Fučíkova.

B/ Vykurovanie bytov a ohrev TÚV sú riešené pre každý byt samostatne plynovými kombi-kotlami.

Plynová prípojka bude napojená na plynové potrubie na ulici Fučíkova.

v.5 Energetika –

A/ Prípojka nn bude prepojená s vedením nn na Fučíkovej ulici.

B/ Prípojka nn pre bytové domy je navrhnutá z trafostanice č. 833-48, ktorá bude prepojená s vedením nn na Fučíkovej ulici.

v.6 Návrh záväznej časti energetickej koncepcie mesta

1. v územných častiach mesta, kde je realizovaný rozvod centrálného zásobovania teplom (CPK), povoľovať individuálne zdroje iba vo výnimočných prípadoch.
2. decentralizovaný systém vykurovania (malé kotolne) povoľovať v tých častiach mesta, kde nie je systém CPK a ani v krátkej budúcnosti nebude, taktiež v tých častiach, kde by zavedenie systému CPK vyžadovalo veľké investičné náklady, čo by predražovalo cenu tepla.,
3. intenzívnymi koncepčnými modernizačnými prístupmi znižovať náklady na výrobu tepla a TV v CPK mesta,
4. znižovaním ceny tepla oslovovať potencionálnych záujemcov v súčasnosti používajúcich decentralizačné zdroje tepla (samostatné malé kotolne), aby pri plánovaných rekonštrukciách prešli na CPK (v lokalitách, kde je to technicky možné a finančne nenáročné),
5. v schvaľovacích procesoch nových projektov výstavby informovať na stavebnom úrade projektantov a investorov o možnosti pripojenia sa na CPK (v lokalitách, kde je to technicky možné a finančne nenáročné),

Na strane výroby tepla:

- Vyhodnocovanie spotreby tepla a v prípade zistenia rozdielov od požadovaných hodnôt odstránenie príčin ich vzniku
- rekonštrukcia existujúcich tepelných zdrojov na ZP po dobe životnosti a s nízkou účinnosťou za nové zdroje s vyššou účinnosťou
- výmena existujúcich tepelných zdrojov na tuhé palivá za nové zdroje spaľujúce ZP s vyššou účinnosťou a menším zaťažením životného prostredia
- inštalácia solárnych systémov na prípravu TV

Na strane spotreby tepla:

- Vo vykurovacom období dbať na vetranie priestorov na dobu nevyhnutnú k výmene vzduchu v súlade s hygienickými predpismi.
- V priestoroch občasného pobytu osôb nastaviť minimálne vnútorné teploty vzhľadom k prevádzkovému zariadeniu (znížením vnútornej teploty vzhľadom k prevádzkovanému zariadeniu (znížením vnútornej teploty t_i o 1 °C je možné dosiahnuť zníženie ročnej spotreby tepla o 6 °C).
- Vykurovacie telesá musia byť umiestnené tak, aby nebolo záclonou, závesom ani iným bytovým zariadením bránené sálanie tepla do priestoru.
- Nadmernému úniku tepla do vonkajšieho prostredia možno zabrániť hliníkovou fóliou umiestnenou medzi stenou a radiátorom, zároveň sa zvýši sáľavá zložka tepla do vykurovaného priestoru
- Nainštalovať automatické termostatické ventily na vykurovacie telesá v objektoch verejného sektoru a RD, v objektoch vyregulovať jednotlivé vykurovacie sústavy a rozvody teplej vody
- Utesnenie okien a dverí – zníženie nežiaducej infiltrácie vzduchu
- Zateplenie obalových konštrukcií objektov – obvodový plášť, strecha, strop nad nevykurovaným priestorom
- Výmena otvorových výplní objektov – okná, dvere, zasklené steny za výplne spĺňajúce požiadavky súčasných technických noriem
- Využitie solárnej energie na prípravu TV
- Údržba sekundárneho potrubia v objektoch

w. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie, prípadne hodnotenie z hľadiska predpokladaných vplyvov na životné prostredie.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie je dokumentovaná v Krajinno-ekologickom pláne a návrhu MÚSES, ktorý je prílohou ÚPN obce. Návrh Doplnku ÚPN obce nemení schválený ÚPN obce z roku 2010.

y. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území chránených ložiskových území a dobývacích priestorov.

V katastri obce Sládkovičovo sa nenachádzajú dobývacie priestory ani chránené ložiskové územia.

z. Vymedzenie plôch vyžadujúcich osobitnú starostlivosť

V katastri obce Sládkovičovo sa nenachádzajú plochy, ktoré si vyžadujú návrh protipovodňových opatrení.

bb. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.

Táto časť textu sa nemení – ostáva z Návrhu ÚPNO Sládkovičovo.

Lesný pôdny fond

Lesný pôdny fond nie je navrhovaný na záber.

t. Návrh záväznej časti.

Záväzná časť ÚPN mesta Sládkovičovo je dokumentovaná v osobitej prílohe. V tejto správe je určené prípustné, obmedzujúce a neprípustné funkčné využívanie územia mesta.