

**ZÁVÄZNÁ ČASŤ PRE
Ú Z E M N Ý P L Á N M E S T A S L Á D K O V I Č O V O
D O P L N O K č. 1**

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/
d. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia	/4/
e. Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt	/4/
f. Zásady a regulatívy ochrany prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny	/4/
g. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia	/4/
h. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	/6/
i. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	/6/
j. Požiadavky na riešenie územného plánu zóny	/6/
k. Verejno – prospešné stavby	/6/
l. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	/6/

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

Bratislava, december 2010

Ing. arch. P. Žalman, CSc.

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU

a/ Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie je vymedzené katastrálnym územím obce - mesta Sládkovičovo.

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

Zóna č. I - Východ, za riekou Dudváh pri ceste na Galantu vymedzuje nezastavané plochy v zastavanom území i mimo zastavaného územia 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

Nízkopodlažná zástavba obytná alebo zástavba občianskej vybavenosti je zástavba do 2. nadzemných podlaží s prípustným obytným podkrovím.

Polyfunkčná zástavba je zástavba s funkciou občianskej vybavenosti a bývania pričom minimálny objem obytnej zástavby je 30% a väčší. Zložka občianskej vybavenosti sa umiestňuje zväčša na spodných podlažiach objektov. Objekty môžu obsahovať aj parkovacie garáže pre osobné motorové vozidlá v nadzemných alebo podzemných podlažiach.

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.
- Výstavbu a prístavbu RD realizovať v maximálnej podlažnosti 2.n.p.
- Maximálna hĺbka zástavby na Fučíkovej ulici je stanovená do 40m od uličnej čiary, v ostatných uliciach do 30m(hĺbka zástavby je kolmá vzdialenosť na uličnú čiaru)
- Výstavbu bytových domov realizovať v maximálnej podlažnosti 5.n.p.

ZÓNA I.

Prípustné funkčné využívanie:

I. a.

Stabilizované rodinné bývanie, nízkopodlažná zástavba so záhradami, optimálna zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie na vlastných parcelách.

I. a´

Obytná zástavba do 4.N.P., bytové domy, zastavanosť 60-80%, parkovanie vozidiel v suteréne, stavebná čiara – podľa výkresu regulácie.

I. b.

Bývanie v nízkopodlažnej zástavbe v rodinných domoch s výmerou pozemkov 600-800m², optimálna zastavanosť 30-40%, šikmá strecha, stavebná čiara 4,0 m od okraja komunikácie, resp. ulice, parkovanie a garážovanie na vlastných parcelách.

I. c.

Stabilizované rodinné bývanie, nízkopodlažná zástavba so záhradami, optimálna zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie na vlastných parcelách.

I. d.

Stabilizované rodinné bývanie, nízkopodlažná zástavba so záhradami, optimálna zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie na vlastných parcelách.

I. e.

Bývanie v nízkopodlažnej zástavbe v rodinných domoch so záhradami s výmerou pozemkov 600-800m², optimálna zastavanosť 30-40%, šikmá strecha, stavebná čiara 4,0 m od okraja komunikácie, resp. ulice, parkovanie a garážovanie na vlastných parcelách.

I. f.

Bývanie v nízkopodlažnej zástavbe v rodinných domoch so záhradami s výmerou pozemkov 700-900m², optimálna zastavanosť 30-40%, šikmá strecha, stavebná čiara 4,0 m od okraja komunikácie, resp. ulice, parkovanie a garážovanie na vlastných parcelách.

I. g.

Stabilizované rodinné bývanie, nízkopodlažná zástavba so záhradami, optimálna zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie na vlastných parcelách.

I. h.

Stabilizované rodinné bývanie, nízkopodlažná zástavba so záhradami, optimálna zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie na vlastných parcelách.

I. i.

Verejná zeleň.

I. j.

Stabilizované rodinné bývanie, nízkopodlažná zástavba so záhradami, optimálna zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie na vlastných parcelách.

I. k.

Obytná zástavba do 4.N.P., bytové domy, zastavanosť 80%, parkovanie vozidiel na teréne, stavebná čiara – podľa výkresu regulácie, návrh.

I. l.

Územie s občianskou vybavenosťou.

I. m, n.

Bývanie v nízkopodlažnej zástavbe v rodinných domoch so záhradami s výmerou pozemkov 700-900m², optimálna zastavanosť 30-40%, šikmá strecha, stavebná čiara 4,0 m od okraja komunikácie, resp. ulice, parkovanie a garážovanie na vlastných parcelách.

Obmedzené funkčné využívanie:

- 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.

Nepripustné funkčné využívanie:

- Prestavba rodinných domov na bytové domy, lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplnujúce ustanovenia:

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

ZÓNA VI.

Prípustné funkčné využívanie :

VI. a.

Stabilizované rodinné bývanie v nízkopodlažnej zástavbe so záhradami, optimálna zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie na vlastných parcelách.

VI. c.

Stabilizované rodinné bývanie v nízkopodlažnej zástavbe so záhradami, optimálna zastavanosť do 40%, parkovanie a garážovanie na vlastných parcelách.

VI. d.

Bývanie v polyfunkčnej zástavbe bytových domov, podlažnosť 4-5 N.P., zastavanosť do 80%, parkovanie vozidiel zabezpečiť v suteréne alebo na vlastnom pozemku, stavebná čiara – podľa výkresu regulácie.

VI. e.

Stabilizované územie s funkciou vybavenosti (kultúra, obchod a služby), optimálna zastavanosť do 50%, rozvoj funkčných zložiek vybavenosti formou prestavby a dostavby.

VI. f.

Územie pre občiansku vybavenosť, polyfunkčné územie.

VI. g.

Územie pre polyfunkciu zložiek vybavenosti alebo vybavenosti a bývania.

VI. h.

ZMENA: Územie pre občiansku vybavenosť – nákupné centrum Tesco.

VI. i.

Stabilizované územie s funkciou vybavenosti, rozvoj vybavenosti formou prestavby a dostavby.

VI. j.

Územie pre funkciu verejnej zelene.

VI. k.

Stabilizované územie s funkciou občianskej vybavenosti optimálna zastavanosť do 70%, rozvoj vybavenosti formou prestavby a dostavby.

VI. l.

Stabilizované územie s funkciou vybavenosti (areál INTEG), rozvoj vybavenosti formou prestavby a dostavby.

VI. m.

Stabilizované územie s funkciou špecifickej vybavenosti (kostol), možný rozvoj vybavenosti formou prestavby.

VI. n.

Územie pre polyfunkciu zložiek vybavenosti alebo vybavenosti a bývania.

Obmedzené funkčné využívanie:

- 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.

Neprípustné funkčné využívanie:

- Lokalizácia funkčných výrobných zložiek.

Doplňujúce ustanovenia:

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

d/ Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia

- rešpektovať územnú lokalizáciu centier vybavenosti
- zariadenia občianskej vybavenosti rozmiesťovať na území mesta v polohách vymedzených v schéme záväzných častí riešenia

e/ Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

Táto časť textu sa nemení, ostáva zo záväznej časti ÚPN-O Sládkovičovo.

f/ Zásady a regulatívy ochrany prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny

Táto časť textu sa nemení, ostáva zo záväznej časti ÚPN-O Sládkovičovo.

g/ Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia**Doprava**

Táto časť textu sa nemení, ostáva zo záväznej časti ÚPN-O Sládkovičovo.

Návrh Doplnku ÚPN obce dopĺňa navrhovaný ÚPN O z roku 2010 o:

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. Konceptia 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.

Technické vybavenie

Táto časť textu sa nemení, ostáva zo záväznej časti ÚPN-O_Slákovičovo.

Doplnok č. 1 pre zónu I. a zónu VI. :

- zabezpečiť dobudovanie vodovodných a kanalizačných prípojk v riešených územiach
- vybudovať novú splaškovú kanalizáciu
- zabezpečiť potreby požiarnej vody,
- dobudovanie elektrických a plynových prípojk

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 $1\text{ }^{\circ}\text{C}$ je možné dosiahnuť zníženie ročnej spotreby tepla o $6\text{ }^{\circ}\text{C}$).
- 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 sálavá 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

h/ Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Táto časť textu sa nemení, ostáva zo záväznej časti ÚPN-O Sládkovičovo.

i/ Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Táto časť textu sa nemení, ostáva zo záväznej časti ÚPN-O Sládkovičovo.

j/ Požiadavky na riešenie územného plánu zóny

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Sládkovičovo.

k/ Verejno-prospešné stavby

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Sládkovičovo.

l/ Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Ostáva nezmenené oproti ÚPN-O Sládkovičovo.