

Názov materiálu: Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Leopoldov č. 5/2018
(ďalej len ÚPD) – Návrh
Predkladateľ: Mgr. Janka Jančárová
Dátum spracovania: 17.05. 2018
Určenie pre orgán mesta: Mestské zastupiteľstvo;

Východisko – zdôvodnenie potreby materiálu:

Pripravované zmeny a doplnky ÚPD č. 5/2018.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

V rámci prípravného obdobia podkladov na proces „Zmien a doplnkov 5/2018“ predkladáme na posúdenie ďalšie požiadavky na zmeny a doplnky ÚPD:

A) Zmeny a doplnky iniciované Mestom Leopoldov:

1.

Pri vytváraní urbanistickej štúdie Tehelňa Ing. arch. Miroslav Marko SMF odporúča v územnom pláne mesta okrem stanovenia koeficientu zastavanosti (ten máme v zmenách a doplnkoch 4/2017 plošne 0,4 %) stanoviť aj tzv. koeficient zelene (*teraz ho v platnej ÚPD nemáme stanovený*), ktorý zabezpečí dostatočnú plochu vegetácie na obyvateľa. Pracovný materiál s rôznymi názornými simuláciami spracoval Ing. arch. Ondrej Marko (viď príloha).

2.

Zpracovanie stavebného a investičného zámeru Mesta Leopoldov na umiestnenie zberného dvora a kompostárne do 100 t pre spracovanie kompostu zo zelene od obyvateľov - na pozemku parc. č. 2645/3 (*Gucmanova ulica, pri novej požiarnej zbrojnici*) v zmysle schváleného uznesenia zo dňa 30.4.2018 číslo C/38/2018/18, ktorým mestské zastupiteľstvo schválilo investičný a stavebný zámer vybudovať kompostáreň do 100 t na parcele č. 2608/2 pre spracovanie kompostu mestskej zelene, a kompostáreň do 100 t na parcele 2645/3 pre spracovanie kompostu zo zelene od obyvateľov a zberný dvor na parcele 2645/3 (viď príloha).

3.

Zpracovanie stavebného a investičného zámeru Mesta Leopoldov na zriadenie parkoviska na Gojdičovej ulici pri OZD, na pozemku parc. č. 482/2, č. 483/1 a 483/2 za účelom vytvorenia rezidentských parkovacích miest pre občanov bývajúcich v bytových domoch na Štúrovej a Gojdičovej ulici. Podľa platného územného plánu, podľa teraz platných regulatív je v záujmovom území pásmo označené ako Z1 – Plochy lesoparkové a parkové plochy. (*Ostatné pozemky pred OZD nebudú predmetom zmeny, zostane na nich regulatív podľa Z1*).

B) Zmeny a doplnky iniciované verejnosťou:

1.

Žiadosť spoločnosti JESS – Jadrová energetická spoločnosť Slovenska, a.s., Tomášikova 22, 821 02 Bratislava o zapracovanie časti projektu (*v rozsahu, ktorým zasahuje do k. ú. Leopoldov*) s názvom „Nový jadrový zdroj v lokalite Jaslovské Bohunice“ do ÚPN Mesta Leopoldov. (*jedná sa o dve potrubia v zemi vo výpuste pri Váhu na hranici nášho katastra s Červenikom*).

(*žiadosť bola predmetom rozhovorov aj na minulom zasadnutí komisií a MZ, téma však zostala otvorená.*)

2.

Žiadosť Miroslava Mikuleka, 920 56 Dvorníky nad Váhom č. 544 - o doplnenie územného plánu Leopoldov o zmenu v lokalite „Štrkovka/Paradajsk“, v k. ú. Leopoldov v tom zmysle, aby Mesto Leopoldov v rámci zmien a doplnkov ÚPD pre danú lokalitu zapracovalo do textovej i grafickej časti regulatívy umožňujúce rovnaké využitie lokality ako je definované v ÚPD Mesta Hlohovec, pre uvedenú lokalitu v k. ú. Hlohovec.

Mesto Hlohovec na zasadnutí MZ dňa 24. 04. 2018 schválilo VZN č. 211/2018 o územnom pláne mesta Hlohovec, kde sú pre záujmovú lokalitu Paradajs vymedzené v záväznej časti UPD nasledovné regulatívy: **EF 2 MB 40/30** čo znamená:

EF – Zmiešaný obchod, služby, obsluha a komunálna výroba

Základná charakteristika

Slúžia primárne pre umiestnenie obslužných zariadení obchodu a služieb a drobnej výroby s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú ochranu.

Prípustné funkčné využitie

- zariadenie veľkoobchodu a služieb,
- výstavné a predvážacie priestory,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie (malé podniky) (od 1 do 24 pracovníkov)
- zeleň líniová, plošná.

Podmienečne prípustné funkčné využitie

- zriadenie administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou,
- byty v budovách určených pre inú funkciu – služobné byty,
- stavby a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, vrátane odstavných miest a garáží slúžiacich pre potreby územia,
- stavby a zariadenia na zber odpadov (okrem nebezpečného odpadu),
- reklamné stavby, ktorých informačná plocha je menšia ako 3 m².

Neprípustné funkčné využitie:

- bývanie v akejkoľvek podobe okrem podmienečne prípustného,
- zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie
 - zariadenia školstva,
 - zariadenia pre kultúru, cirkev a zábavu,
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti.
- areály priemyselných alebo výrobných podnikov so SZZO a VZZO,
- stavby pre individuálnu rekreáciu,
- stavby a zariadenia pre poľnohospodársku výrobu,
- stavby a zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov,
- reklamné stavby, ktorých informačná plocha je od 3 m²,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

MB – zástavba monofunkčných areálov

Viaže sa na ucelené monofunkčné areály, ktoré sú vzhľadom na svoje charakteristiky vyhodnocované samostatne. Z hľadiska prístupu verejnosti ide o poloverejné až neverejné areály (podľa funkcie), ktoré z hľadiska priestupnosti územia vytvárajú v urbanistickej štruktúre svojou uzavretosťou bariérový efekt. Z tohto dôvodu nie je žiadúce umiestňovanie tohto spôsobu zástavby v blízkosti historického centra. Ide najmä o:

- veľkoplošné výrobné komplexy, technické a vojenské areály – charakterizované intenzívnou zástavbou a rôznorodým usporiadaním stavieb väčšinou na ortogonálnom pôdoryse,
- komerčné areály obchodu a služieb (nákupné centrá) – intenzívna zástavba s pridruženou plochou pre parkovanie (na periférii) alebo parkovacou garážou (v centrálnych polohách),
- areály verejnej občianskej vybavenosti (školský areál, areál nemocnice a pod.) – reprezentované veľkoplošným

**2 MB – dvojpodlažná zástavba;
40/30 – pomer zastavané územie, zeleň, ostatné;**

(Lokalitu „Paradajs“ od cesty II/513 delí plocha ZP – Parky, lesoparky a parkovo upravovaná zeleň a v smere ku k. ú. Leopoldov sa v k. ú. Hlohovec nachádza poľnohospodárska pôda.)

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo schvaľuje:

Zaradenie návrhov do „Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Leopoldov č. 5/2018“ v rozsahu:

A) Zmeny a doplnky iniciované Mestom Leopoldov:

1.

Zaradenie návrhu regulatívov na koeficient zelene na pozemkoch, ktorý zabezpečí dostatočnú plochu vegetácie na obyvateľa. Určuje sa koeficient zelene na pozemkoch rodinných domov stanovený v percentách: (*resp. nebude určený koeficient*).

2.

Zpracovanie stavebného a investičného zámeru Mesta Leopoldov na umiestnenie zberného dvora a kompostárne do 100 t pre spracovanie kompostu zo zelene od obyvateľov - na pozemku parc. č. 2645/3 (*Gucmanova ulica, pri novej požiarnej zbrojnici*).

3.

Zpracovanie stavebného a investičného zámeru Mesta Leopoldov na zriadenie parkoviska na Gojdičovej ulici pri OZD, na pozemku parc. č. 482/2, č. 483/1 a 483/2 za účelom vytvorenia rezidentských parkovacích miest pre občanov bývajúcich v bytových domoch na Štúrovej a Gojdičovej ulici. (*Ostatné pozemky pred OZD nebudú predmetom zmeny, zostane na nich regulatív podľa Z 1 - Plochy lesoparkové a parkové plochy*).

B) Zmeny a doplnky iniciované verejnosťou:

1.

Zpracovanie časti projektu (*v rozsahu, ktorým zasahuje do k. ú. Leopoldov*) s názvom „Nový jadrový zdroj v lokalite Jaslovské Bohunice“ do UPN Mesta Leopoldov. (*jedná sa o dve potrubia v zemi vo výpuste pri Váhu na hranici nášho katastra s Červenikom*) v zmysle požiadavky spoločnosti JESS – Jadrová energetická spoločnosť Slovenska, a.s., Tomášikova 22, 821 02 Bratislava.

2.

Zpracovanie žiadosti Miroslava Mikuleka, 920 56 Dvorníky nad Váhom č. 544 – t.j. doplnenie územného plánu Leopoldov o zmenu v lokalite „Štrkovka/Paradajs“, v k. ú. Leopoldov Rozsah:

EF – Zmiešaný obchod, služby, obsluha a komunálna výroba

Základná charakteristika

Slúžia primárne pre umiestnenie obslužných zariadení obchodu a služieb a drobnej výroby s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru a civilnú ochranu.

Prípustné funkčné využitie

- zariadenie veľkoobchodu a služieb,
- výstavné a predvážacie priestory,
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb a súvisiacej distribúcie (malé podniky) (od 1 do 24 pracovníkov)
- zeleň líniová, plošná.

Podmienečne prípustné funkčné využitie

- zriadenie administratívy a vedeckého výskumu súvisiace s funkciou,
- byty v budovách určených pre inú funkciu – služobné byty,

- stavby a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, vrátane odstavných miest a garáží slúžiacich pre potreby územia,
- stavby a zariadenia na zber odpadov (okrem nebezpečného odpadu),
- reklamné stavby, ktorých informačná plocha je menšia ako 3 m².

Nepripustné funkčné využitie:

- bývanie v akejkoľvek podobe okrem podmieniene príпустného,
- zariadenia občianskej vybavenosti presahujúce význam územia funkcie
 - zariadenia školstva,
 - zariadenia pre kultúru, cirkev a zábavu,
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti.
- areály priemyselných alebo výrobných podnikov so SZZO a VZZO,
- stavby pre individuálnu rekreáciu,
- stavby a zariadenia pre poľnohospodársku výrobu,
- stavby a zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov,
- reklamné stavby, ktorých informačná plocha je od 3 m²,
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

MB – zástavba monofunkčných areálov

Viaže sa na ucelené monofunkčné areály, ktoré sú vzhľadom na svoje charakteristiky vyhodnocované samostatne. Z hľadiska prístupu verejnosti ide o poloverejné až neverejné areály (podľa funkcie), ktoré z hľadiska prístupnosti územia vytvárajú v urbanistickej štruktúre svojou uzavretosťou bariérový efekt. Z tohto dôvodu nie je žiadúce umiestňovanie tohto spôsobu zástavby v blízkosti historického centra. Ide najmä o:

- veľkoplošné výrobné komplexy, technické a vojenské areály – charakterizované intenzívnou zástavbou a rôznorodým usporiadaním stavieb väčšinou na ortogonálnom pôdoryse,
- komerčné areály obchodu a služieb (nákupné centrá) – intenzívna zástavba s pridruženou plochou pre parkovanie (na periférii) alebo parkovacou garážou (v centrálnych polohách),
- areály verejnej občianskej vybavenosti (školský areál, areál nemocnice a pod.) – reprezentované veľkoplošným

2 MB – dvojpodlažná zástavba;

40/30 – pomer zastavané územie, zeleň, ostatné;

3.

Žiadatelia o zaradenie požiadaviek do „Zmien a doplnkov č. 5/2018“ uhradia v prípade zapracovania ich žiadosti do procesu zmien náklady s tým spojené.