

Názov materiálu: Zmeny a doplnky Územného plánu mesta Leopoldov (ďalej len ÚPD)

Predkladateľ: Mgr. Janka Jančárová

Dátum spracovania: 13. 04. 2017

Určenie pre orgán mesta: Mestské zastupiteľstvo;

Východisko – zdôvodnenie potreby materiálu/ Informačný základ – hlavný obsah materiálu:

- 1) Ing. arch. Ondrej Marko pripravil simulácie ulíc a rôznych lokalít v meste Leopoldov, z ktorých boli následne vyvedené nové regulatívy, ako podklad na zahájenie procesu Zmien a doplnkov 04/2017. Pripravený materiál bol predložený na riadnom zasadnutí Komisie investičných činností, územného plánovania, výstavby a životného prostredia a finančnej komisii dňa 23. 03. 2017. Výstup z pracovného stretnutia upravil Ing. Ondrej Marko dňa 27. 03. 2017 v návrhu riešenia zmien a doplnkov 4/2017. Materiál bol predmetom rokovania na zasadnutí mestského zastupiteľstva dňa 27. 03. 2017, avšak téma zostala otvorená a po ďalšom rozpracovaní materiálu a jeho prerokovaní v kruhu poslancov 7. 04. 2017 bude opakovane riešená na MZ dňa 24. 04. 2017 s cieľom čo najlepšie nadstaviť regulatívy v UPD.
- 2) Spoločnosť ENVIRAL a.s., Trnavská cesta, Leopoldov požiadala o zapracovanie investičného zámeru „Rozšírenie výroby bioetanolu v areáli spoločnosti ENVIRAL, a.s. v Leopoldove do územného plánu mesta Leopoldov – konkrétne variant VD 2 (umiestnenie kruhového objazdu a parkovísk). Žiadosť i situačný nákras návrhu riešenia prikladáme.
- 3) Miroslav Mikulek, s.r.o., 920 56 Dvorníky n. Váhom č. 544 (prevádzka Šoltésva 17, 920 01 Hlohovec) požiadal Mesto Leopoldov o zmenu Územného plánu mesta Leopoldov, ktorá sa týka možnosti využitia pozemku parc. č. 2642/2 a parc. č. 2643, k. ú. Leopoldov na ťažbu štrkopieskov - Štrkovka Paradajs s tým, že finančné výdavky spojené so zmenou UPD uhradí v plnej výške. MZ na svojom zasadnutí dňa 30. 01. 2017 schválilo zaradenie zámeru p. Mikuleka do zmien a doplnkov 4/2017, avšak vzhľadom na negatívne stanovisko Okresného úradu, odbor výstavby a bytovej politiky v Trnave, sme požiadali p. Mikuleka o predloženie nového kladného stanoviska do 24. 03. 2017, s upozornením, že v opačnom prípade bude už odsúhlasené uznesenie zrušené a nahradené znením, že do zmien a doplnkov 4/2017 jeho investičný zámer zaradený nebude. Požadovaný list predložený nebol, iba nový zámer, ktorý nepočíta s následným vytvorením rekreačnej zóny (ako bolo uvedené v žiadosti a vyjadreniach predtým).

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo schvaľuje/neschvaľuje:

1) Úpravu Územného plánu Mesta Leopoldov v nasledovnom rozsahu:

Navrhované zmeny ÚP

V časti A 01 pôvodne označená ako nízkopodlažná zástavba-mestské formy a A 02 označená ako nízkopodlažná zástavba - vidiecke formy dochádza k zjednoteniu pod názvom : A 01 - Nízkopodlažná zástavba - rodinné domy, pre ktorú sú stanovené nasledovné charakteristiky :

A 01 - Nízkopodlažná zástavba, rodinné domy

Základná charakteristika:

územie bloku slúži na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinných domov

Funkčné využitie:

• príпустné funkcie

- dominantné (primárne) funkcie
 - bývanie v obytných budovách - rodinných domoch
 - zeleň súkromných záhrad
- vhodné funkcie
 - nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
 - príslušné motorové, cyklistické a pešie komunikácie, trasy a zastávky autobusovej dopravy
 - nevyhnutné odstavné plochy pre rezidentov, **ak nie je možnosť splnenia podmienky parkovania na vlastnom pozemku**
 - parkovo upravená plošná a líniová zeleň verejných priestorov
 - malé ihriská pre neorganizovaný šport obyvateľov príslušného územia
- **podmienečne vhodné funkcie:**
 - občianska vybavenosť územia

• neprípustné funkcie

- výroba, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby)
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo **rušili obyvateľov obytného územia na okolitých ~~parcelách~~ pozemkoch**, alebo obmedzili využitie susedných ~~parciel~~ **pozemkov** pre účely bývania

Regulatívy pre stavanie (v záhradách):

Doplňujúce ustanovenia:

- **pôvodný stavebný pozemok sa môže na dĺžku rozdeliť maximálne na 2 pozemky (tzn. môže vzniknúť max 1 rad nových RD v záhradách)**
- **v prípade stavby ďalšieho RD v "záhrade" sa musí pozemok riadne rozdeliť na príslušné stavebné pozemky a zabezpečiť prístup z dopravnej komunikácie k ~~všetkým~~ obom stavebným pozemkom**
- parkovanie užívateľov prípadnej komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené v rámci pozemku ich prevádzkovateľa
- parkovacie a odstavné miesta majiteľov RD je potrebné riešiť na súkromných pozemkoch, kapacitne len pre potreby vlastného rodinného domu, príp. prevádzky

- prípadné stavby v záhradách rodinných domov riešiť iba ako prízemné objekty s plochou alebo **nízkospádovou strechou (do 17 stupňov) bez obytného podkrovia** (s výškou rímsy, resp. odkvapu max. 3,5 m nad terénom) **!!!!!! – treba ešte zvážiť, lebo to je iba na bungalov, kto chce postaviť iný dom v záhrade, tak nebude môcť.** Už sme s tým mali problém aj pri drobných stavbách, že museli prerábať stavebníci PD, lebo nespĺňali uvedenú požiadavku zapracovanú v platnom ÚPD.
- koeficient zastavanosti - maximálne 0,4 (neplatí pre CMZ)
- predná stavebná čiara sa určuje - v existujúcich lokalitách podľa existujúcich stavieb, ktoré charakterizujú ulicu, v novonavrhovaných lokalitách 6m od čelnej hranice pozemku
- pri novovzniknutých pozemkoch, ktoré sú v styku s rozvojovými územiami sa nesmie stavať 10m od zadnej hranice existujúcich pozemkov (*z dôvodu potreby dostatočne širokého pásu na vybudovanie potenciálnej spoločnej prístupovej komunikácie, ktorá by mohla lepšie sprístupniť záhrady exist. pozemkov*)
- musí byť zabezpečená prístupová cesta (široká min. 3m) a prípojky inžinierskych sietí k novovzniknutým RD na pozemkoch, ktoré vznikli delením existujúceho pozemku
- podlažnosť sa určuje na max. 2 (v CMZ 3) nadzemné podlažia vrátane obytného podkrovia
- pri stavbe nových rodinných domov a ostatných objektov, alebo pri ich rekonštrukcii je potrebné zohľadniť uličnú čiaru jestvujúcich stavebných fondov rodinných domov na blízkych parcelách, rešpektovať a prispôbiť sa výškou, podlažnosťou, tvarom strechy jestvujúcim objektom na susedných parcelách
- riešenie uličného oplotenia musí byť súčasťou stavebného povolenia
- uličné oplotenie môže byť max. 2 m vysoké, z toho do výšky max. 0,8 m plné a zvyšná časť perforovaná, vnútorné oplotenie medzi susedmi max. do výšky 2 m, plné alebo perforované (neplatí pre CMZ)

Ďalšie zmeny na zaradenie do Zmien a doplnkov 4/2017:

- D 4 Plochy železníc – v textovej časti vymedziť regulatívy;
- Miestne a obslužné komunikácie v priemyselných zónach (C1, C2) preriešiť podľa aktuálnych potrieb a možností, so zohľadnením súčasných potrieb/ investičných zámerov žiadateľov. (*napr. cesta z Moyzesovej ul. vedúca cez priemyselnú lokalitu SMF Marko – bývalé stavebniny, priemyselná lokalita p. Vrtíka*)
- zrušiť kruhový objazd, ktorý sa nachádza na vjazde k Liehovaru a mal slúžiť ako nakládková a vykládková pre potreby ŽSR.

- Navrhované zmeny a doplnky 4/2017 dať posúdiť a následne nechať zapracovať do teraz platného ÚPD Mesta Leopoldov spracovateľovi ÚPD (Ing. Krupovej).

2) **Zaradenie investičného zámeru „Rozšírenie výroby bioetanolu v areáli spoločnosti ENVIRAL, a.s. v Leopoldove“**, ktorého súčasťou je aj Dopravné riešenie, konkrétne **variant VD2**, čo vyžaduje zmenu technického riešenia na ceste II/513A (zriadenie kruhového objazdu) ako aj vybudovanie novej cestnej siete a vytvorenie parkovísk na pozemkoch pred areálom momentálne využívaných na poľnohospodárske účely s tým, že finančné výdavky spojené so zmenou v ÚPD spoločnosť ENVIRAL uhradí v plnej výške.

- **odporúčanie KVaŽP** – zachovať pravostrannú odbočku z cesty II/513A, ktorá sa nachádza na úbočí nadjazdu nad železničnou traťou. Návrh – aby táto komunikácia zostala prístupná ako jednosmerná.

3 a) Zrušenie uznesenia C/23/2017 schváleného na MZ dňa 30. 01. 2017 v znení:

„MZ schvaľuje

8) Zmenu využitia pozemku parc. č. 2642/2 a parc. č. 2643, k. ú. Leopoldov v rozsahu podľa žiadosti Miroslava Mikuleka, na zriadenie relaxačnej zóny Štrkovka Paradajs, čomu bude predchádzať vyťaženie štrkov a prispôbenie plôch k tomuto účelu s tým, že finančné výdavky spojené so zmenou uhradí v plnej výške. Zmena záväznej časti UP bude vykonaná súčasne so zmenami a doplnkami, ktoré bude iniciovať v rámci svojich potrieb Mesto Leopoldov (nie v samostatnom konaní).“

3 b) nezaradenie žiadosti p. Miroslava Mikuleka na zmenu využitia pozemku parc. č. 2642/2 a parc. č. 2643, k. ú. Leopoldov na využívanie ložiska nevyhradeného nerastu – štrkopieskov, zóny Štrkovka Paradajs, do pripravovaných Zmien a doplnkov 4/2017, ktoré bude iniciovať v rámci svojich potrieb Mesto Leopoldov.