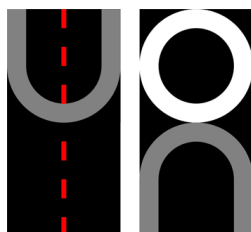




ÚZEMNÝ PLÁN OBCE **PUSTÉ ÚĽANY**

ZMENY A DOPLNKY Č. 1

ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Pusté Úľany (spracovateľ: ÚPn s.r.o. Bratislava),
schválený uznesením č. 73/2017 zo dňa 13.12.2017



Obsah:

A. Smerná textová časť:

A.1. Základné údaje (str. 4)

A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši (str. 4)

A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce (str. 6)

A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadáním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu (str. 6)

A.2. Riešenie územného plánu obce (str. 6)

A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu (str. 6)

B. Záväzná textová časť:

B.13 Prehľad záväzných regulatívov (str. 7).

ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

Názov dokumentácie

ÚPN obce Pusté Úľany - Zmeny a doplnky č. 1 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 1“).

Obstarávateľ dokumentácie-

Obec Pusté Úľany

Obecný úrad, Hlavná 91/208, 925 28 Pusté Úľany

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. Miroslava Valková, Horná 81, 974 01 Banská Bystrica (registračné číslo: 300).

Spracovateľ dokumentácie

ÚPn s.r.o.

Drotárska cesta 37, 811 02 Bratislava

Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. M. Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA 0230.

Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. M. Dudášová

Ing. arch. P. Beňová.

Forma spracovania „Zmien a doplnkov č. 1“

Textová časť obsahuje v smernej časti v kapitole A.1 Základné údaje prehľadné zhrnutie spracovania ZaD ÚPN obce.

Smerná časť je spracovaná formou úprav dotknutých kapitol (kapitoly, ktoré nie sú úpravami dotknuté, nie sú v textovej časti uvádzané).

Záväzná časť je spracovaná formou ZaD dotknutých kapitol záväznej časti platného ÚPN (kapitoly, ktoré nie sú ZaD dotknuté, nie sú v textovej časti uvádzané). Grafická časť nie je „Zmenami a doplnkami č. 1“ dotknutá, preto nie je spracovaná (výrezy výkresov č. 2.1 a 3.1 sú použité len ako informatívna príloha smernej textovej časti).

Predmetom pripomienkového konania sú len vyznačené zmeny v texte.

Použité skratky a termíny

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

ZaD = zmeny a doplnky.

A. SMERNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši

A.1.1.1 Dôvody na obstaranie

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.1.1.1 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Obec Pusté Úľany je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom ÚPD obce. V zmysle § 30 stavebného zákona má orgán územného plánovania sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady v území, resp. najmenej raz za štyri roky preskúmať ÚPN, či nie sú potrebné jeho ZaD alebo či netreba obstarat' nový ÚPN.

ÚPN obce Pusté Úľany doteraz nebol aktualizovaný. Na základe záujmu obce o vykonanie **zmien zásad a regulatívov Územného plánu obce Pusté Úľany**, schválených v platnom ÚPN, obec obstarala ZaD platného ÚPN obce. Časový horizont ÚPN obce Pusté Úľany v znení ZaD sa predpokladá **do r. 2040**.

A.1.1.3 Východiskové podklady

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.1.1.3 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

- ÚPN obce Pusté Úľany, spracovateľ: ÚPn s.r.o. Bratislava, schválený uznesením č. 73/2017 zo dňa 13.12.2017
- Objednávka obce Pusté Úľany č. 175/2019 zo dňa 17.10.2019 s určením rozsahu spracovania zmien a doplnkov.

A.1.1.4 Ciele riešenia

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.1.1.4 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

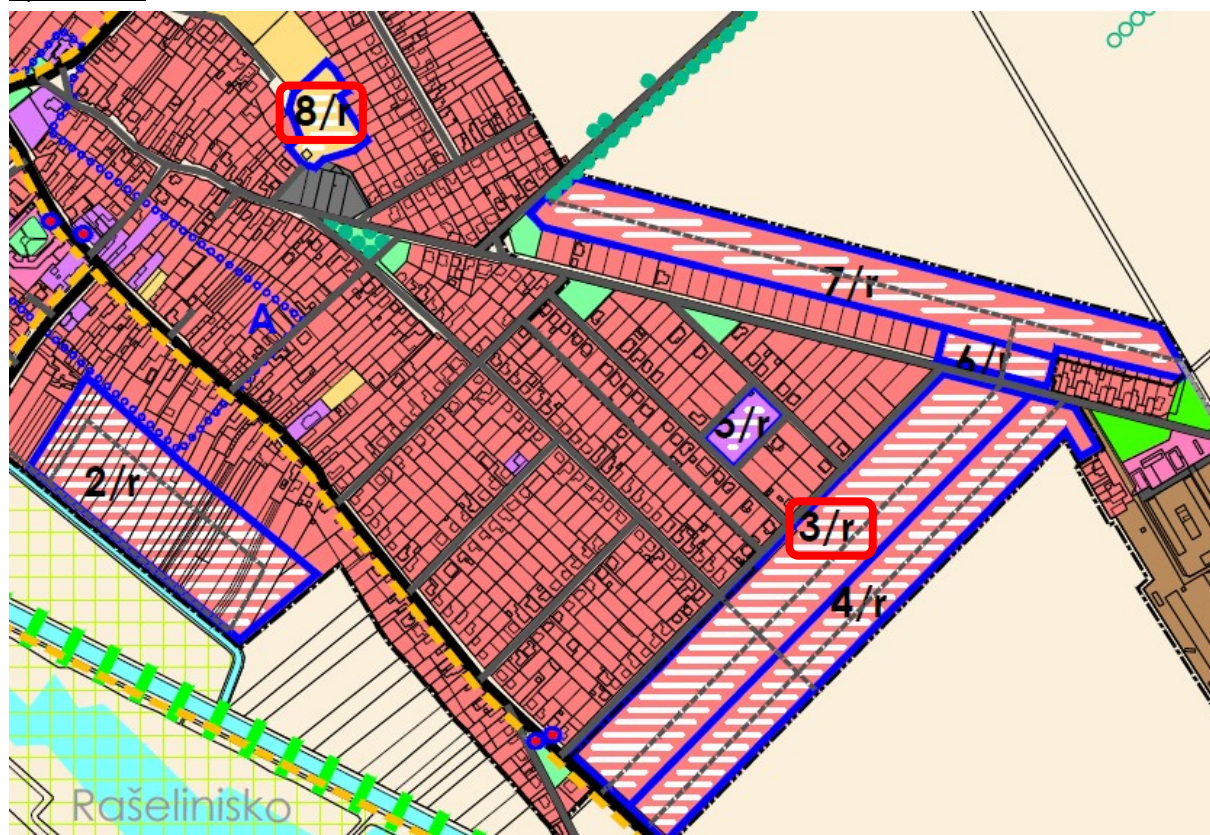
Hlavným cieľom „Zmien a doplnkov č. 1“ sú:

- nasledovné zmeny záväznej regulácie v regulačných blokoch **R/r** a **RŠ1/r** (schválené lokality č. 3/r a 8/r):
 - v regulačnom bloku R/r v lokalite 3/r s hlavným funkčným využitím „plochy rodinných domov“ doplniť do doplnkového funkčného využitia „plochy bytových domov“, a to za podmienky sústredenia bytových domov do jedného celku tak, aby nepôsobili rušivo voči okolitej rodinnej zástavbe, zároveň „plochy bytových domov“ vyradiť z neprípustného využitia
 - v regulačnom bloku RŠ1/r v lokalite 8/r s hlavným funkčným využitím „plochy rekreácie a športu“ doplniť do doplnkového funkčného využitia „dom pre seniorov“ (k „plochám občianskej vybavenosti“), zároveň "plochy občianskej vybavenosti nesúvisiace s hlavným funkčným využitím" vyradiť z neprípustného využitia.

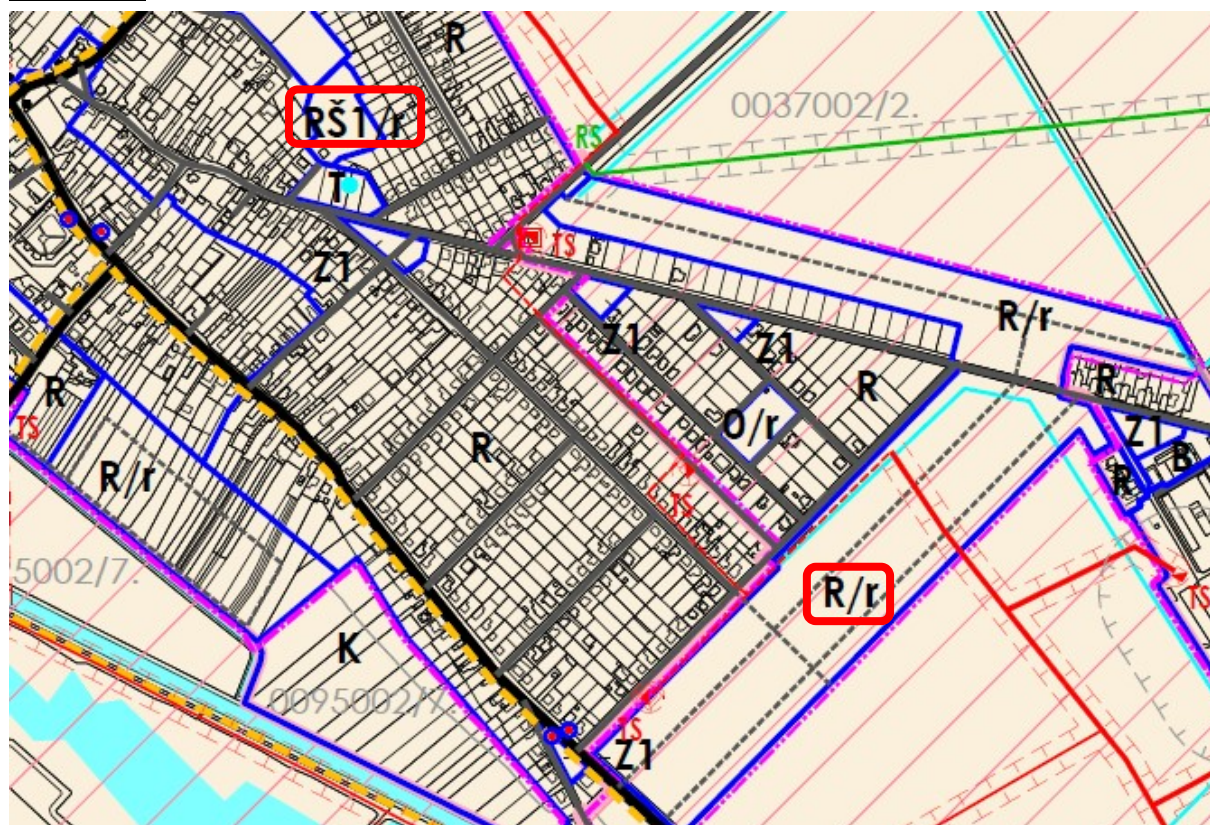
Uvedená požiadavka vyplýva z potrieb obce na výstavbu zariadenia pre seniorov.

Výrezy výkresov č. 2.1 a 3.1 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - Záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:5000 s vyznačením územia, v ktorom sa upravuje regulácia

Výkres č. 2.2



Výkres č. 3.1



Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 1“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Okresnému úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Pustých Úľanoch.

A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce

>> Za pôvodný text časti kapitoly č. A.1.2 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Doteraz platná ÚPD na úrovni ÚPN obce – „ÚPN obce Pusté Úľany“ – bol schválený uznesením č. 73/2017 zo dňa 13.12.2017. Pôvodný ÚPN ešte nebol aktualizovaný.

ÚPN obce Pusté Úľany je aj naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja obce Pusté Úľany. „Zmeny a doplnky č. 1“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa hlavných cieľov, definovaných v tabuľke kapitoly č. A.1.1.4 „Ciele riešenia“.

A.1.3 Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu

>> Za pôvodný text časti kapitoly č. A.1.3 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Zadanie ÚPN bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Pusté Úľany. Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1“, iné zadanie nebolo vypracované.

„Zmeny a doplnky č. 1“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja v platnom „ÚPN obce Pusté Úľany“ a s jeho „Zadaním“ (schváleným na 7. zasadnutí Obecného zastupiteľstva obce Pusté Úľany zo dňa 8.9.2009), naplňajú hlavné ciele, vyplývajúce zo Zadania.

A.2. RIEŠENIE ÚPN OBCE

A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu

>> Za pôvodný text časti kapitoly č. A.2.2 platného ÚPN sa dopĺňa nasledovný text: >>

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre ÚPN obce Pusté Úľany a jeho zmeny a doplnky je schválený ÚPN regiónu TTSK (záväznú časť vymedzuje VZN TTSK č. 33/2014) – **regulatívy, vzťahujúce sa na obec Pusté Úľany boli vyhodnotené v riešení platnej ÚPD**, preto ich opakovane neuvádzame.

B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

>> Pôvodný text kapitoly č. B.13 platného ÚPN sa v tabuľkách regulačných blokov R/r a RŠ1/r mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podfarbením): >>

1.	Regulačný blok:	R/r
2.	Hlavné funkčné využitie: Plochy rodinných domov (plochy slúžiace pre výstavbu rodinných domov s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou - garáže, drobné hospodárske objekty).	
3.	Doplnkové funkčné využitie: Plochy bytových domov – len v rozvojovej ploche č. 3/r Plochy občianskej vybavenosti – drobná doplnková podnikateľská činnosť (služby, obchod a iné prevádzky bez hygienických závad, nerušiacie obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách), okrem činností s vysokými nárokmi na zásobovanie a statickú dopravu a okrem prevádzok reštauračných a stravovacích zariadení, pohostinstiev, vinární a herní Plochy rekreácie a športu – každodenná rekreácia bývajúcich obyvateľov (voľne prístupné oddychové plochy), detské ihriská a malé športové ihriská Plochy nepoľnohospodárskej výroby a skladov – drobné remeselné-výrobné prevádzky a sklady okrem zámočníckych, lakírnických a kovoobrábacích prevádzok a okrem prevádzok, ktoré sú strednými a veľkými zdrojmi znečisťovania ovzdušia v zmysle zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov Plochy poľnohospodárskej výroby - drobný chov zvierat pri rodinných domoch do veľkosti ½ dobytčej jednotky Plochy dopravnej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia Plochy technickej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia Plochy parkovej zelene	
4.	Nepripustné funkčné využitie: Plochy bytových domov, okrem bytových domov v rozvojovej ploche č. 3/r Plochy občianskej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy rekreácie a športu - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy nepoľnohospodárskej výroby a skladov - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy ťažby, skládok odpadov, spaľovní Plochy poľnohospodárskej výroby - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy dopravnej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy technickej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy špeciálnej zelene – pohrebiská Činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce Činnosti zakázané v Chránenom vtáčom území Úľanská mokraď v zmysle platných predpisov (v lokalitách nachádzajúcich sa v CHVÚ)	
5.	Spôsob zástavby:	Izolovaná zástavba
6.	Limity využitia územia:	Podľa výkresu č. 3.1 a 3.2.
7.	Koeficient zastavanosti:	0,40
8.	Koeficient zelene:	0,30
9.	Max. podlažnosť:	2 NP
10.	Špecifické regulatívy:	navrhovaná výstavba v rozvojových plochách č. 3/r až 7/r, 10/r, nachádzajúcich sa v CHVÚ Úľanská mokraď, ale aj akákoľvek iná činnosť, ktorá nesúvisí so starostlivosťou o CHVÚ Úľanská mokraď alebo nie je pre starostlivosť oň potrebná, je z hľadiska záujmov ochrany prírody a krajiny podmienená kladným posúdením príslušného úradu podľa ustanovení § 28 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a dodržaním záverov z uvedeného konania – t. j. uvedená výstavba resp. činnosť je bez splnenia uvedených podmienok neprípustná výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlúčiteľnými funkciami (výroba, doprava – cesta III. triedy) povolí len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene resp. vykonania iných protihlukových opatrení (<u>vhodné stavebno-technické riešenia objektov</u> - napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti

		hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, vhodné konštrukcie oplotenia) zabezpečiť etapizáciu výstavby aj v rámci povoľovacích procesov tak, aby bola dosiahnutá kompaktnosť urbanistickej štruktúry – t. j. povoliť len výstavbu v priamej nadväznosti na existujúcu zástavbu obce resp. na už povolenú novú výstavbu zabezpečiť minimálne šírky koridorov pre komunikácie v obytných zónach 8 m navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary – určiť stavebnú čiaru vo vzdialenosti min. 6 m od hranice pozemku navrhovaná výstavba bytových domov v rozvojovej ploche č. 3/r je možná len za podmienky sústredenia bytových domov do jedného celku tak, aby nepôsobili rušivo voči okolitej rodinnej zástavbe parkovanie riešiť v zmysle STN 73 6110/Z1, Z2 rešpektovať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitoly B.1. až B.13.
--	--	---

1.	Regulačný blok:	RŠ1/r
2.	Hlavné funkčné využitie: Plochy rekreácie a športu – športoviská a oddychové plochy (plochy prevažne areálového charakteru slúžiace pre šport, tvorené otvorenými a krytými športovými zariadeniami – ihriská, štadióny ... a voľne prístupné oddychové plochy).	
3.	Doplňkové funkčné využitie: Plochy občianskej vybavenosti – služby (najmä ubytovacie a stravovacie), obchod, klubové priestory, osobitne: dom pre seniorov Plochy dopravnej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia Plochy technickej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia Plochy parkovej zelene	
4.	Nepripustné funkčné využitie: Plochy rodinných domov Plochy bytových domov Plochy občianskej vybavenosti nesúvisiace s hlavným funkčným využitím Plochy nepoľnohospodárskej výroby a skladov Plochy ťažby, skládok odpadov, spaľovní všetkých druhov Plochy poľnohospodárskej výroby všetkých druhov Plochy dopravnej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy technickej vybavenosti - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití Plochy špeciálnej zelene – pohrebiská	
5.	Spôsob zástavby:	Izolovaná zástavba
6.	Limity využitia územia:	Podľa výkresu č. 3.1 a 3.2.
7.	Koeficient zastavanosti:	0,10
8.	Koeficient zelene:	0,70
9.	Max. podlažnosť:	2 NP + podkrovia, príp. posledné ustupujúce podlažie
10.	Špecifické regulatívy:	rešpektovať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitoly B.1. až B.13.