

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov ÚPD :	Zmeny a doplnky územného plánu mesta Piešťany – rozšírenie plôch zariadení športu a rekreácie Vážsky ostrov, ďalej len ZaD ÚPN 09/2010 .
Fyzická osoba (ďalej „iniciátor“), na ktorej podnet sa vykonávajú ZaD ÚPN Piešťany 09/2010:	Rumaih Abdullatif, ul. Malá 3404/2, 921 01
Obstarávateľ:	Mesto Piešťany, zastúpené Ing. Remom Cicuttom, primátorom mesta Piešťany
Koordinátor obstarania zmeny ÚPD:	MsÚ Piešťany – - referát územnej správy
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD:	Ing. arch. Eva Krupová reg. č. preukazu odbor. spôsobilosti 059, vydaný MŽP SR 24. 10. 2001
Spracovateľ (zhotoviteľ) :	Architektonická kancelária PLEIDEL ARCHITEKTI s.r.o. Ul. SNP 17, 927 00 Šaľa
Riešiteľský kolektív :	Ing.arch. Imrich Pleidel, a. a., ved. riešiteľ. kol., autorizačné osvedčenie č. 0008 AA Ing. Ján Kováč
Vypracoval :	Ing.arch. Imrich Pleidel, a. a Ing. Ján Kováč

ZOZNAM PODKLADOV A ÚDAJOV PRE SPRACOVANIE ÚPN MESTA PIEŠŤANY

- Mapové podklady k.ú. Piešťany v digitálnej podobe
- ÚPN-SÚ Piešťany (1997) – Ing. Hladký a kol. Bratislava
- ÚPN mesta Piešťany (2006) – Ing.arch. I. Pleidel a kol.
- Podnikateľský zámer „Agroareál voľného času“ Piešťany, Vážsky ostrov
- Miestne zisťovanie formou obhliadky dotknutého územia

2. DÔVODY OBSTARANIA A VYPRACOVANIA ZMENY ÚPN MESTA PIEŠŤANY

Proces navrhovanej zmeny Územného plánu (ÚPN) mesta Piešťany, schváleného v r. 1998 (spracovateľ Ing. Jaromír Hladký CSc., a kol.), bol zahájený zo strany obstarávateľa – mesta Piešťany na základe podnetu vlastníka záujmového územia v priestore regionálneho biocentra Vážsky ostrov p. Rumaiha Abdullatifa a prijatého uznesenia MsZ mesta Piešťany č. 182/A/2009 zo dňa 10.12.2009.

Uvedený iniciátor sa obrátil na mesto Piešťany v súvislosti so zámermi týkajúcimi sa zmeny funkčného využitia, resp. rozšírenia plôch s funkčným využitím na šport a rekreáciu v lokalite Vážsky ostrov medzi tokom rieky Váh a Biskupickým kanálom na parc.č.12238/4 o celkovej výmere 75 638 m² v k. ú. Piešťany.

K začatiu procesu obstarania a spracovania zmeny ÚPN mesta Piešťany č. 9/2010 viedla dohoda medzi jej iniciátorom a mestom Piešťany.

Na základe analýzy urbanisticko – architektonických, funkčných, priestorových, ekologických, dopravných a technických podmienok a väzieb v dotknutom území, bola vyhodnotená únosnosť požadovanej zmeny a navrhnutá úprava funkčného využitia vo väzbe na pripravované rozvojové zámery iniciátora a podmienky územného rozvoja dotknutých území v zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta Piešťany a dokumentácie MÚSES.

3. CHARAKTERISTIKA A POPIS NAVRHovANEJ ZMENY ÚPN MESTA PIEŠŤANY Č.09/2010

Navrhovaná zmena ÚPN mesta Piešťany č. 09/2010 sa týka vymedzeného územia nachádzajúceho sa v priestore regionálneho biocentra Vážsky ostrov na parc.č.12238/4 o celkovej výmere 75 638 m² v k. ú. Piešťany vo vlastníctve iniciátora uvedenej zmeny ÚPN mesta Piešťany.

Vo vymedzenom území na uvedenej parcele je navrhovaná nasledovná zmena funkčného využitia:

Pôvodná funkcia : „Prírodná zóna – hlavná rekreačná funkcia (PZR)“
Navrhovaná funkcia: „Plochy zariadení športu a rekreácie (ŠR)“

Navrhovanou zmenou ÚPN mesta Piešťany č. 09/2010 sú definované nové podmienky územného rozvoja mesta - funkčnej a priestorovej regulácie pre limitovanú zástavbu a súvisiace funkčné využitie v riešených lokalitách s cieľom dokompletovania zóny pre šport a rekreáciu a rozšírenia ekonomických možností pre vlastníkov pri maximálnom rešpektovaní podmienok ochrany a tvorby životného prostredia.

Zmena ÚPN mesta Piešťany č. 09/2010 sa dotýka:

- a) grafickej časti – výkresov č. 7, 10;
- b) textovej časti – kapitoly 13. „Návrh MÚSES mesta Piešťany a stupne ekologickej stability aktuálnej vegetácie“
- c) textovej časti – kapitoly 19. „Návrh zásad funkčnej a priestorovej regulácie“ – časť 19.2 „Podmienky zachovania stability územia“

Ostatné časti dokumentácie Územného plánu mesta Piešťany ostávajú bezo zmeny.

4. ZMENA TEXTOVEJ ČASTI ÚPN MESTA PIEŠŤANY

Textová časť platného znenia Územného plánu mesta Piešťany sa mení a dopĺňa nasledovne:

- 1.) Pôvodný text kapitoly 13. „Návrh MÚSES mesta Piešťany a stupne ekologickej stability aktuálnej vegetácie“, časť „Zásady a regulatívy starostlivosti o prvky ÚSES“ sa mení a dopĺňa nasledovne (nové úplné znenie).

Regionálne biocentrum – Vážsky ostrov

Dominantná funkcia:

- ekostabilizačná zeleň

Prípustné funkcie:

- verejná zeleň
- prírodná zóna s rekreačnou funkciou

Podmienečne prípustné funkcie:

- šport a rekreácia
- občianska vybavenosť- sezónne ubytovanie
- komunikácie, dopravné a technické vybavenie územia

Nepripustné a nevhodné funkcie:

- zmiešané mestské plochy
- čisté bývanie
- prímestské bývanie
- občianska vybavenosť (okrem sezónneho ubytovania)
- kúpeľníctvo
- výroba, sklady, stavebníctvo, výrobné služby

Zásady a odporúčania:

RBC Vážsky ostrov je rozsiahlym priestorom s prevahou prírodných prvkov. Z hľadiska jeho ochrany a posilnenia ekostabilizačnej funkcie je potrebné najmä regulovať jeho návštevnosť a rekreačné využívanie a minimalizovať výstavbu trvalých objektov vrátane oplotenia tak, aby bola možná migrácia voľne žijúcich živočíchov. Vzhľadom na výskyt negatívnych javov (zlý zdravotný stav niektorých porastov, poškodzovanie prírody, skládky odpadov) je vhodná renaturácia územia.

- 2.) Pôvodný text kapitoly 19. „Návrh zásad funkčnej a priestorovej regulácie“ – časť 19.2 „Podmienky zachovania stability územia“, čl. 19.2.1.3 „Špecifické plochy slúžiace oddychu“ sa v odseku 3.1.doplňa nasledovne (nové časti sú uvedené kurzívou):

Pre územie biocentra Vážsky ostrov sa stanovujú nasledovné osobitné regulatívy pre funkčné využitie „Plochy zariadení športu a rekreácie“ (ŠR):

1./ limit podlažnosti: 1 NP + 1 PK/UP (PK = podkrovie , UP = ustúpené podlažie)

2./ limit zastavanej plochy : 5 %

3./ min. podiel prírodných plôch: 75 %;

4./ špecifické limity, regulatívy a podmienky územného rozvoja:

- stavby umiestňovať vo vzdialenosti min. 15 m od brehovej línie toku rieky Váh, resp. Biskupického kanála;

- automobilovú dopravu cez Biskupický kanál obmedziť pre automobily s max. hmotnosťou 10 t výlučne pre správu a údržbu, špeciálne vozidlá HaZZ SR, PZ SR, ZZS, odvoz KO, zásobovanie a návštevníkov zóny športu a rekreácie

- rešpektovať zásady a regulatívy starostlivosti o prvky MÚSES

- rešpektovať podmienky podľa stanoviska ŠVP – PV (list č. CZ 12579/2010 zo dňa 05. 05. 2010:

1. Rešpektovať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a príslušné platné normy STN 73 6822 a 75 2102 atď.

2. Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s tokmi odsúhlasiť s organizáciou ŠVP-PV.

3. Ponechať manipulačný pás pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu v šírke do 10,0 m od vzdušnej päty pravostrannej ochrannej hrádze Váhu ako aj brehovej čiary Biskupického kanála. Činnosti v tomto

priestore je potrebné konzultovať a odsúhlasiť so správcom vodohospodársky významných vodných tokov.

4. Záujmové územie môže byť atakované priesakovými vodami pri povodňových prietokoch vo Váhu s následným podmáčaním terénu a nachádza sa v tesnej blízkosti územia, ktoré môže byť zaplavované pri povodniach.

5. Rozvojové aktivity musia byť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami.

6. Navrhované aktivity v tomto území musia byť v súlade s uvažovanou Vážskou vodnou cestou v zmysle záväznej časti Územného plánu VÚC Trnavského kraja a jeho zmien a doplnkov (Nariadenie vlády č. 111/2003, časť 10.2.20). V rámci toho je potrebné vo výhľadovom období rezervovať a chrániť koridor pre výstavbu Vážskej vodnej cesty (vnútroštátna vodná cesta medzinárodného významu AGN č. E81, triedy Va) lokalizovanej tak v trase a úsekoch existujúceho energetického kanála Váhu ako aj v úsekoch vodných nádrží a prirodzeného koryta rieky Váh.

7. Podľa technickej štúdie „E 81 Vážska vodná cesta, Štúdia splavnenia derivačných kanálov v úseku Sered' – Trenčín“ (Hydroinvest Bratislava, Ing. Ján Bereš, máj 2008) sa v danom úseku uvažuje s rozšírením priečného profilu kanála (Biskupického) na ľavú stranu tak, aby bola dosiahnutá šírka v úrovni dna pri plavebnej hĺbke 4,0 m min. 33,30 m. To znamená, že na ľavej strane kanála je potrebné rezervovať koridor min. 15,0 m od súčasnej brehovej línie, v ktorom by sa nemali budovať stavby trvalého charakteru ani inžinierske siete a ak sa vybudujú, v prípade realizácie splavnenia Váhu budú musieť byť premiestnené na vlastné náklady ich investora.

5. NÁVRH FUNKČNEJ A PRIESTOROVEJ REGULÁCIE V ÚZEMÍ – ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Funkčné využitie „Plochy zariadení športu a rekreácie“ (ŠR) je dokumentácie „Zmena ÚPN mesta Piešťany č. 09/2010“ definované pre vymedzené územie na parc. č. 12238/4 v k. ú. Piešťany podľa grafickej časti – výkresu č. 7.

Pre územie regionálneho biocentra Vážsky ostrov sa stanovujú nasledovné osobitné regulatívy pre funkčné využitie „Plochy zariadení športu a rekreácie“ (ŠR):

1./ limit podlažnosti: 1 NP + 1 PK/UP (PK = podkrovie , UP = ustúpené podlažie)

2./ limit zastavanej plochy : 5 %

3./ min. podiel prírodných plôch: 75 %;

4./ špecifické limity, regulatívy a podmienky územného rozvoja:

- stavby umiestňovať vo vzdialenosti min. 15 m od brehovej línie toku rieky Váh, resp. Biskupického kanála;

- automobilovú dopravu cez Biskupický kanál obmedziť pre automobily s max. hmotnosťou 10 t výlučne pre správu a údržbu, špeciálne vozidlá HaZZ SR, PZ SR, ZZS, odvoz KO, zásobovanie a návštevníkov zóny športu a rekreácie

- rešpektovať zásady a regulatívy starostlivosti o prvky MÚSES

- rešpektovať podmienky podľa stanoviska ŠVP – PV (list č. CZ 12579/2010 zo dňa 05. 05. 2010)

1. Rešpektovať zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a príslušné platné normy STN 73 6822 a 75 2102 atď.

2. Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s tokmi odsúhlasiť s organizáciou ŠVP-PV.

3. Ponechať manipulačný pás pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu v šírke do 10,0 m od vzdušnej päty pravostrannej ochrannej hrádze

Váhu ako aj brehovej čiary Biskupického kanála. Činnosti v tomto priestore je potrebné konzultovať a odsúhlasiť so správcom vodohospodársky významných vodných tokov.

4. Záujmové územie môže byť atakované priesakovými vodami pri povodňových prietokoch vo Váhu s následným podmáčaním terénu a nachádza sa v tesnej blízkosti územia, ktoré môže byť zaplavované pri povodniach.

5. Rozvojové aktivity musia byť v súlade so zákonom č. 7/2010 Z. z. o ochrane pred povodňami.

6. Navrhované aktivity v tomto území musia byť v súlade s uvažovanou Vážskou vodnou cestou v zmysle záväznej časti Územného plánu VÚC Trnavského kraja a jeho zmien a doplnkov (Nariadenie vlády č. 111/2003, časť 10.2.20). V rámci toho je potrebné vo výhľadovom období rezervovať a chrániť koridor pre výstavbu Vážskej vodnej cesty (vnútroštátna vodná cesta medzinárodného významu AGN č. E81, triedy Va) lokalizovanej tak v trase a úsekoch existujúceho energetického kanála Váhu ako aj v úsekoch vodných nádrží a prirodzeného koryta rieky Váh.

7. Podľa technickej štúdie „E 81 Vážska vodná cesta, Štúdia splavnenia derivačných kanálov v úseku Sered' – Trenčín“ (Hydroinvest Bratislava, Ing. Ján Bereš, máj 2008) sa v danom úseku uvažuje s rozšírením priečného profilu kanála na ľavú stranu tak, aby bola dosiahnutá šírka v úrovni dna pri plavebnej hĺbke 4,0 m min. 33,30 m. To znamená, že na ľavej strane kanála je potrebné rezervovať koridor min. 15,0 m od súčasnej brehovej línie, v ktorom by sa nemali budovať stavby trvalého charakteru ani inžinierske siete a ak sa vybudujú, v prípade realizácie splavnenia Váhu budú musieť byť premiestnené na vlastné náklady ich investora.

6. NÁVRH FUNKČNEJ A PRIESTOROVEJ REGULÁCIE V ÚZEMÍ – SMERNÁ ČASŤ

V súvislosti so Zmenou ÚPN mesta Piešťany č.09/2010 sa vo väzbe:

- na ochranné pásma II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch určuje rešpektovať ustanovenia § 26, § 28 a § 50 ods. 17 písm. b) zákona č. 538/2005 Z. z., vzťahujúce sa na ochranné pásma II. stupňa;
- na požiadavky Krajského pamiatkového úradu určuje v súvislosti so stavbou vykonať archeologický výskum, ktorý bude prebiehať v rozsahu zemných prác a investorom v územnom a stavebnom konaní predložiť na Krajský pamiatkový úrad Trnava projektovú dokumentáciu stavby, resp. stavieb za účelom určenia podmienok archeologického výskumu;
- na požiadavku Regionálneho úradu verejného zdravotníctva sa v ďalšom stupni riešenia odporúča doplniť návrh o akustickú štúdiu vplyvu stavby na vonkajšie prostredie v prípade umiestňovania prevádzok pre hromadné športové podujatia.