

Ing. arch. Kornel Kobák, autorizovaný architekt
Svätoplukova 28, 821 08 Bratislava

**ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA PIEŠŤANY
č.8/2008**

**VÝTAVBA RELAXAČNO-REZIDENČNÉHO
KOMPLEXU LODENICA, PIEŠŤANY**

06/2014

OBSAH

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE
2. ZOZNAM PODKLADOV A ÚDAJOV PRE SPRACOVANIE ZaD ÚPN MESTA PIEŠŤANY č. 8/2008
3. DÔVODY OBSTARANIA A VYPRACOVANIA ZaD ÚPN MESTA PIEŠŤANY č. 8/2008
4. SÚLAD ZaD ÚPN MESTA PIEŠŤANY č. 8/2008 SO ZÁVÄZNOU ČASŤOU SCHVÁLENEJ ÚPD VYŠŠIEHO STUPŇA
5. CHARAKTERISTIKA A POPIS NAVRHOVANÝCH ZaD ÚPN MESTA PIEŠŤANY č. 8/2008
6. ZMENA TEXTOVEJ ČASTI ÚPN MESTA PIEŠŤANY
7. ZMENA GRAFICKEJ ČASTI ÚPN MESTA PIEŠŤANY
8. VYHODNOTENIE ZÁBERU POĽNOHOSPODÁRSKEHO PÔDNEHO FONDU

1. IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Obstarávateľ - objednávateľ :	Mesto Piešťany, zastúpené Ing. Remom Cicuttom, primátorom mesta Piešťany
Koordinátor obstarania ZaD ÚPN:	MsÚ Piešťany – - referát územnej správy
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD:	Ing. arch. Jana Vitková reg. č. preukazu odbor. spôsobilosti 260, vydaný MDVRR SR 26. 10. 2011
Iniciátor ZaD ÚPN mesta Piešťany:	NPW, a.s. Piešťany Sv. Cyrila a Metoda 2, 921 01 Piešťany
Spracovateľ (zhotoviteľ) :	Ing. arch. Kornel Kobák, autorizovaný architekt Svätoplukova 28, 821 08 Bratislava Autorizačné osvedčenie č. 0708 AA
Riešiteľský kolektív :	Ing.arch. Kornel Kobák, a. a. Ing.arch. Oľga Melcerová Ing.arch. Zuzana Gladičová Ing.arch. Ivan Nemeth
Spolupráca :	Ing. Vasil Dedo – technická infraštruktúra Dr. Ing. Milan Skýva - doprava

2. ZOZNAM PODKLADOV A ÚDAJOV PRE SPRACOVANIE ZaD ÚPN MESTA PIEŠŤANY č. 8/2008

- Mapové podklady v mierke 1 : 1000
- ÚPN-SÚ Piešťany (1998) – Ing. Hladký a kol. Bratislava
- Aktualizácia ÚPN mesta Piešťany (2007) – Ing. arch. I. Pleidel a kol.
- Návrh miestneho územného systému ekologickej stability (2004) – Ing. arch. I. Pleidel, RNDr. P. Mederly
- Fotodokumentácia a miestne zisťovanie formou obhliadky dotknutých lokalít
- Špecifikácia požiadaviek na zmeny ÚPN mesta Piešťany vyplývajúcich so zámerov vlastníka predmetných pozemkov – iniciátora ZaD ÚPN

3. DÔVODY OBSTARANIA A VYPRACOVANIA ZaD ÚPN MESTA PIEŠŤANY č. 8/2008

Proces navrhovanej zmeny Územného plánu (ÚPN) mesta Piešťany, schváleného v r. 1998 (spracovateľ Ing. J. Hladký, Csc. a kol.), bol iniciovaný zo strany vlastníka nehnuteľností – NPW, a.s., Piešťany. Uvedený vlastník sa obrátil na mesto Piešťany v súvislosti so zámermi týkajúcimi sa rozšírenia plôch pre novú zástavbu na v súčasnosti nezastavateľných pozemkoch v k. ú. Piešťany mimo zastavaného územia mesta. K začatiu procesu obstarania a spracovania ZaD ÚPN mesta Piešťany č. 8/2008 viedlo prijatie uznesenia MsZ mesta Piešťany č. 81/2008.

Vzhľadom na to, že v platnom územnom pláne mesta Piešťany neboli zatiaľ vytvorené osobitné podmienky pre požadované funkčné využitie plôch špecifických foriem športu a rekreácie, v rámci predkladanej zmeny ÚPN je navrhnutá nová zodpovedajúca kategória funkčného využitia.

Na základe analýzy urbanisticko–architektonických, funkčných, priestorových, ekologických, dopravných a technických podmienok a väzieb v dotknutých lokalitách, bola vyhodnotená únosnosť požadovaných zmien a navrhnutá úprava funkčného využitia vo väzbe na pripravované zámery vlastníka predmetných pozemkov, ktorá vychádza zo spracovanej urbanistickej štúdie, spracovanej ako podklad pre ZaD ÚPN č. 8/2008.

4. SÚLAD ZaD ÚPN MESTA PIEŠŤANY č.8/2008 SO ZÁVÄZNOU ČASŤOU SCHVÁLENEJ ÚPD VYŠŠIEHO STUPŇA

Spracovaný návrh ZaD ÚPN mesta Piešťany č. 8/2008 je v súlade so záväznou časťou ÚPN VÚC Trnavský kraj, schváleného uznesením vlády SR č. 245/1998 a jeho záväznej časti vyhlásenej nariadením vlády SR č. 183/1998 Z.z., aktualizovanými zmenami a doplnkami č. 1 (schválené uznesením vlády SR č. 1390/2002 a vyhlásené nariadením vlády SR č. 111/2003 Z.z.) a zmenami a doplnkami č. 2 (schválené uznesením zastupiteľstva TTSK č. 217/2007/13 a vyhlásené VZN TTSK č.11/2007).

Predmetu ZaD ÚPN mesta Piešťany č.8/2008 sa týkajú nasledovné body záväznej časti ÚPN VÚC Trnavského kraja:

1. *V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry*
 - 1.4 *podporovať rozvoj centier osídlenia regionálneho významu v mestách Senica, Skalica, Holíč, **Piešťany**, Vrbové, Hlohovec, Leopoldov, Galanta, Dunajská Streda, Šamorín a Sered'; v týchto centrách podporovať predovšetkým rozvoj*
 - 1.4.1 *verejnej správy a súdov regionálneho významu,*
 - 1.4.2 *stredných škôl s maturitou,*

- 1.4.3 špeciálnych škôl,
- 1.4.4 inštitútov vzdelávania dospelých,
- 1.4.5 zdravotníctva a sociálneho zabezpečenia,
- 1.4.6 kultúrnych zariadení vyššieho významu,
- 1.4.7 služieb podporujúcich rôzne podnikateľské aktivity,
- 1.4.8 nákupných a obchodných stredísk,
- 1.4.9 zariadení na využívanie voľného času a rekreácie, uspokojujúcich potreby regionálnej a nadregionálnej úrovne,
- 2. V oblasti rekreácie a turistiky
 - 2.1 podporovať a prednostne rozvíjať ťažiskové oblasti rekreácie, ktoré majú pre rozvoj v danom území najlepšie predpoklady - pobyt pri vode (na báze vodných plôch, tokov a geotermálnych prameňov) tranzitnú, poznávaciu, vidiecku, vodnú a cyklistickú turistiku v severnej časti Trnavského okresu a **Piešťanského okresu** a horskú turistiku v juhovýchodnej časti Senického okresu
 - 2.2 usmerňovať tvorbu funkčno-priestorového systému na vytváranie súvislejších rekreačných území, tzv. rekreačno-krajinných celkov
 - 2.2.3 rekreačno-krajinné celky **Piešťany** s okolím (**Sĺňava**, Bezovec) a v strednej časti Malých Karpát Smolenice - Buková a menší celok pri Dobrej Vode
 - 2.9 zabezpečiť prímestskú rekreáciu pre obyvateľov väčších miest v ich záujmovom území, predovšetkým v Trnave a **Piešťanoch** a podporiť vybudovanie športovo-rekreačných areálov v katastroch obcí Vojka, Jaslovské Bohunice, Madunice - **Sĺňava**, Sekule, Vlčkovce,
- 9. V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry
 - 9.1 Cestné komunikácie a objekty
 - 9.1.6 v okrese **Piešťany**
 - a) rezervovať priestor pre výhľadové vedenie trasy cesty I/61 prietťahom okresného mesta v štvorpruhovom šírkovom usporiadaní ako mestskú komunikáciu,
 - b) vybudovať novú trasu cesty II/499 od I/61 navrhovanej v kategórii C 9,5/60 v dĺžke 6,5 km s novým mostom cez Váh a mimoúrovňovou križovatkou s II/507 a rezervovať koridor pre prietťah tejto cesty od križovania so železničnou traťou pozdĺž železničnej trate na I/61 v dĺžke 4,1 km,
 - c) upraviť cestu II/507 na kategóriu S 9,5/80,

5. CHARAKTERISTIKA A POPIS NAVRHOVANÝCH ZaD ÚPN MESTA PIEŠŤANY č. 8/2008

Navrhované ZaD ÚPN mesta Piešťany č. 8/2008 sa týkajú lokality Lodenica a nasledovných parciel:

Parcela č.	Výmera		Vlastník parcely	BPEJ
10232	3307 m ²	zastavané plochy	NPW,a.s., Rrekreačná 5, Piešťany	0114062
10231	79706 m ²	ovocné sady	NPW,a.s., Rrekreačná 5, Piešťany	0114062
10230	2171 m ²	zastavané plochy	NPW,a.s., Rrekreačná 5, Piešťany	0114062

10229	70596 m ²	ovocné sady	NPW,a.s., Rrekreačná 5, Piešťany	0114062
10228	1928 m ²	zastavané plochy	NPW,a.s., Rrekreačná 5, Piešťany	0114062
10226	120647 m ²	ovocné sady	NPW,a.s., Rrekreačná 5, Piešťany	0114062
10225	277 m ²	zastavané plochy	SR – Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, Bratislava	0114062
10224	2097 m ²	zastavané plochy	NPW,a.s., Rrekreačná 5, Piešťany	0114062
10223	46307 m ²	ovocné sady	NPW,a.s., Rrekreačná 5, Piešťany	0114062
10222	1426 m ²	zastavané plochy	NPW,a.s., Rrekreačná 5, Piešťany	0114062
10221/1	17620 m ²	orná pôda	NPW,a.s., Rrekreačná 5, Piešťany	0114062
10219	35529 m ²	ovocné sady	NPW,a.s., Rrekreačná 5, Piešťany	0114062

Parc. č. 10232, 10231, 10230, 10229, 10228, 10226, 10225, 10224, 10223, 10222, 10221/1, 10219, kultúra „ovocný sad“, „orná pôda“ a „zastavané plochy a nádvoría“, o celkovej výmere 381611 m² – súčasná plocha bývalých ovocných sadov v rekreačnej oblasti južne od zastavaného územia mesta (hospodársko–produkčná zeleň) sa v rámci nového funkčného využitia navrhuje ako „plochy všeobecného bývania (BV), plochy prevádzok a zariadení rôznych podnikateľských aktivít, urbanizované rekreačné plochy.

Navrhovanou zmenou ÚPN mesta Piešťany č. 8/2008 sú definované nové podmienky územného rozvoja mesta, funkčnej a priestorovej regulácie pre zástavbu v riešenej lokalite, s cieľom dokončenia urbanistickej štruktúry a rozšírenia ekonomických možností pre vlastníkov pri maximálnom rešpektovaní podmienok ochrany a tvorby životného prostredia.

ZaD ÚPN mesta Piešťany č. 8/2008 sa dotýkajú:

- a) grafickej časti – výkresov č. 7, 8, 12, 13, 14, 15, 17 a 18;
- b) textovej časti – kapitoly 7. „Poľnohospodárstvo – časť 7.4 „Vyhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy z PPF (tabuľková časť) a kapitoly 19. „Návrh zásad funkčnej a priestorovej regulácie“ – časť 19.2 „Podmienky zachovania stability územia“

Ďalšie podmienky vyplývajúce z osobitných požiadaviek zo strany príslušných orgánov a organizácií verejnej správy:

5.1 Vzhľadom na rozsah územia a význam riešenej lokality v organizme mesta bude iniciovať vlastníci resp. vlastníci pozemkov, v súlade s podmienkami ÚPN mesta Piešťany – kapitoly 24. „Požiadavky na zabezpečenie zonálnych dokumentácií“ v

nadväznosti na schválenie ZaD ÚPN č. 8/2008, vypracovanie a prerokovanie Územného plánu zóny s vymedzením riešeného územia podľa zadania.

- 5.2 Vzhľadom na skutočnosť, že v rámci celého katastra mesta sú evidované významné archeologické lokality je aj pre riešené územie stanovená nasledovná podmienka orgánov pamiatkovej ochrany:

Investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.

- 5.3 V rámci riešeného územia je potrebné rešpektovať ochranné pásmo II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch, na ktoré sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 538/2005 Z.z.

- 5.4 V súlade s vyjadrením Obvodného úradu v Piešťanoch – odboru civilnej ochrany a krízového riadenia pri návrhu výstavby v lokalite:

V rámci nových obytných zón mesta je potrebné doriešiť aj ochranu obyvateľstva ukrytím za účelom utvárania predpokladov na znižovanie rizík a následkov po vyhlásení mimoriadnej situácie v čase vojny a vojnového stavu. Uvedené úlohy treba zabezpečiť podľa ods. 3) § 4 a ods. 1) bodu a) a e) § 15 zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Pri riešení konkrétností na tomto úseku treba postupovať podľa vyhlášky MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

Ostatné podmienky a požiadavky dokumentácie Územného plánu mesta Piešťany ostávajú bezo zmeny.

6. ZMENA TEXTOVEJ ČASTI ÚPN MESTA PIEŠŤANY

Textová časť platného znenia Územného plánu mesta Piešťany sa mení a dopĺňa nasledovne (nové časti sú uvedené kurzívou):

- 6.1 Pôvodný text kapitoly 7. „Poľnohospodárstvo – časť 7.4 „Vyhodnotenie predpokladaného odňatia poľnohospodárskej pôdy z PPF, príloha č.1/1 sa dopĺňa o tabuľku č. 1/1a „Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci Zmeny ÚPN mesta Piešťany č. 8/2008“ uvedenú v prílohe tejto textovej časti.
- 6.2 Pôvodný text kapitoly 19. „Návrh zásad funkčnej a priestorovej regulácie“ – časť 19.2. „Podmienky zachovania stability územia“, čl. 19.2.1.1 Plochy bývania – 1.3 plochy prímestského bývania (BP) sa dopĺňa o nasledovný odsek:

*Pre územie relaxačno-rezidenčného komplexu „Lodenica“ – pre plochy riešené ZaD ÚPN č. 8/2008, sa stanovuje nasledovný osobitný regulatív v rámci priestorovej regulácie:
MV – 1 nadzemné podlažie*

- 6.3 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 dopĺňa o nasledovný odsek:

3.3 urbanizované rekreačné plochy (URP)

- slúžia prevažne rekreačno-športovej funkcii, základnej a vyššej vybavenosti bez negatívnych vplyvov na okolie s možnou kumuláciou s prípustnými a doplnkovými funkciami v rámci viacúčelových komplexov pre oddych s prevládajúcou zložkou prírodného prostredia

funkčná regulácia

- *dominantné*
 - * *plošné zariadenia slúžiace športu, rekreácii a oddychu, nenarušujúce podstatne prírodný charakter územia*
 - * *ubytovacie zariadenia*
 - * *objekty krátkodobého (sezónneho) ubytovania*
- *vhodné*
 - * *zeleň líniová a plošná*
 - * *byty služobné a majiteľov zariadení*
 - * *odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia*
 - * *nevyhnutné plochy technického vybavenia*
 - * *príslušné komunikácie pešie, cyklistické, automobilové*
- *prípustné*
 - * *zariadenia obchodu a verejného stravovania slúžiace len pre obsluhu tohto územia*
 - * *kultúrne zariadenia slúžiace len pre obsluhu tohto územia*
- *neprípustné*
 - * *supermarkety, hypermarkety*

priestorová regulácia

- *KPP – 0,75*
- *MV – max. 4 nadzemné podlažia*
- *KZP – 0,25*

- 6.4 Text kapitoly 19. „Návrh zásad funkčnej a priestorovej regulácie“ - sa v časti 19.2 „Podmienky zachovania stability územia“ a podkapitoly 19.2.3 „Funkčné a priestorové podmienky pre rozvoj území dotknutých prevádzkou letiska Piešťany“ dopĺňa o stanovisko Leteckého úradu SR č. 12975/313-4772-P/2008 zo dňa 10.12.2008. Pri stanovení funkčných a priestorových regulatívov, t.j. konkrétnych zastavovacích podmienok je potrebné v rámci regulácie rozvoja územia brať do úvahy závery uvedeného stanoviska primerane vo vzťahu k ostatným funkčným a priestorovým podmienkam definovaným v pôvodnom znení ÚPN mesta Piešťany.

Lokalita „Lodenica“ riešená v rámci ZaD ÚPN č. 8/2008 sa nachádza

- *v ochrannom pásme vzletových a približovacích priestorov (sklon 1,43 % - 1:70) s výškovým obmedzením 228 - 242 m.n.m.B.p.v.*
- *v ochrannom pásme kužeľovej plochy (sklon 4 % - 1:25) s výškovým obmedzením 237 – 274 m.n.m.B.p.v.*

Obmedzenia vyplývajúce z vyššie uvedených ochranných pásiem sú:

- nad uvedené výšky vyplývajúce z vyššie uvedených ochranných pásiem je zakázané umiestňovať akékoľvek stavby a zariadenia bez predchádzajúceho súhlasu Dopravného úradu.

- 6.5 Text kapitoly 19. „Návrh zásad funkčnej a priestorovej regulácie“ - sa v časti 19.2 „Podmienky zachovania stability územia“ dopĺňa o podkapitolu 19.2.4 „Podmienky orgánov pamiatkovej ochrany“ v nasledovnom znení:

19.2.4 Podmienky orgánov pamiatkovej ochrany

Pre plochy riešené ZaD ÚPN č. 8/2008 sa stanovuje nasledovná podmienka:

Investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných pamiatok.

7. ZMENA GRAFICKEJ ČASTI ÚPN MESTA PIEŠŤANY

- c) K príslušnej časti výkresov Územného plánu mesta Piešťany č. 7, 8, 12, 13, 14, 15, 17 a 18 je v rámci ZaD ÚPN mesta Piešťany č. 8/2008 spracovaná nová priesvitka, ktorá dopĺňa obsah jednotlivých výkresov. Ostatné výkresy graphickej časti zostávajú bez zmeny.