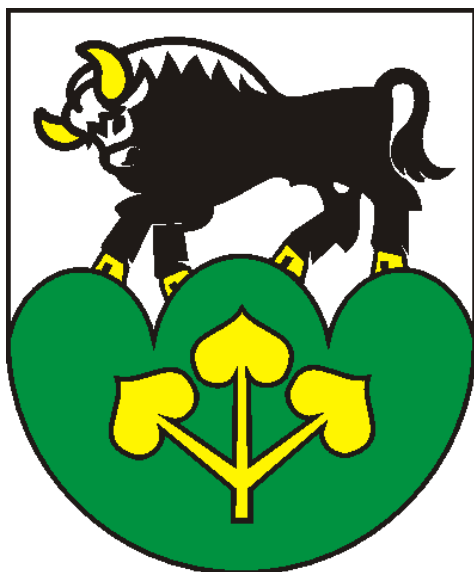




Mesto Stará Turá

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA **STARÁ TURÁ** ZMENY A DOPLNKY Č.4



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA STARÁ TURÁ

ZMENY A DOPLNKY Č. 4

návrh

Obstarávateľ:

Mesto Stará Turá

Poverený obstarávaním:

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 470

Zhotoviteľ:

CITYPLAN, s.r.o.

www.cityplan.eu

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Dátum spracovania:

júl 2026

Obsah

A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	5
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy	
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadáním	
2. Riešenie územného plánu - smerná časť	6
2.1 Vymedzenie riešeného územia	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja mesta	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných subsystémov	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov	
3. Riešenie územného plánu – záväzná časť.....	10
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia	
3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia	
3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia	
3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia	

- 3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt
- 3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability
- 3.7 Vymedzenie zastavaného územia
- 3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- 3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
- 3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb
- 3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny
- 3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

B. Grafická časť

- Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50000 (výkres č. 1)
- Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb – v mierkach 1: 5000 (výkres č. 2), 1: 10000 (výkres č. 3)
- Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia – v mierkach 1: 5000 (výkres č. 4), 1: 10000 (výkres č. 5)
- Výkres riešenia verejného technického vybavenia – v mierkach 1: 5000 (výkres č. 6), 1: 10000 (výkres č. 7)
- Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely, v mierke 1: 10000 (výkres č. 8)
- Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane návrhu MÚSES – v mierke 1: 10000 (výkres č. 9)

výkresy č. 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9 sú v ZaD č. 4 bez zmien

Úvod

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 4 územného plánu mesta Stará Turá sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení účinnom do 31.3.2024, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie.

Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti – 2.5, 2.6, 2.7, 2.12. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy. V záväznej časti sa úprava týka len kapitoly 3.1.

V grafickej časti je obsah zmien a doplnkov zakreslený v samostatných vrstvách formou sútláče s podkladom, ktorý predstavujú výrezy jednotlivých výkresov v platnom znení.

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia obsahuje zmenu funkčného využitia – preradenie pôvodne administratívnej budovy Chirany (na pozemkoch p.č. KN-C 1170, 1188/111, 1188/125, 1188/152) do regulačného bloku BOV1: Blok s polyfunkčným využitím pre bývanie a občiansku vybavenosť.

1. Základné údaje

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy

Obstaranie zmien a doplnkov č. 4 územného plánu mesta Stará Turá vyvolali požiadavky investora – vlastníka nehnuteľnosti (CHIRANA T.Injecta, a.s.), ktorá je však v súlade s požiadavkami mesta Stará Turá, v zmysle uznesenia mestského zastupiteľstva v Starej Turej č. 19-33/2026 zo dňa 29.04.2026.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán mesta Stará Turá bol schválený uznesením mestského zastupiteľstva v Starej Turej č. 40-XXII/2012 dňa 25.10.2012.

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu mesta Stará Turá boli schválené uznesením mestského zastupiteľstva v Starej Turej č. 28-XXVI/2017 dňa 27.04.2017.

Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu mesta Stará Turá boli schválené uznesením mestského zastupiteľstva v Starej Turej č. 9-2/2022 dňa 08.12.2022.

Zmeny a doplnky č. 3 územného plánu mesta Stará Turá boli schválené uznesením mestského zastupiteľstva v Starej Turej č. 10-29/2025 dňa 22.10.2025.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna a doterajší stavebný vývoj ju rešpektoval. Navrhované zmeny a doplnky založenú koncepciu vhodným spôsobom dopĺňajú.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 4 územnoplánovacej dokumentácie je plne v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán mesta Stará Turá, ktoré bolo schválené uznesením mestského zastupiteľstva v Starej Turej č. 16-XXXVIII/2010 dňa 23. 11. 2010.

Riešenie zmien a doplnkov pokračuje v napĺňaní hlavných cieľov rozvoja územia.

2. Riešenie územného plánu - smerná časť

2.1 Vymedzenie riešeného územia

Bez zmien

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Bez zmien

(Po schválení doterajšej ÚPD neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD)

2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia

Bez zmien

(Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia ani širších vzťahov)

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické predpoklady rozvoja mesta

Bez zmien

(Kapitola obsahuje aktuálne údaje; zmenami a doplnkami ÚPD nedochádza k zmene demografických charakteristík a predpokladov rozvoja)

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, v odseku Maximálna výška zástavby sa v poslednej odrážke dopĺňa podčiarknutý text:

- 13 nadzemných podlaží a súčasne maximálna výška 40 m – v regulačnom bloku V1, v regulačnom bloku BOV1 – len v rozvojovej ploche zmeny 10Z

2.6 Návrh funkčného využitia územia

V podkapitole Určenie funkčných územných zón sa dopĺňa text a tabuľka:

Rozvojová plocha zmeny 10Z, navrhovaná v zmenách a doplnkoch č. 4, sa zaraďuje do zmiešaného územia, do bloku s polyfunkčným využitím pre bývanie a občiansku vybavenosť.

Tab. Prehľad navrhovaných rozvojových plôch zmien a ich funkčné využitie – podľa zmien a doplnkov č. 4

Označenie rozvoj. plochy zmeny	Miestny názov / lokalita	Výmera v ha	Funkčná územná zóna - návrh	Príslušnosť k regulačnému bloku - navrhovaná	Príslušnosť k regulačnému bloku - pôvodná
10Z	Chirana	0,4469	zmiešané územie	BOV1	V1, Z1-1 (malá časť)

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, v časti Regulácia funkčného využitia pre územie s predpokladom lokalizácie zástavby (regulačné bloky), sa v bloku BOV1, v odseku Vymedzenie dopĺňa nasledovný text:

- rozvojová plocha zmeny 10Z (podľa zmien a doplnkov č. 4)

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných subsystémov

V podkapitole 2.7.1 Bývanie sa dopĺňa nasledovný text:

V bývalej administratívnej budove Chirany sa predpokladá vznik od 60 do 80 bytových jednotiek, pričom súčasťou objektu budú aj obchodné priestory. Plocha je v zmenách a doplnkoch č. 4 vyčlenená ako rozvojová plocha zmeny 10Z a zaraďuje sa do zmiešaného územia.

V podkapitole 2.7.3 Výroba a skladové hospodárstvo sa dopĺňa nasledovný text:

Z výrobného územia sa v zmenách a doplnkoch č. 4 vyčleňuje ako samostatný celok zmiešaného využitia administratívna budova Chirany s príslušnými pozemkami (/rozvojová plocha zmeny 10Z), ktorá už nie je využívaná výlučne pre potreby priemyselných podnikov areálu Chirany, ale vzhľadom k susedstvu území občianskeho vybavenia a obytného územia na Nám. Dr. Alberta Schweitzera získava polyfunkčný charakter bývania a občianskeho vybavenia.

2.8 Vymedzenie zastavaného územia

Bez zmien

(Rozvojová plocha zmeny 10Z sa nachádza v zastavanom území)

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Bez zmien

2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Bez zmien

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

Bez zmien

(Zmeny a doplnky ÚPD nemajú vplyv na návrhy ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability)

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

V kapitole 2.12.1 Doprava, podkapitole Statická doprava sa dopĺňa nasledovný text:

V rámci rozvojovej plochy zmeny 10Z, navrhovanej v zmenách a doplnkoch č. 4, je potrebné zachovať primeraný rozsah odstavných plôch na Nám. Dr. Alberta Schweitzera. Pre účely prestavby objektu Chirany a jej funkčnej transformácie v zmysle rozvojovej plochy zmeny 10Z sa počíta so zriadením 80 – 120 parkovacích stojísk.

(Poznámka: Rozvojová plocha zmeny 10Z nevyvolá nové nároky na spotrebu vody, elektrickej energie, zemného plynu, produkcie odpadov nad rámec doterajších nárokov existujúcej administratívnej budovy, nakoľko nedôjde k významnému zvýšeniu jej stavebného objemu.)

2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Bez zmien

2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Bez zmien

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Bez zmien

2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Bez zmien

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD nedochádza k novým záberom poľnohospodárskej pôdy; dotknuté sú len zastavané plochy a ostatné plochy podľa druhu pozemku v KN)

2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov

Bez zmien

(Zmeny a doplnky vzhľadom k ich minimálnemu rozsahu neprinášajú environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky)

3. Riešenie územného plánu – záväzná časť

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, v odseku Maximálna výška zástavby sa v poslednej odrážke dopĺňa podčiarknutý text:

- 13 nadzemných podlaží a súčasne maximálna výška 40 m – v regulačnom bloku V1, v regulačnom bloku BOV1 – len v rozvojovej ploche zmeny 10Z

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia, v časti Regulácia funkčného využitia pre územie s predpokladom lokalizácie zástavby (regulačné bloky), sa v bloku BOV1, v odseku Vymedzenie dopĺňa nasledovný text:

- rozvojová plocha zmeny 10Z (podľa zmien a doplnkov č. 4)

3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Bez zmien

3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

Bez zmien

3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

Bez zmien

3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrneho-historických hodnôt

Bez zmien

(Aktualizácia znenia kapitoly bola vykonaná v rámci ZaD3)

3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability

Bez zmien

3.7 Vymedzenie zastavaného územia

Bez zmien

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Bez zmien

3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

Bez zmien

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Bez zmien

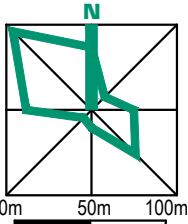
3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

Bez zmien

3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Bez zmien

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA S T A R Á T U R Á ZMENY A DOPLNKY Č.4

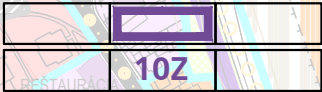


OBSTARÁVATEĽ: MESTO STARÁ TURÁ
POVER. OBST.: Ing.arch. KAROL ĎURENEC
SPRACOVATEĽ: CITYPLAN, s.r.o.
HL. RIEŠITEĽ: doc.Ing.arch. JAROSLAV COPLÁK, PhD.

MIERKA: 1:5000 DÁTUM: 2026

2. KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPO- RIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA ► ZÁVÄZNÉ ČASTI RIEŠENIA

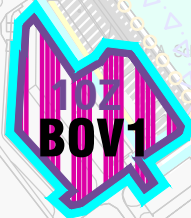
STAV NÁVRH VÝHLAD



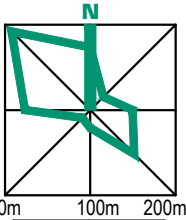
HRANICE ROZVOJOVÝCH PLÔCH ZMIEN A DOPLNKOV
OZNAČENIE ROZVOJOVÝCH PLÔCH ZMIEN A DOPLNKOV
FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA

PLOCHY S POLYFUNKČNÝM VYUŽITÍM (BÝVANIE + OV)
REGULAČNÉ CELKY

HRANICE REGULAČNÝCH BLOKOV
BLOK S POLYF. VYUŽITÍM PRE BÝVANIE A OBČ. VYBAVENOSŤ



ÚZEMNÝ PLÁN MESTA S T A R Á T U R Á ZMENY A DOPLNKY Č.4



OBSTARÁVATEĽ: MESTO STARÁ TURÁ
POVER. OBST.: Ing.arch. KAROL ĎURENEC
SPRACOVATEĽ: CITYPLAN, s.r.o.
HL. RIEŠITEĽ: doc.Ing.arch. JAROSLAV COPLÁK, PhD.

MIERKA: 1:10000 DÁTUM: 2026

3. KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO ÚSPO- RIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA ► ZÁVÄZNÉ ČASTI RIEŠENIA

STAV NÁVRH VÝHLAD

	10Z	

HRANICE ROZVOJOVÝCH PLÔCH ZMIEN A DOPLNKOV
OZNAČENIE ROZVOJOVÝCH PLÔCH ZMIEN A DOPLNKOV
FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA



PLOCHY S POLYFUNKČNÝM VYUŽITÍM (BÝVANIE + OV)
REGULAČNÉ CELKY

	BOV1	

HRANICE REGULAČNÝCH BLOKOV
BLOK S POLYF. VYUŽITÍM PRE BÝVANIE A OBČ. VYBAVENOSŤ

