

**Aktualizácia územno-plánovacej dokumentácie  
2009**

---

podľa Stavebného zákona §30



Návrh

Zmeny a doplnok č. 01/2009

**ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA  
STARÁ TURÁ**

**výstavba rodinných domov v lokalite  
Malé a Hrubé Široké**

### **Identifikačné údaje**

#### **Obstarávateľ:**

Mesto Stará Turá, Mestský úrad, ul. SNP, 916 01 Stará Turá

Email: : primator@staratura.sk

Mesto zastúpené primátorkou Ing. Halinárovou Annou

Osoba poverené obstaraním ÚPD: Ing. Čiadová Gabriela, registr.č.112

#### **Spracovateľ:**

Ateliér domova, s. r. o., Bratislava, Kominárska ul.2

Email: [studio@atelierdomova.sk](mailto:studio@atelierdomova.sk)

Zastúpený: Prof. Šarafín Michal – autorizovaný architekt

Ing. arch. Šarafín Martin – autorizovaný architekt s reg. č.:

1433 A IČO : 439 938 42

Kolektív:

Urbanizmus: Ing. arch. Rudinský P.

Doprava: Ing. Barciová L., Ing. Urban R.

Plyn: Ing. Novák

Elektrika: Ing. Sučan

Vodohospodárstvo: Pavol Hlucháň

Záber PPF: Beňová R.

### **Subjekty dotknuté aktualizáciou ÚPD**

- orgány štátnej správy, správcovia sietí verejnej a technickej vybavenosti, fyzické a právnické osoby, ktorých vlastnícke práva môžu byť riešením dotknutého územia

**Podkladové a východiskové dokumenty:**

- konzultácia aktualizácie ÚPD (Krajský stavebný úrad Trenčín zo dňa 04.20009 a 11.2008)
- súhlas Mestského zastupiteľstva (zastavovacia štúdia obytnej skupiny zo dňa 26. 2. 2009, uznesenie č. 23 – XXI 2009-05-30)

**Hlavný cieľ a zdôvodnenie aktualizácie ÚPD:**

- vytvorenie územných podmienok pre ďalší sociálny rozvoj mesta, zabezpečenie stavebných pozemkov, rozšírenie trhovej ponuky výstavby nových rodinných domov
- vyčlenenie a rozšírenie obytného územia na úkor výrobného územia z dôvodov prehodnotenia jeho rozlohy a polohy
- ochrana "zeleného" obrazu mesta formou obytnej výstavby v jeho vizuálnej panoráme
- hranice zastavaného územia sa nemenia, zastavané územie určené ÚP-M 1993
- sústavné sledovanie územného rozvoja mesta, povinnosť aktualizácie ÚPD podľa stavebného zákona

Obsah úlohy - aktualizácia ÚPD

## Vyhodnotenie záberu PPF

- situačný výrez
- textové zdôvodnenie

## Závazná časť ÚPD – Stará Turá

- regulatívy územného rozvoja
- Územný plán mesta Stará Turá/výkresy
- komplexný výkres funkčného a priestorového využitia územia
  - výkres riešenia dopravného vybavenia
  - výkresy riešenia technického vybavenia územia
  - regulačný plán

pozn. doplnok UP- M spracovanie formou priesvitiek

**Vyhodnotenie poľnohospodárskeho nepoľnohospodárske účely:      perspektívneho pôdneho fondu      použitia na**

- predmetom záberu je územie určené pre funkciu stavebných pozemkov
- záber ppf v zastavanom území mesta:
- súčasný stav využitia vymedzeného územia – trávny porast
- časť vymedzeného územia leží v ochrannom pásme železnice a vo svahu
- časť vymedzeného územia plní funkciu ochranného pásma výrobného územia
- na vymedzenom území sa nenachádzajú závlahy a odvodnenia

Pri vypracovaní územného plánu obce je potrebné v celom rozsahu rešpektovať zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy pri jej nepoľnohospodárskom využití tak, ako sú stanovené Zákonom NR SR

Číslo 220/2004 Z.z. o ochrane poľnohospodárskej pôdy. Záber v doplnku

Č. 1/2009 územného plánu mesta Stará Turá bol navrhnutý len v najnutnejšej

miere tak, aby došlo k logickému zarovnaniu a doplneniu zastavaného územia bez podstatných zásahov do hospodárenia na poľnohospodárskej pôde.

Predmetom záberu je orná pôda v intraviláne mesta Stará Turá vo výmere 2,5109 há. Lokalita je zaradená do intravilánu, zaevidovaná na správe katastra ako orná pôda, v súčasnosti

využívaná ako trvalý trávny porast. Okrajovo sa dotýka ochranného pásma železnice a svahu.

Vo vymedzenom území sa nenachádzajú závlahy a odvodnia. Časť vymedzeného územia bude plniť funkciu ochranného pásma výrobného územia. Podrobná špecifikácia lokality navrhovaného záberu je v tabuľkovej časti.

Navrhnutý záber je celý na pôde, kde vo výhlade nie je predpoklad

vlastníka poľnohospodársky ju obrábať.

### Zhodnotenie a zdôvodnenie záberu PPF

(podľa zákona č. 518/2003 Z. z.)

- výstavba RD v počte: 17 s priemernou výmerou stavebného pozemku od 800 do 1200 m<sup>2</sup>,
- jeden stavebný pozemok s výmerou 1680 m<sup>2</sup>
- rozvoj mesta si vyžaduje rozšírenie počtu stavebných pozemkov

### Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Žiadateľ: Mesto Stará Turá  
Spracovateľ: Beňová Renáta  
Kraj: Trenčiansky  
Obvod: Nové mesto nad Váhom

Dátum:

lokality	katastrálne územie	funkčné využitie	výmera lokality	predpokladaná výmera PP		užívateľ	hyd.zariad.	časová etapa	Iná infor-	odvod
				z toho	BPEJ					
			spolu v ha	spolu v há	BPEJ	výmera v há	nie sú	realizácie	inácia	376/2008 Z.z.
č.L 1	Stará Turá	rodinné domy	2.5109	2.5109	0756002/6	2.5109	súkromník	I.	Alt/0	nevyhodnot.
Spolu			2.5109							

y:

Danú lokalitu zhodnocujeme ako:

Lokalita č. 1 - v zastavanom území mesta Stará Turá  
Miesto lokality: okrajová časť mesta, ohraničená železnicou, predajňou  
stavebnín a poľnohospodársky obrábanou pôdou.  
Druh výstavby: výstavba RD v počte: 17 , oddychová zóna.

Rozsah lokality: 2.5109 há.  
Druh pozemku: orná pôda – v súčasnosti využívaná ako  
TTP  
Záber PPF: 2,5109 há  
Bonitný stupeň: 0  
BPEJ: nevyhodnocuje sa intravilán mesta,  
najbližšia BPEJ: 0756002  
Užívateľ: súkromné

# ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚP-M STARÁ TURÁ

## Zmeny a doplnok č.01/2009

Textová časť

- Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

### Funkčno-prevádzkové regulatívy

- Zmeny a doplnok určuje využiť vymedzené územie na nasledovnú prioritnú funkciu:
  - obytnú so spoločným vybavením
  - rekreačnú s posaním ochranných pásiem
- Členenie nových regulatívov:
  - obytné územie / výstavba RD
  - rekreačné územie / verejná zeleň
  - výrobné územie / park prevádzok
- Regulatívy pre obytné územie s označením v regulačnom výkrese:  
**R-OS**
- Regulatívy pre rekreačné územie s označením, umiestnenie plôch zelene  
**R-RU**
- Regulatívy pre zmenu podmienok využitia výrobného územia  
**R-VU**

### **Priestorové a kompozičné regulatívy**

- Zmena panorámy mesta z východného pohľadu, výstavba nad horizontom mesta
- Zmena krajinného obrazu nad železnicou, výstavba v novom masíve zelene zloženej z verejnej a súkromnej výsadby drevín, rozšírenie vysokej zelene a zlepšenie ekostabilizačných podmienok územia mesta
- Regulatívy
  - o umocniť prírodné hodnoty poľnohospodárskej krajiny výsadbou vysokej zelene
  - o rešpektovať modeláciu reliéfu formou vhodnej zástavby
  - o uplatniť na vymedzenom území predmetných lokalít nízku hustotu zástavby a nízky koeficient zastavanosti

### **Zásady a regulatívy pre ochranu prírody a tvorbu krajiny**

- Zabezpečiť ekologickú stabilitu v území, výsadba drevín na riešenom obytnom území

### **Zásady a regulatívy starostlivosti o ŽP**

- Vylúčiť, resp. eliminovať negatívne vplyvy výroby na obytné územie
- Zabrániť znečisťovaniu podzemných a povrchových vôd, vybudovať kanalizáciu, zaviesť v obytnej skupine zber triedeného odpadu a dodržiavať hygienické zásady pre triedenie a skladovanie odpadov
- Zamedziť vzniku neriadených skládok odpadu na riešenom území



- Obmedziť znečisťovanie ovzdušia napojením RD na vykurovanie zemým plynom alebo elektrickou energiou a alternatívnymi zdrojmi
- Pri realizácii RD dôsledne uplatniť Z. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody, z. č. 272/1994 Z. z. o ochrane zdravia ľudí a všetky právne predpisy zamerané na ochranu ŽP platné v čase realizácie stavieb
- Obytné územie je začlenené do III. kategórie s prípustnou hodnotou hluku (Vyhl. MŽP SR č. 549/2007 Z. z.) v dennom čase = 60 dB, v noci = 50 dB vyvolaným zo železnice

#### **Vymedzenie zastavaného územia**

---

- Zmeny a doplnok ÚPD nemenia hranicu zastavaného územia

#### **Vymedzenie ochranných pásiem**

---

Zmeny a doplnok ÚP vymedzujú ochranné pásmo pre bývanie:

- Od plotu výrobných prevádzok po RD min = 10,0 m
- Od osi krajnej koľaje železnice po RD min: 50,0 m
- Trafostanica, priemer okruhu 10,0 m
- Trasa 22 KV káblového vedenia elektriky = 1 m na každú stranu od krajných vodičov
- Trasa telekomunikačného kábla = 1,5 m na každú stranu
- Trasa VTL plynovodu = 4,0 m na obidve strany
- Regulačná stanica = 8,0 m, bezpečnostné pásmo = 20,0 m
- Vodovodné potrubie = 3,0 m
- Kanalizačné potrubie = 3,0 m
- Od cintorína = 50,0 m / zmeny ÚPD spresňujú vedenie hranice vzhľadom na reliéf terénu

Pozn.: platnosť normatívnych regulatívov

## **REGULATÍVY R-OS**

### **Obytné územie – domy**

---

Charakteristika územia: využitie pre výstavbu nových rodinných domov s vlastnou parceláciou stavebných pozemkov, okrem stavebných pozemkov vymedzené územie aj pre spoločnú vybavenosť.

Prípustné funkcie: rodinné domy s garážami a jedným parkovacím stáním na vlastnom pozemku, oplotenie pozemku plotmi do výšky 1,8 m s pletivom a strihanou zeleňou, predný plot nízky s max. výškou 1,2 m, smetné nádoby umiestnené v prednom plote, vstupné brány vo výške predného plotu, otvárajú sa dovnútra. Domy so šikmou strechou neobmedzeného sklonu, max. výška domu = suterén s prízemím a podkrovím, farebnosť krytiny = tmavá, hnedá, šedá. Kvetinová predzáhradka, stavebná čiara vzdialená od okraja komunikácie = 6,0 m. Vybavenie obytnej skupiny spoločným parkoviskom áut, detským ihriskom pre najmenších, lúka hier pre starších.

Nepripustná funkcia: výrobné prevádzky, sklady s rušivými vplyvmi na obytné prostredie.

Doplňujúce ustanovenia: podrobnejšie využitie obytného územia preverila zastavovacia štúdia (individuálna výstavba RD lokalita Malé a Hrubé Široké, Stará Turá (doc. Špička P., 11/2008, koeficient zastavanosti: 0,25, hustota zástavby: 0,30 – územnoplánovací podklad)

#### **Obytné územie – doprava**

---

Dopravný systém vymedzeného územia s vytvorením komunikácií funkčných tried:

- C3 obslužná komunikácia, priama obsluha s odbočením zo štátnej cesty č. II/581
- D1 prístup k domom, obytná ulica so skľudnenou a spomalenou dopravou š = 6,0 m s optickým zúžením
- Rekonštrukcia križovatky so vstupom na komunikáciu C3 zo štátnej cesty č. II/581
- Chodník pozdĺž komunikácie C3, šírka = 1,5 m, chodník zvýšený nad vozovkou = 0,15 m, napojenie na chodník pozdĺž št. cesty
- Ukončenie komunikácie D3 otočkou áut s parametrami odvozu odpadu
- Bezbariérové úpravy obytnej ulice
- Obytná ulica D1 s prednosťou chodcov

## REGULATÍVY R-RU Rekreačné územie - zeleň

---

Charakteristika územia: využitie územia bez stavebnej činnosti, územie s ochrannou funkciou voči výrobným prevádzkam a železnici.

Prípustné využitie: rekreácia a oddych v zeleni, verejné sprístupnenie, pešie chodníky so spevneným povrchom, lavičky, odpadové koše, telocvičňa v prírode s prírodnými prvkami vybavenia.

Neprípustné funkcie: bývanie, výroba, trvalé objekty s pevným základom.

Doplňujúce ustanovenie: výsadba drevín podľa odborného projektu v súlade s funkciou verejného lesoparku.

## REGULATÍVY R-VU Výrobné územie

---

Charakteristika územia: kontaktným územím obytného územia je územie s výrobnými prevádzkami, výrobné územie využitie prevádzkami s obmedzeniami, prevádzky bez väčšieho negatívneho vplyvu na životné prostredie.

Prípustné funkcie: nemenia sa

Neprípustné funkcie: nezvýšia sa dôležitejšie negatívne vplyvy výroby

Doplňujúce ustanovenie: stavebné povolenia na zriaďovanie výrobných prevádzok budú podriadené individuálnym rozhodnutiam Stavebného úradu s povinnosťou vyhodnotiť a posúdiť stupeň negatívneho vplyvu na životné prostredie.

### Plochy pre verejno-prospešné stavby

---

- Technické vybavenie územia s vedeniami mimo stavebné pozemky, v trase dopravnej komunikácie C3
- Pripojovacie vetvy verejných sietí s bodmi napojenia v kontaktnom území obytnej skupiny

---

## **Zoznam verejno-prospešných stavieb**

---

- Rozšírenie dopravnej komunikácie C3 – chodník
- Rekonštrukcia križovatky na štátnej ceste č. II/581 – smer výrobná zóna
- Prípojky a pripojovacie body verejných sietí – smer obytná skupiny