

ÚZEMNÝ PLÁN MESTA **ZLATÉ MORAVCE**

ZMENY A DOPLNKY č.2/2007



Vedúci úlohy : Ing.arch. Michal BORGUL'A, PhD.

Dátum : 03/2007

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE :**Objednávateľ :** MESTO ZLATÉ MORAVCE

V zastúpení : ARDIS a.s., A. Dubčeka 41, 965 01 Žiar nad Hronom

Objednané práce : Vypracovanie zmeny a doplnku č. 2 k ÚPN mesta Zlaté Moravce - lokalita 04-Žitava III. - vymedzená riekou Žitava, Hviezdoslavovou ulicou, Duklianskou ulicou a ulicou 1.Mája, v rozsahu podľa – podkladov predložených do Rady a MsZ , schválené MsZ v Zlatých Moravciach dňa 15.03.2007, uzn.č. 55/2007 - „Návrh na schválenie investičného zámeru subjektov TESCO STORES SR, IMA INVEST, KÚPEĽŇOVÉ ŠTÚDIO RAČA a rodinu Staroveckých“.

Jedná sa o lokalitu, ktorá sa nachádza v hranici zastavaného územia mesta stanovenej k 1.1.1990, územie prilehlé k na SZ okraji k lokalite Zlaté Moravce STRED.
Predpokladané využitie lokality – občianska vybavenosť a služby, doplnková funkcia polyfunkčné bývanie .

Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD:

Ing.arch.Gertrúda Čuboňová č. preukazu 036,
Pod Sokolom 9, 95101 Nitrianske Hrnčiarovce

Spracovateľ:

Ing.arch.Michal Borguľa, PhD. - AUA Nitra, Novozámocká č.29
IČO 353 353 01, DIČ 1031678659
Autorizovaný architekt – č.0725 AA

Dátum spracovania : 03/2007

OBSAH DOKUMENTÁCIE :**OBSAH - textovej časti:**1. ÚVOD

- a) Údaje o zadaní úlohy, podkladoch a priebehu spracovania
- b) Požiadavky na riešenie

2. ZMENY A DOPLNKY Č. 2/2007 k ÚPN SÚ Zlaté Moravce - 2001

- 2.1. Vymedzenie riešeného územia
- 2.2. Návrh využitia podľa ÚPN SÚ /2001
- 2.3. Súčasný stav - zhodnotenie územia a príslušného okolia
- 2.4. Návrh funkčného využitia danej lokality
- 2.5. Napojenie danej lokality na IS
- 2.6. Verejnoprospešné stavby

3. ZÁVER4. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PPF5. DOPLŇUJÚCE PRÍLOHY A DOKLADY6. VÝKRESY**OBSAH – grafickej časti:**

- ÚPN mesta Zlaté Moravce - zmeny a doplnky č. 2/2007
- v.č.2 – Komplexný urbanistický návrh ÚPN SÚ Zlaté Moravce M -1:5 000
- v.č.3 - Návrh dopravného riešenia
- v.č.4 - Vodné hospodárstvo
- v.č.5 – Návrh energetiky – v.el.rozvody a telekomunikácie
- v.č.6 – Plynofikácia a teplofikácia
- v.č.7 – Vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF

1. ÚVOD

Predmetom riešenia je jedna lokalita, ktorú na základe požiadavky obstarávateľa, v zmenách a doplnku č. 2/2007 k ÚPN SÚ Zlaté Moravce navrhujeme upresniť, resp.využiť pre iné funkcie ako jej bola prisúdená v ÚPN SÚ z roku 2001. Daná lokalita sa nachádza v náväznosti na „Stred“ mesta Zlaté Moravce, za tokom Žitavy, pri Hviezdoslavovej ulici (v ÚPN-SÚ vedená ako lokalita „04-Žitava III.“ Jedná sa o dobudovanie exponovanej časti mesta medzi obytným územím, dopravnými plochami SAD a centrálnou časťou mesta.

a) Údaje o zadaní úlohy, podkladoch a priebehu spracovania

ÚPN SÚ Zlaté Moravce bol spracovaný Stavoprojektom Nitra a.s. v roku 1998-2001 a schválený MsZ Zlaté Moravce 15.03.2001 č.uzn.17, bod 3/16. ÚPN SÚ - ZaD č.1/2004 boli spracované 2004-5 za účelom doriešenia lokality „Priemyselný park Pri Topoľčianskej ceste“ ZaD č.1 boli schválené v roku 2005. Táto ÚPD t.č. slúži ako riadny platný a jediný podklad pre koordinované riadenie rozvoja územia mesta Zlaté Moravce.

Požiadavka na vypracovanie druhej zmeny a doplnku k územnému plánu vyplynula zo strany mesta Zlaté Moravce v náväznosti na požiadavku MsZ schválenú dňa 15.03.2007, uzn.č.55, na základe skutočností, že územný plán nie v plnom rozsahu vyhovuje v niektorých detailoch na súčasné podmienky z hľadiska realizácie nových investícií v meste, najmä realizácie občianskej vybavenosti ktorá si vyžaduje rozsiahlejšie územie ako je navrhnuté vo schválenom ÚPN mesta.

a1) Vychádzame zo skutočnosti, že ÚPD chápeme ako otvorený dokument a Územný plán sídelného útvaru Zlaté Moravce spracovaný a schválený v roku 2001 vo svojej podstate napĺňa požiadavky pre rozvoj mesta uvedené :

A - v textovej časti - formou popisného zdokumentovania jednotlivých častí riešenia ÚPN SÚ ZLATÉ MORAVCE

1. ÚVODNÁ ČASŤ

- 1.1. Základné údaje o zadaní, podkladoch, priebeh spracovania a prerokovanie konceptu riešenia
- 1.2. Zhodnotenie predchádzajúcej územno-plánovacej dokumentácie
- 1.3. Vymedzenie riešeného územia, záujmového územia a jeho stručná charakteristika
- 1.4. Hlavné ciele riešenia
- 1.5. Splnenie záverov ÚHZ a konceptu riešenia ÚPN SÚ

2. RIEŠENIE ÚPN-SÚ ZLATÉ MORAVCE

- 2.1. Základné rozvojové predpoklady SÚ
- 2.2. Vymedzenie riešeného územia na základe jednotlivých katastrov
- 2.3. Urbanistická koncepcia riešenia
- 2.4. Návrh organizácie a funkčného využitia územia
 - 2.4.1. Bývanie
 - 2.4.2. Občianska vybavenosť
 - 2.4.3. Zeleň
 - 2.4.4. Výroba a skladové hospodárstvo
 - 2.4.5. Šport, rekreácia a cestovný ruch
- 2.5. Nároky na plochy mimo zastavaného územia SÚ

3. VYHODNOTENIE KVALITY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

- 3.1. Ochrana PPF a LPF
- 3.2. Starostlivosť o životné prostredie
- 3.3. Nerastné ložiská
- 3.4. Starostlivosť o kultúrne a historické pamiatky
- 3.5. Požiadavky z hľadiska dodržiavania ochranných pásem
- 3.6. Hospodárenie s odpadom

4. NÁVRH DOPRAVY A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

- 4.1. Doprava a dopravné vzťahy

- 4.2. Vodné hospodárstvo
- 4.3. Zásobovanie elektrickou energiou
- 4.4. Telekomunikačné zariadenia
- 4.5. Zásobovanie plynom
- 4.6. Zásobovanie teplom
- 5. NÁROKY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY
- 6. URBANISTICKÁ EKONÓMIA
- 7. NÁVRH REGULATÍVOV ÚZEMNÉHO ROZVOJA
 - 7.1. Úvodná časť
 - 7.2. Záväzné časti
 - 7.3. Smerné časti
 - 7.4. zásady a pokyny pre spracovanie následnej proj.dok.
 - 7.5. Záverečné ustanovenia
- 8. VYHODNOTENIE POĽNOHOSP. PÔDNEHO FONDU
- 9. SAMOSTATNÁ DOLOŽKA CO
- 10. DOKLADOVÁ ČASŤ
- 11. REGISTRAČNÝ LIST

B – vo výkresovej časti - na 7 výkresoch je vyjadrený plošný priemet rozvoja sídelného útvaru - aplikácia textovej časti.

v.č.1 – Širšie vzťahy M 1:50 000

v.č.2 – Komplexný urbanistický návrh ÚPN SÚ Zlaté Moravce M -1:5 000 (1:10 000)

v.č.3 - Návrh dopravného riešenia

v.č.4 - Vodné hospodárstvo

v.č.5 – Návrh energetiky – vonkajšie elektrické rozvody a telekomunikácie

v.č.6 – Plynofikácia a teplofikácia

v.č.7 – Vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF

ÚPN SÚ ZLATÉ MORAVCE – vypracoval Stavoprojekt Nitra, Ing.arch.M.Borguľa 2000,
schválený 15.03.2001, MsZ č.uzn.17, bod 3/16

a2). ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2004 k ÚPN SÚ Zlaté Moravce - 2001 .
Priemyselný park - lokalita Diely pri Topoľčianskej ceste.

TEXTOVÁ ČASŤ -vyjadruje formou popisného zdokumentovania riešenie jednotlivých častí územia

- 2.1. Vymedzenie riešeného územia
- 2.2. Návrh využitia podľa ÚPN SÚ /2001
- 2.3. Súčasný stav - zhodnotenie územia a príslušného okolia
- 2.4. Návrh funkčného využitia danej lokality
- 2.5. Napojenie danej lokality na IS
- 2.6. Verejnoprospešné stavby
3. ZÁVER
4. VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PPF
5. DOPLŇUJÚCE ÚDAJE
6. VÝKRESY
7. DOKLADY

GRAFICKÁ ČASŤ – vo výkresovej časti - na 6 výkresoch je vyjadrený plošný priemet rozvoja mesta a jeho príslušných častí - aplikácia textovej časti v

- v.č.2 – Komplexný urbanistický návrh ÚPN SÚ Zlaté Moravce
- v.č.3 - Návrh dopravného riešenia
- v.č.4 - Vodné hospodárstvo
- v.č.5 – Návrh energetiky – v.el.rozvody a telekomunikácie
- v.č.6 – Plynofikácia a teplofikácia
- v.č.7 – Vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF

ÚPN SÚ Zlaté Moravce ZaD č.1/2004 sú neoddeliteľnou súčasťou územného plánu vypracovaného v roku 2001 v jej grafickej a textovej časti.

Je nutné konštatovať, že z hľadiska zachovania "Urbanistickej koncepcie" vrátane regulatív, ktoré sú vyjadrené v ÚPN SÚ Zlaté Moravce 2001, nedochádza pri riešení "Zmeny a doplnku č. 2/2007" k podstatným zásahom do územného plánu, prijatá koncepcia ÚPN SÚ ako celku zostáva naďalej v platnosti, k upresneniu funkčného využitia územia dochádza len v lokalite „04-Žitava III. Daná lokalita sa nachádza v hranici zastavaného územia mesta, vo vymedzení ulíc Hviezdoslavova – Duklianska - 1. Mája a toku rieky Žitavy, v bezprostrednom kontakte na centrálnu časť mesta.

b) Požiadavky na riešenie:

V dôsledku potreby mesta, z dôvodov prípravy podmienok pre vstup konkrétneho investora v oblasti vybavenosti – obchodu a služieb s požiadavkou na plochy o väčšej výmere ako má mesto pre danú funkciu k dispozícii.

V náväznosti na predchádzajúce bol daný podnet na prehodnotenie a upresnenie funkčného využitia lokality podľa ÚPN-SÚ 2001 „04-Žitava III.“, ktorá sa nachádza v náväznosti na centrálnu zónu mesta. Je potrebné zdôrazniť, že predmetom riešenia zmeny a doplnku č. 2/2007, nie sú žiadne iné plochy, okrem vyššie vymedzeného územia.

- územný plán chápeme ako otvorený dokument a obec ako živý organizmus, ktorý sa neustále vyvíja, rastie a upresňuje vo svojich detailoch, pričom základná koncepcia zostáva zachovaná - takýto cieľ sleduje aj táto zmena a doplnok ÚPN SÚ Zlaté Moravce.

Ďalej v náväznosti na dôslednú snahu aplikácie Zákona č. 50/76 § 27, odst. 5 "Schválená územnoplánovacia dokumentácia je v určenom rozsahu záväzným alebo smerným podkladom na vypracovanie a schvaľovanie ďalšej územnoplánovacej dokumentácie, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb".

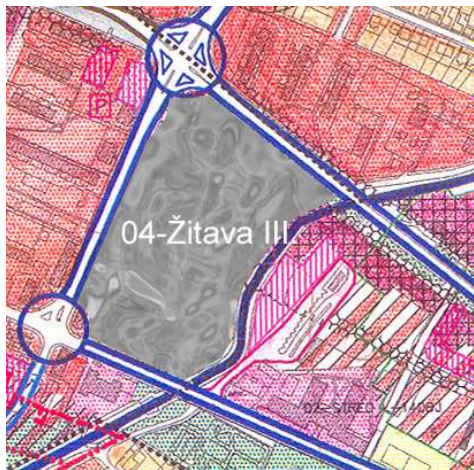
Podkladom pre spracovanie "zmeny a doplnku č. 2/2007 ÚPN SÚ Zlaté Moravce" boli nasledovné podklady:

- ÚPN SÚ Zlaté Moravce z r. 2001 , Stavoprojekt Nitra , Ing.arch.M Borguľa
- ÚPN SÚ Zlaté Moravce – ZaD č.1/2004, MB-AUA Nitra, Ing.arch.M Borguľa
- Požiadavky obstarávateľa - MsÚ Zlaté Moravce vyjadrené v Uznesení MsZ č.55/2007 zo dňa 15.03.2007.
- Projekt pre územné rozhodnutie –TESCO Zlaté Moravce 02/2007, spracovateľ GELB s.r.o. Bratislava, Ing.arch.R.Halmi
- IZ a štúdia – Polyfunkčná budova kúpeľňové štúdio + IMA invest + 30 b.j. - 03/2007, spracovateľ GELB s.r.o. Ing.arch.R.Halmi
- IZ a štúdia – Polyfunkčná budova rod.Staroveckých - administratíva a služby - 03/2007, spracovateľ GELB s.r.o. Ing.arch.R.Halmi
- Hluková štúdia – Hypermarket Tesco zlaté Moravce, marec 2007, Klub ZPS vo vibroakustike pre znižovanie hluku, kmitania a otrasov, Žilina, Ing.Ján Šimo, CsC.
- Hypermarket Tesco Zlaté Moravce, ZÁMER - Hodnotenie vplyvov na životné prostredie podľa zákona NR SR č.127/1994 Z.z. a nasl. , jún.2004 HES-COMGEO s.r.o. Banská Bystrica
- Rozhodnutie Ministerstva životného prostredia SR vydané k „Zámeru Hypermarket Tesco“ č.2576/04-1.6./gn zo dňa 8.10.2004.
- Situácia M 1 : 5 000 a 1 000
- Hranica zastavaného územia k 1.1.1990 + kópia katastrálnej mapy + doklady
- ÚPN VÚC Nitrianskeho kraja 1998+ZaD 2004, AUREX s.r.o. Bratislava.

2. ZMENA A DOPLNOK Č.2/2007 ÚPN MESTA ZLATÉ MORAVCE

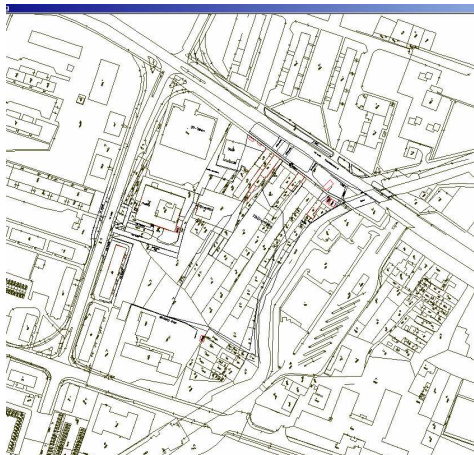
- má za cieľ zhodnotiť a upresniť možnosti využitia lokality ktorá sa nachádza v hranici zastavaného územia k.ú. Zlaté Moravce, v návaznosti na nové požiadavky a podnety predložené zo strany obstarávateľa ÚPD, MsÚ Zlaté Moravce - jeho cieľom je vyjadriť upresnenie záväznej časti ÚPN SÚ - t.j. závažných investícií, ktorých realizácia je pre rozvoj mesta dôležitá.

2.1. Vymedzenie riešeného územia



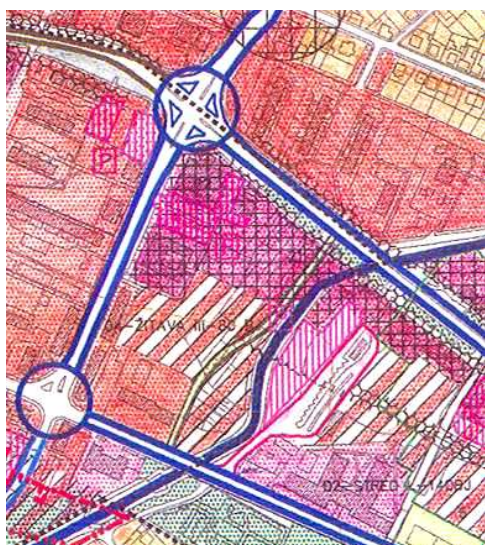
Daná lokalita sa nachádza v centrálnej časti mesta vo vymedzení:

- sever – Hviezdoslavova ul. , za cestou obytné územie - sídlisko Pri Žitave I.,
- juh – ul.1.Mája,
- východ – rieka Žitava, za tokom stanica SAD a zóna Stred
- západ – Duklianska ul. s jestvujúcou zástavbou, za cestou je obytné územie .



Terajšie využitie územia – jestvujúca občianska vybavenosť – OD Tekov, Obuv, budova pošty a telekomunikácií, parkovisko, výmenníková stanica, drobné obchodné jednotky, pohostinstvo, unimo bunky, areál školy sv.Don Bosca (býv.MŠ), dva bytové domy. Vnútorňý priestor priľahlý k pobrežiu rieky tvorí drobná schátralá zástavba, devastované záhrady a asanované plochy – ktoré t.č. tvoria priestorovú a hygienickú závalu..

2.2. Návrh využitia podľa ÚPN SÚ 2001



ÚPN-SÚ 2001 navrhuje predĺženie vybavenosti mesta cez Žitavu a dobudovanie občianskej vybavenosti pozdĺž Hviezdoslavovej ulice po križovatku s Duklianskou ul.

Podľa ÚPN-SÚ 2001 severná časť lokality 04- Žitava III, - časť priľahlá k Hviezdoslavovej ulici bola navrhnutá na dobudovanie občianskej vybavenosti v intenciách spracovanej štúdie (dom kultúry s regionálnou pôsobnosťou s viac účelovou sálou a hotel), južná časť bola navrhnutá pre bytovú výstavbu s predpokladom umiestnenia cca 80 b.j.. Pre danú lokalitu bola spracovaná projektová dokumentácia na úrovni štúdie až úvodného projektu a uvedené zámeru boli premietnuté do ÚPN-SÚ.

2.3. Súčasný stav - zhodnotenie územia mesta a priľahlého okolia

Zlaté Moravce ležia na styku severnej časti Podunajskej nížiny s Pohronským Inovcom. Rovinný až pahorkatinný chotár na Pohronskej a Žitavskej pahorkatine v dolinách Žitavy a potoka Širočiny a na svahoch Pohronského Inovca. Výška v chotári 190-300 m, stred obce 196 m. Z hľadiska klimatického patrí územie do teplej klimatickej oblasti.

Osídlenie je súčasťou Požitavskej sídelnej rozvojovej osi, ktorá prechádza od Zlatých Moraviec cez Vráble po Šurany. Mesto sa rozprestiera vedľa štátnej cesty I/65 - spojnice z Nitry do Banskej Bystrice. Mestom prechádza št.c. II/511 a III/5114, III/5119, III/5110. Mesta sa z troch strán dotýka železničná trať a zo štvrtej štátna cesta I/65. Mestom preteká vodný tok potoka Žitava a Zlatnianka, v katastrálnom území tvoria prítoky Žitavka a Pelúsok. Po obvode intravilánu sa nachádza prevažne poľnohospodársky pôdny fond, okrem východnej časti, kde je prechod do pohoria Pohronský Inovec - LPF.

Súčasťou Zlatých Moraviec sú miestne časti – Chyzerovce a Prílepy. Žitavany sa na základe referenda osamostatnili od 6.12.2002.

Zlaté Moravce boli do konca roku 2003 okresným mestom, od r.2004 patria do okresu Nitra a Nitrianskeho kraja. Počet obyvateľov Zlatých Moraviec ku dňu 31.12.2004 predstavoval 13 554 obyvateľov, z toho je 6 523 mužov a 7 031 žien. Rozloha k.ú. 2 715,4 ha. V meste je vysoká miera nezamestnanosti.

Tvorba sídelných štruktúr je podľa KÚRS založená na princípe vytvárania územných ťažísk osídlenia s centrami osídlenia a na princípe sídelných rozvojových osí.

Podľa - KÚRS 2001 - sú Zlaté Moravce centrum osídlenia regionálneho významu, zaradené v do III.skupiny a druhej podskupiny. Zlaté Moravce patria do Nitrianskeho ťažiska osídlenia. Mesto sa nachádza pri Nitriansko – Pohronskej rozvojovej osi I. stupňa (Trnava – Nitra – Žiar nad Hronom – Zvolen).

Podľa Zákona SNR č. 369/90 o obecnom zriadení § 1"Obec je samostatný samosprávny územný celok Slovenskej republiky, združenie občanov, ktorí majú na jej území trvalý pobyt. Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a so svojimi finančnými zdrojmi".

Potvrdenie zásad pre urbanistickú koncepciu rozvoja obce podľa ÚPN SÚ 2001

Hlavným cieľom riešenia je:

- vychádzať z demografických údajov, požiadaviek MsÚ, ako i obyvateľov mesta dimenzovať veľkosti všetkých funkčných zón mesta tak, aby komplexne uspokojili potreby obyvateľov mesta.
- rešpektovať hranicu katastrálneho územia mesta
- max.rešpektovať hranicu zastavaného územia obce k 1.1.1991, záber PPF uplatniť len v nevyhnutnom rozsahu
- navrhnuť optimálne využitie územia
- určiť limity využitia územia a regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia
- navrhnuť využitie rezerv územia pre spoločensky efektívny urbanistický rozvoj pri rešpektovaní ochrany a tvorby krajiny
- výstavbu realizovať najmä v stavebných prelukách, medzerách, funkčne nevyužitých územiach a nezastavaných plochách, novonavrhované stavby lokalizovať tak, aby dotvárali existujúce štruktúry, homogenizovali a intenzifikovali zástavbu.
- doplniť chýbajúce zariadenia občiansku vybavenosti a vytvoriť obslužné centrum sídla
- v súlade s demografickými údajmi navrhnuť plochy pre bývanie
- dotvoriť mesto plochami verejnej zelene
- využiť prípustnými funkciami aj územia mesta, ktoré spadajú do ochranných pásiem všetkých druhov
- výraznejšie a dôstojnejšie zapojenie kultúrno - historických pamiatok do života mesta
- dokompletovanie jednotlivých funkčných zón mesta

- využitie územia navrhovať bez kolíznych účinkov jednej funkcie na druhú
- stanoviť podmienky pre umiestnenie drobných výrobných prevádzok v dotyku s obytnou zónou
- optimalizovať a minimalizovať dopravu medzi funkčnými zónami
- komplexne riešiť technické vybavenie mesta, navrhnuť vyhovujúcu likvidáciu odpadových a splaškových vôd.
- pozornosť venovať rozvoju pracovných príležitostí.
- akceptovať doporučenia vyplývajúce z RÚSES a ÚPN-VÚC.

2.4. Návrh funkčného využitia jednotlivých lokalít navrhnutých na zmenu.

2.4.1. - Komplexný urbanistický návrh ÚPN SÚ Zlaté Moravce vo svojej podstate aplikuje v návrhu všetky zásady uvedené v predchádzajúcom bode. Napriek skutočnosti, že predložený návrh prekračuje potreby pre návrhové obdobie ÚPN mesta – rok 2015, v návrhu sú zhodnotené všetky potencionálne možnosti pre rozvoj mesta - aj so stanovením funkčného využitia plôch. Organizácia funkčného využitia územia jednotlivých lokalít má svoje pevné základy v ÚPN SÚ 2001, tieto rešpektujeme, t.č. sú korigované len čiastočne v lokalite 04-Žitava III. - upresnenie funkčného využitia danej lokality vedenej pod č. 21 pre občiansku vybavenosť (OD Tesco), obchody, služby, administratívu a polyfunkčné bývanie.

2.4.2.- Zmena a doplnok č. 2/2007 je zameraný na prehlbenie požiadavky uvedenej v zásadách pre urbanistickú koncepciu rozvoja mesta z roku 2001, jedná sa o –

Upresnenie riešenia niektorých požiadaviek rozvoja mesta z pohľadu potreby 03/2007 v detailoch :

Upresnenie funkčného využitia dobudovania lokality 04 - Žitava III., v urbanistickom obvode č. 3 – sídl. Pri Žitave a Ďateliniská nasledovne :

- Vylúčenie rezervy pre nový dom kultúry regionálneho významu a 80 b.j.
- Zmena funkčného využitia pre vyššiu občiansku vybavenosť komerčného charakteru, parkoviská, obchody, služby administratívu a polyfunkčné bývanie, pri zachovaní existujúcich objektov (areál školy pri ul. 1.Mája, dvoch bytových domov, budovy spojov, OD Teko a Obuv)

Zmenou funkčného využitia nie je predpoklad zvýšenia nárokov na množstvo energií v meste. Nové riešenie prispeje k zvýšeniu počtu nových pracovných miest, zlepšeniu kvality a množstva nákupných a odchodných stredísk, poskytovaných služieb a k vytvoreniu rozsiahlych odstavných plôch v návaznosti na CMZ.

Komplexné riešenie a preukázanie presnej lokalizácie jednotlivých aktivít je možné preukázať len spracovaním UŠ, resp. ÚPN-Z pre jednotlivé časti Stredy mesta a jeho príslušných častí, kde sa nachádza dostatok potencionálnych možností – jednak pre rekonštrukciu (zmena funkčného využitia), ako aj pre výstavbu na nových plochách pre účelové, resp. polyfunkčné zariadenia.

2.4.3. - ZMENA A DOPLNKOK Č. 2/2007 ÚPN SÚ ZLATÉ MORAVCE – NÁVRH :

Lokalita „č.04 – Žitava III.“ na západnom okraji centrálnej časti mesta – za tokom Žitavy, na ploche o výmere cca 2,79 ha - (vymedzenie podľa výkresovej dokumentácie) – miesto pôvodne navrhovanej rezervy pre nový dom kultúry regionálneho významu a 80 b.j. – podľa ÚPN-SÚ 2001, navrhujeme podľa ZaD č.2/2007 zmenu funkčného využitia pre občiansku vybavenosť komerčného charakteru, parkoviská, služby a polyfunkčné bývanie. Novonavrhnuté funkcie sú pre danú lokalitu prirodzeným doplnením voľnej plochy medzi existujúcou zástavbou pri Duklianskej ulici a riekou Žitava. Údaje o konkrétnom investorovi a druhu vybavenosti boli zo strany obstarávateľa poskytnuté v schválenom investičnom zámere, ktorý bol schválený mestským zastupiteľstvom v Zlatých Moravciach – vid'. príloha. Dané územie o rozlohe cca 2,79 ha je schopné prijať tak jedného veľkého investora, ako i viacero menších. Nie je predpoklad umiestnenia zdraviu škodlivých prevádzok s nárokom na ochranné pásmo.

Zmena a doplnok č. 2/2007 ÚPN mesta Zlaté Moravce primerane koriguje a spresňuje vo svojich detailoch spôsob a funkčné využitie lokality „04 - ŽITAVA III.“- lokalita na SZ okraji rieky Žitavy pri Hviezdoslavovej ulici, v dotyku s centrálnou časťou mesta „STRED“ – upresňuje vo vymedzenej časti lokality č 04 – plochy pre občiansku vyššiu občiansku vybavenosť vybavenosť komerčného charakteru (OD Tesco), ďalej obchody, administratívu, a služby s doplnkovou funkciou polyfunkčného bývania, v intenciách investičného zámeru, spracovanej štúdie a dokumentácie pre územné rozhodnutie – spracovateľ Gelb s.r.o. Bratislava, Ing.arch. Halmi 01/2007. Predmetom riešenia danej dokumentácie je umiestnenie objektov OD Tesco, IMA invest, Kúpeľňové štúdio Rača a polyfunkčný objekt. Súčasťou je riešenie prístupových komunikácií, zásobovania, parkovísk a technickej infraštruktúry. Žiadne iné plochy, okrem vymedzeného územia nie sú predmetom riešenia zmeny a doplnku č.2 ÚPN SÚ. Všetky ostatné časti ÚPN SÚ zostávajú v platnosti tak ako boli schválené.

Zároveň uvádzame, že pre navrhovanú činnosť – Hypermarket Tesco Zlaté Moravce bol vypracovaný Zámer, vypracovaný podľa zákona NR SR č. 127/1994 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie (EIA) (spracovateľ HES – COMGEO s.r.o. Banská Bystrica 06/2004). Podľa Rozhodnutia Ministerstva životného prostredia SR zo dňa 8.10.2004 č. 2576/04-1.6./gn – „Navrhovaná činnosť - Hypermarket Tesco Zlaté Moravce uvedená v predloženom zámere sa nebude posudzovať podľa zákona NR SR č.127/1994 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov“.

Pre daný objekt bola tiež spracovaná hluková štúdia (Klub ZPS vo vibroakustike SK-01331 Žilina -03/2007) , so záverečným konštatovaním, že podľa limitov prípustných hodnôt (PH) hluku z iných zdrojov vo vonkajšom priestore objektov kategórie územia III – hodnoty PH nie sú prekročené.

2.5. Návrh dopravy a technickej infraštruktúry

Návrh vyplývajúci z riešenia zmeny a doplnku č.2/2007 ÚPN SÚ Zlaté Moravce svojim rozsahom neovplyvňuje kapacitné nároky na potrebu energií pre mesto ako celok, preto zostáva v planosti riešenie dopravy a technickej infraštruktúry podľa návrhu ÚPN SÚ Zlaté Moravce schválené v roku 2001 uvedené v textovej časti pod

Č.4. NÁVRH DOPRAVY A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY

- 4.1. Doprava a dopravné vzťahy
- 4.2. Vodné hospodárstvo
- 4.3. Zásobovanie elektrickou energiou
- 4.4. Telekomunikačné zariadenia
- 4.5. Zásobovanie plynom
- 4.6. Zásobovanie teplom

a výkresovej časti - v.č.3 - Návrh dopravného riešenia
v.č.4 - Vodné hospodárstvo
v.č.5 – Návrh energetiky – v.el.rozvody a telekomunikácie
v.č.6 – Plynifikácia a teplofikácia

2.5.1. Doprava dopravné vzťahy

V návrhu ZaD č.2/2007 rešpektujeme návrh ÚPN-SÚ 2001. Základom cestnej dopravy v meste Zlaté Moravce je cesta I/65 v smere západ – východ a cesta II/511 v smere sever – juh. Riešené územie je napojené na základný komunikačný systém mesta a cestu II/511. Cesta II/511 je vo výhľade plánovaná v kategórii S 9,5/70. Z hľadiska dopravného zaťaženia nevykazuje táto cesta možnosť prekročenia navrhovanej intenzity s výnimkou úseku Zlaté Moravce – Topoľčianky, kde je potrebné uvažovať so zvýšením šírkového usporiadania odpovedajúceho kategórii S 11,5/70. Miestne komunikácie vzhľadom na pomerne hustú sieť ciest III. triedy miestne komunikácie už len dopĺňajú dopravnú kostru vytvorenú cestou II/511 a cestami III. triedy. Z hľadiska ich funkčného zaradenia ich zatriedujeme do ciest obslužných spojovacích C1 a prístupových C2 a C3. Navrhovaná prekládka štátnej cesty II/511 nemá vplyv na riešené územie.

V lokalite 04- Žitava III. navrhujeme rešpektovať návrh ÚPN 2001 v modifikovanej úprave vo väzbe na zastavovací plán riešenia občianskej vybavenosti v danom území. Z ulice 1.Mája je orientovaný vjazd zásobovacích vozidiel, ktorý je takto oddelený od návštevníkov. Z Duklianskej ulice je orientovaný vstup návštevníkov a zamestnancov do riešeného územia. Z Hviezdoslavovej ulice je navrhovaný hlavný spoločenský vstup do areálu obchodného zariadenia Tesco. Väzby riešeného územia na systém pešej dopravy je zastúpený sieťou chodníkov vedených paralelne s cestnými komunikáciami. Návrh predpokladá integrovanie systému pešej dopravy do areálu Tesco.

Statická doprava - parkovacie plochy pre zamestnancov, zákazníkov a stránky lokality 04 sú riešené v urbanistickej štúdii využitia územia v náväznosti na disponibilitu riešeného územia a vstup do areálu, v celkovom počte cca 220 miest na teréne.

Pri realizácii dopravných napojení budú dotknuté niektoré inžinierske siete, s ktorými sa bude nakladať v zmysle platných STN a vyjadrení ich správcov.

2.5.2. - Vodné hospodárstvo

Zásobovanie pitnou vodou – Dominantným vodovodným systémom mesta je skupinový vodovod Vráble - Zlaté Moravce. Navrhovanú zástavbu občianskej vybavenosti v lokalite 04 - Žitava III. je možné pripojiť na existujúce vodovodné potrubie DN 100 na Hviezdoslavovej ulici. Potrebu pitnej vody bude zabezpečovať vodovodná prípojka DN 62.

Celková potreba vody pre SÚ Zlaté Moravce predstavuje :

$$Q_{mCEL} = 92,95 + 10,20 + 1,50 = 104,65 \text{ l/s}$$

Vzhľadom na to, že existujúca vodovodná sieť zabezpečí dopravu mierne zvýšenej potreby pitnej vody pre celý SÚ až do roku 2015, ÚPN-SÚ ju akceptuje aj pri výhľadovom zásobovaní mesta pitnou vodou.

Požiarne vody bude zabezpečovaná z vybudovanej nadzemnej ocelej nádrže požiarnej vody, vnútorným požiarnym vodovodom DN150, na ktorom budú vysadené tri nadzemné hydranty NH100.

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd - V súčasnom období má mesto Zlaté Moravce vybudovanú celoobecnú verejnú kanalizáciu jednotnej sústavy s centrálnou ČOV. Celý kanalizačný komplex gravituje k recipientu rieky Žitavy. V súčasnosti odpadové vody od obyvateľstva, vybavenosti a priemyslu sú odvádzané hlavnými zberačmi do ČOV, ktorá je situovaná juhozápadnej časti intravilánu nad sútokom Žitavy a Zlatňanky.

Riešené územie - má vytvorené podmienky pre napojenie sa verejnú kanalizačnú sieť. Lokalita 04-Žitava III. bude napojená na jednotnú kanalizáciu – DN1200 na Duklianskej ulici.

Na túto kanalizáciu sa pripojí po prečistení v lapači tukov a škrobu tuková kanalizácia z výrobných prevádzok. Splašková kanalizácia bude z objektu Tesco vychádzať ako gravitačná. Vzhľadom na výškové pomery a vzdialenosti predpokladáme potrebu prečerpávania. Gravitačná kanalizácia DN 200, výtlak DN 80.

Dažďová kanalizácia odvádzajú vody zo strechy, spevnených plôch a parkovísk. Vody z parkovísk budú odvedené do odlučovača ropných látok a po prečistení budú odvedené spolu s nekontaminovanými dažďovými vodami do vodného toku Žitavy. PVC DN 200-400.

2.5.3. - Zásobovanie elektrickou energiou

Mesto Zlaté Moravce je v súčasnej dobe zásobovaná elektrickou energiou z distribučných a priemyselných transformovní (spolu 68 ks) 22/O,42 kV, ktoré sú napojené z rozvodne TR IIO/22 kV Zl.Moravce a Nitra-Chrenová cez 22 kV vzdušné a kábelové vývody.

Elektrický príkon v kW podľa odberateľov navrhnutý v ÚPN 2001 rešpektujeme.

Riešené územie – lokalitu 04- Žitava III. navrhujeme zásobovať elektrickou energiou napojením do systému VN vybudovaním samostatnej trafostanice OD Tesco. TS Tesco bude napojená z 22 kV káblu kábelovou slučkou formou prekládky. Na prekládku bude použitý kábel 3x22-NA2XS(F)2Y 1x240/25. Prekládka sa uskutoční z najbližšieho miesta pri zaústení VN káblov do TS11 v budove Pošty (na parc. Č. 1352/1) a bude ukončená za hybridnou spojkou. Dĺžka trasy prípojky VN bude cca 185 m.

Predpokladaný inštalovaný príkon odberaný z trafostanice bude $P_i = 815 \text{ kW}$.

Predpokladaný max.súčasný príkon Tesca bude $P_p = 538 \text{ kW}$. V náväznosti na predchádzajúce navrhujeme TS Tesco 630 kVA, riešená ako súčasť objektu Tesco.

Vonkajšie osvetlenie – parkovisko bude osvetlené výbojkovými svietidlami na oceľových pozinkovaných stožiaroch v počte 8 ks.

2.5.4. - Telekomunikačné zariadenia

Telefonizácia sídla toho času je zabezpečená ústredňou ATÚ, ktorá je umiestnená v budove Slovenských telekomunikácií na Duklianskej ul. Je napojená na medzimestské diaľkové káble.

Napojenie riešeného územia (ktoré sa nachádza v susedstve budovy slov.telekomunikácií) navrhujeme na kábelovod na Duklianskej ulici.

2.5.5. - Zásobovanie plynom

V blízkosti Zlatých Moraviec prechádza medzištátny VVTL plynovod Bratstvo DN 700 - PN 64. Z tohto je vedená odbočka - VVTL plynovod DN 150 - PN 64, k regulačnej stanici RS-1 - VVTL/VTL/STL - 10000 m³/h, dvojradová pre mesto Zlaté Moravce. Od RS-1 je vysadená odbočka - VTL prípojka DN 150 - PN 25 k regulačnej stanici plynu RS-2 - VTL/STL 3000 m³/h, vybudovanej v areále Slovenských tehelní Wieneberger. Od RS-2 pokračuje VTL plynovod DN 150 - PN 25 do regulačnej stanice plynu RS-3 - VTL/STL - 10 000 m³/h v blízkosti Slovenských tehelní a Calexu. RS-3 slúži aj pre zásobovanie STL plynom časti Žitavany. Závod Calex má vlastnú RS plynu VTL/STL v areále závodu, pripojenú na VTL plynovod DN 150 - PN 25 prípojkou DN 80. Ochrana VVTL a VTL plynovodov je riešená KAO.

V SÚ Zlaté Moravce je vybudovaná rozsiahla sieť STL plynovodov, v tlakovej hladine do 0,1 MPa. Plynovody plošne pokrývajú prakticky celú zastavanú oblasť mesta a miestnej časti Riešené územie – lokalita 04- Žitava III, zmena funkčného využitia danej lokality nemá podstatný vplyv na nárast potreby energií. Existujúce plynovody zatiaľ kapacitne postačujú, z hladiska technického a prevádzkového, budú podľa konkrétnych podmienok, v závislosti na technickom stave hlavne oceľ. rozvodov postupne obmieňané v súlade s plánmi rekonštrukcií a výmen starých plynovodov prevádzkovateľa plynovodných sietí.

Pri realizácii zásobovacej komunikácie pre Tesco dôjde v styku s existujúcim plynovodom - prípojkou vedúcou z ulice 1. Mája po regulačnú skrinku na parc. č.1462/6 a ďalej do objektu reštaurácie na parc. č. 1459/2. Regulačná skrinka bude preložená do zeleného pásu pri navrhovanej komunikácii. Tak isto potrubie prípojky STL a NTL bude preložené.

2.5.6. - Zásobovanie teplom

Pri realizácii investičného zámeru bude potrebné vykonať prekládku, resp. zrušenie IS, nachádzajúcich sa na predmetnom pozemku. Pri realizácii spevnených plôch parkoviska dôjde k styku s nadzemným vedením teplovodu (2xDN 125) z výmeníkovej stanice smerom do areálu školy. Vzhľadom na rekonštrukcie resp. prekládku celej výmeníkovej stanice nachádzajúcej sa na parcele č.1364/1 nebude potrebná prekládka dotknutého vedenia teplovodu, ale jeho zrušenie v celom úseku dotyku s pozemkom investora. Prekládka, resp. rekonštrukcia VS musí byť zrealizovaná v predstihu, pred začiatkom realizácie objektu Tesco a parkoviska.

Objekt Tesca bude zásobovaný teplom z vlastnej plynovej kotolne na zemný plyn. Ostatné plánované objekty majú vytvorené podmienky napojenia sa aj na tepelné rozvody mesta.

3. Z Á V E R

Zmena a doplnok č. 2/2007 ÚPN mesta Zlaté Moravce primerane koriguje a spresňuje vo svojich detailoch spôsob a funkčné využitie pôvodnej lokality 04-Žitava III. v centrálnej časti mesta – navrhuje v lokalite č. 21 – plochy pre vyššiu vybavenosť (Tesco), parkoviská, obchody, služby, administratívu a polyfunkčné bývanie. Žiadne iné plochy, okrem vymedzeného územia nie sú predmetom riešenia zmeny a doplnku ÚPN mesta Zlaté Moravce. Všetky ostatné časti ÚPN zostávajú v platnosti tak ako boli schválené.

V náväznosti na predchádzajúce, ako i závery ÚPN SÚ Zlaté Moravce spracovaného a schváleného MsZ v Zlatých Moravciach dňa 15.3.2001 č.17 bod 3/16, uvádzame že časť 7. "REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA MESTA ZLATÉ MORAVCE" zostáva v platnosti v plnom rozsahu, upresnenie - doplnenie nastáva len v časti 7.2, (upresniť bod 3, doplniť bod 8.2.), doplniť bod 7.3. a 7.4. nasledovne :

V časti 7.2. Závazné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

Bod 3 - V oblasti rozvoja sociálnej infraštruktúry: - upresniť bod 3.4. - vylúčiť monofunkčnú rezervu pre kultúrny dom, nahradiť „rezervu pre vyššiu občiansku vybavenosť komerčného významu (upresnenie vo väzbe na bod 1.2.8.) a polyfunkčné objekty (OV+bývanie)“.

- 3.4. Duševná a telesná kultúra: - podporovať rozvoj zariadení kultúry a nadviazať na prerušenú kontinuitu rozvíjania tradícií v kultúrno-spoločenskej oblasti v danom regióne, podporovať stabilizáciu založenej siete zariadení lokálneho významu, predovšetkým siete knižníc, ako aj ďalších zariadení kultúrno-rekreačného charakteru. - využiť rezervy vo využívaní jestvujúcich kultúrnych zariadení ~~— navrhujeme plošnú rezervu pre výstavbu kultúrneho domu s regionálnou pôsobnosťou, s viacúčelovou sálou, lokalita — Žitava III. — medzi Domom obuvi a riekou Žitava.~~
- navrhujeme plošnú rezervu pre „pre vyššiu občiansku vybavenosť komerčného významu a polyfunkčné objekty (OV+bývanie)“ - lokalita – Žitava III. – medzi Domom obuvi a riekou Žitava.
- pre klubovú , záujmovú a krúžkovú činnosť doporučujeme zvážiť možnosť využitia býv. Kovoplastu, Župného domu - pre tieto účely.

Bod 8.2. - Energetika

- 8.2.1. rešpektovať koridory jestvujúcich vedení
- 8.2.2. rešpektovať koridory súčasných plynovodov prechádzajúcich územím,
- 8.2.3. realizovať zaokruhovanie 22 kV – 4 trasy
- 8.2.4. realizovať vybudovanie nových TS-3, výmena TS-4ks, rekonštr. TS-8ks, doplniť +1ks TS v areáli č.55 pre PP, lokalitu č.55 navrhujeme zásobovať elektrickou energiou napojením do systému VN z TS 0084-20 a z TS 0084-024 kábelovým vedením typu 3x20-NA2XS(F)2Z 2x240mm². Jestvujúca vzdušná prípojka TS 0084-020n z vedenia č.306 sa zruší.
- 8.2.5. realizovať novú digitálnu tel. ústredňu v TKB na Duklianskej a v Žitavanoch
- 8.2.6. rešpektovať medzištátny VVTL plynovod Bratstvo DN 700-PN 64,
- 8.2.7. rezervovať koridor pre trasu tepelných napájačov SE, a.s. EMO o.z. Mochovce – Vrábľa – Nitra , s alt. možnosťou napojenia aj Zlatých Moraviec.
- 8.2.8. rezervovať koridor pre zlepšenie zásobovania mesta plynom, podľa štúdie SPP š.p. Bratislava, ktorá rieši pripojenie mesta z južnej strany prostredníctvom VVTL prípojky DN 100, PN 63 k novej RS 10000 pri ČS PHM a zaokruhovanie VTL - DN 100, PN 40 k areálu Tehelne s prepojením na jestvujúci VTL - DN 100, PN 25 vedúci k Topolčiankam.
- 8.2.9. Realizovať VTL prívod plynu a vybudovanie RS - PP v areáli č.55.

doplniť bod 8.2. Energetika

8.2.4. 8.2.4. Doplniť TS-Tesco.

8.2.10. doplniť nový bod – Realizovať prekládku VS a TK za objektom telekomunikácií.

V časti 7.3. Verejnoprospešné stavby

4. V oblasti energetiky:
 - 4.1. Zaokružovanie 22 kV – 4 trasy
 - 4.2. Nových TS-3ks, výmena TS-4ks, rekonštr. TS-8ks
 - 4.3. Nová digitálna tel. ústredňa v TKB na Duklianskej a v Žitavanoch
 - 4.4. Koridor pre trasu tepelných napájačov SE, a.s. EMO – Mochovce – Vráble – Nitra , s alt. možnosťou napojenia aj Zlatých Moraviec.
 - 4.5. Koridor pre južný prívod plynu podľa štúdie SPP š.p. Bratislava. - VVTL prípojky DN 100, PN 63 k novej RS 10000 pri ČS PHM a zaokružovanie VTL - DN 100, PN 40 k areálu Tehelne s prepojením na jestvujúci VTL - DN 100, PN 25 vedúci k Topolčiankam.

Doplniť bod 4. - V oblasti energetiky:

- 4.2. Nových TS-3, výmena TS-4ks, rekonštr. TS-8ks – doplniť + 1ks TS v areáli PP č.55 + 1ks pre Tesco
- 4.6. doplniť nový bod - Realizovať VTL prívod plynu a vybudovanie RS-PP v areáli č.55 a RS Tesco
- 4.7. doplniť nový bod – Realizovať prekládku VS a TK za objektom telekomunikácií.

Lokality pre jednotlivé funkcie sú záväzné. Zmeny a doplnok č.2/2007 nemení ÚPN SÚ spracovaný v roku 2001, len ho upresňuje a dopĺňa vo využití lokality 04-Žitava III.

Podľa § 27 stavebného zákona v znení neskorších predpisov "Záväzné a smerné časti územnoplánovacej dokumentácie vymedzí schvaľujúci orgán. V záväznej časti vždy vymedzí verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možno pozemok, stavby a práva k nim vyvlastniť".

Záverom uvádzam, že – ÚPN mesta Zlaté Moravce z roku 2001 vrátane Zmeny a doplnku č.1 z roku 2004 a ZaD č.2/2007 - je vývoja schopný adaptabilný dokument, ktorý vytvára predpoklady pre koordinovaný rozvoj mesta do r. 2015. Súčasťou tejto textovej časti je vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF, doklady a grafická časť .

4. VYHODNOTENIE DÔSLEDKOV STAVEBNÝCH ZÁMEROV A INÝCH NÁVRHOV NA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDE

O b s a h

a) TEXTOVÁ ČASŤ

a.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie

a.2 Charakteristika územia a pôdneho fondu

a.3 Zhodnotenie a zdôvodnenie stavebných a iných zámerov navrhovaných na poľnohospodárskej pôde z hľadiska uplatnenia zásad ochrany poľnohospodárskej pôdy (§12 zákona o ochrane pôdy).

a.4 Charakteristika lokalít navrhnutých mimo zastavaného územia

Príloha 1 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie ÚPN mesta Zlaté Moravce – zmeny a doplnky č.2/2007 a k návrhom ktoré menia, dopĺňajú, resp.upresňujú schválenú územnoplánovaciu dokumentáciu (ÚPN SÚ Zlaté Moravce schválený 15.3.2001).

Príloha 2 Vyhodnotenie dôsledkov individuálneho návrhu nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy pre konkrétny stavebný, alebo iný zámer, podľa jednotlivých lokalít urbanistického riešenia ÚPN mesta Zlaté Moravce – zmeny a doplnky č. 2/2007.

c) GRAFICKÁ ČASŤ

- výkres vyhodnotenia predpokladaného záberu PPF, kópia mapy M-1:1000 - terajší stav + M-1:5000 návrh ZaDč.2/2007.

a.1 Obstaranie územnoplánovacej dokumentácie

Vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie ÚPN mesta Zlaté Moravce - Zmeny a doplnky č.2/2007 obstaralo mesto Zlaté Moravce.

Spracovateľom dokumentácie je MB AUA Nitra.

Súčasťou spracovania územnoplánovacej dokumentácie je i vyhodnotenie predpokladaného záberu poľnohospodárskeho pôdneho fondu pre nové riešenie územia mimo zastavaného územia. Vyhodnotenie má textovú, tabuľkovú a grafickú časť.

Tabuľková časť je súčasťou textovej časti. Grafická časť je spracovaná v M 1:1 000 a sú v nej vykreslené riešené plochy mimo zastavaného územia na dotknutých parcelách.

Záväznými podkladmi pre vyhodnotenie záberu sú:

- ÚPN-SÚ Zlaté Moravce schválený 15.03.2001
- údaje o jednotlivých dotknutých parcelách v riešených lokalitách
- hranica zastavaného územia k 1.1.1990
- Zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a zmena zákona č.245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a zmena a doplnenie niektorých zákonov.

a.2 Charakteristika územia a pôdneho fondu

Predmetom vyhodnotenia je len jedna lokalita, ktorá bola predmetom riešenia aj v ÚPN SÚ 2001 a nachádza sa v hranici zastavaného územia mesta stanovenej k 1.1.1990 a riešiteľ ZMENY A DOPLNKU č.2/2007 k ÚPN SÚ ZLATÉ MORAVCE navrhuje využiť pre iné funkcie ako im boli prisúdené v ÚPN SÚ z roku 2001.

Zmena a doplnok č. 2/2007 je zameraný na prehĺbenie požiadavky uvedenej v zásadách pre urbanistickú koncepciu rozvoja mesta z roku 2001, jedná sa o –

Upresnenie riešenia niektorých požiadaviek rozvoja mesta z pohľadu potreby 03/2007 v detailoch :

Upresnenie funkčného využitia dobudovania lokality 04 - Žitava III., v urbanistickom obvode č. 3 – sídl. Pri Žitave a Ďateliniská nasledovne :

- Vylúčenie rezervy pre nový dom kultúry regionálneho významu a 80 b.j.
- Zmena funkčného využitia pre občiansku vybavenosť komerčného charakteru, parkoviská, služby a polyfunkčné bývanie, pri zachovaní existujúcich objektov (areál školy pri ul. 1.Mája, dvoch bytových domov, budovy spojov, OD Tekov, Obuv)

Zmenou funkčného využitia nie je predpoklad zvýšenia nárokov na množstvo energií v meste. Nové riešenie prispeje k zvýšeniu počtu nových pracovných miest, zlepšeniu kvality a množstva nákupných a odchodných stredísk, poskytovaných služieb a k vytvoreniu rozsiahlych odstavných plôch v náväznosti na CMZ.

Zlaté Moravce ležia na styku severnej časti Podunajskej nížiny s Pohronským Inovcom. Rovinný až pahorkatinný chotár 190-300 m, stred obce 196 m. Dotknutý pôdny fond sa nevyznačuje extrémnymi podmienkami. V navrhovanej lokalite neexistujú závlahové a odvodňovacie zariadenia, ktoré by bolo potrebné rešpektovať, resp. by bolo potrebné zvýšiť percento odvodov za záber pôdy. Z hľadiska klimatického patrí územie do teplej klimatickej oblasti miernej s kontinentálnym charakterom klímy, s vysokým počtom slnečných dní do roka s miernou zimou a malou snehovou pokrývkou. Priemerná ročná teplota je 9-10⁰C, priemerný úhrn zrážok je 500-600 mm do roka.

Z hľadiska prírodných podmienok má celé riešené územie výhodné podmienky pre rozvoj rôznych foriem poľnohospodárskej výroby. Predmetné územie patrí hlavne do Podunajskej pahorkatiny a to hlavne v západnej, severnej, ale i v južnej časti a to hlavne do Žitavskej pahorkatiny a tiež v povodí Žitavy do Žitavskej nivy. Východná časť územia má už charakter podhorský a spadá do Veľkého Inovca s charakterom mierne teplého vrchovinového pohoria s hnedými pôdami a rendzinami s dubohrabinou až bučinou, kým ostatné uvedené územie má charakter fluvialných rovní s hydromorfnými pôdami a vlhkomilnou až vodnou vegetáciou

a tiež sprašovej eróznno-akumulačnej pahorkatiny s radom pôd lesostepí až teplomilných lesov.

Celým katastrálnym územím mesta preteká vodný tok Žitava, ktorý bol regulovaný. Zachované biotopy sú predmetom riešenia ÚSES. Majú hodnotu z hľadiska ekologickej stability v tak intenzívne obhospodarovanej poľnohospodárskej krajine.

Pri ekostabilizačnom hodnotení územia je zjavný podiel zornenia pôdy, ktorý má v celkovej krajinej štruktúre prejav negatívneho vplyvu, ktoré však zmierňujú už spomenuté prírodné danosti hlavne v severozápadnej a východnej oblasti územia. Oživujú jednotvárnosť poľnohospodársky intenzívne využívannej krajiny.

Hodnotenie poľnohospodárskej pôdy priblížime charakteristikou hlavných pôdných jednotiek (HPJ) podľa bonitovaných pôdnoekologických jednotiek (BPEJ)

Navrhovaná lokalita sa nachádza v centrálnej časti mesta vo vymedzení ulíc Hviezdoslavova, Duklianska, 1. Mája a rieky Žitavy. Plocha riešeného územia predstavuje výmeru 2,79 ha , toho PPF 0,9531 ha. Najbližšie stanovené BPEJ -JZ od riešenej lokality sú 112 01 -3- a 107 01 - 2-.

Daná lokalita pozostáva z plôch areálu bývalých súkromných pozemkov rod.domkov a drobných prevádzok, t.č. prevažne asanovaných, jedná sa o devastované územie priestorovú a hygienickú závalu v blízkosti centrálnej časti mesta.

Podľa vyjadrenia pozemkového úradu v Nitre, nie sú pre pozemky v intaviláne stanovené BPEJ, preto uvádzam charakteristiku podľa inžiniersko-geologického prieskumu.

Skúmané územie je tvorené od povrchu „

0,0-0,2m (0,3m) humusovou hlinou

0,0-0,8m (vrt Z3) navážkou charakteru ílu so strednou plasticitou, tuhej konzistencie s tehkami a kusmi betónu 25% tr. F6, CIY

0,8m-3,1m (vrt Z3) fluviálnym ílom piesčitým, tuhej od 2,7m mäkkej konzistencie s valúnmi štrku 5% tr. F4, CS

Hladina podzemnej vody bola ustálená v hĺbke Z1-1,7m, Z2-1,87m Z3-3,3 m .

Vyňatie pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu z dôvodu výstavby hypermarketu „TESCO Zlaté Moravce“

Por. č.		Parcela číslo	Výmera (m ²)	Druh pozemku	vlastník
1.	KN-C	1379	298	Záhrady	Urbicom a.s., Bratislava
2.		1381	353	Záhrady	Urbicom a.s., Bratislava
3.		1385	435	Záhrady	Urbicom a.s., Bratislava
4.		1403	1135	Záhrady	Urbicom a.s., Bratislava
5.		1405	974	Záhrady	Urbicom a.s., Bratislava
6.		1360	6	Záhrady	Urbicom a.s., Bratislava
7.		1361	2	Záhrady	Urbicom a.s., Bratislava
	Spolu:		3203		
1.	KN-C	1406/1	292	Záhrady	p. Starovecký + manž.
2.		1407	387	Záhrady	p. Starovecký + manž.
3.		1408/1	242	Záhrady	p. Starovecký + manž.
4.		1408/2	98	Záhrady	p. Starovecký + manž.
5.		1443	234	Záhrady	p. Starovecký + manž.
6.		1444	177	Záhrady	p. Starovecký + manž.
7.		1445	159	Záhrady	p. Starovecký + manž.
8.		1446	216	Záhrady	p. Starovecký + manž.
9.		1449	265	Záhrady	p. Starovecký + manž.
10.		1450	393	Záhrady	p. Starovecký + manž.
	Spolu:		2463		
1.	KN-C	1442/1	106	Záhrady	Orság Marián
2.		1442/2	216	Záhrady	Orság Marián
3.		1448	852	Záhrady	Orság Marián
	Spolu:		1174		
1.	KN-C	1386	107	Záhrady	Zvírecí + Bučková
2.		1387	106	Záhrady	Zvírecí + Bučková
	Spolu:		213		
1.	KN-C	1462/18	1882	Orná pôda	Mesto Zlaté Moravce
2.	KN-E	1461	119	Trvalé trávnaté porasty	Mesto Zlaté Moravce
	Spolu:		2001		
1.	KN-C	1359	118	Záhrady	Kúpeľňové štúdio Rača
	Spolu:		118		
1.	KN-C	1451	112	Záhrady	Mášiková Kat., Mášik L., Chrenová
2.		1455	47	Záhrady	Mášiková Kat., Mášik L., Chrenová
3.		1455/2	181	Záhrady	Mášiková Kat., Mášik L., Chrenová
	Spolu:		340		
	Spolu celkom		9512		
1.	KN C	1366	19	Záhrady	Belásova, Ďuráková, Vojteková, Rečková,
	celkom		9531		

a.3 Odôvodnenie navrhovaného riešenia hodnotených lokalít

ÚPN SÚ zmena a doplnok č.2/2007 rešpektuje hranice zastavaného územia mesta k 1.1.1990, ako i funkčné členenie plôch a využitie jednotlivých lokalít navrhnuté v ÚPN SÚ 2001, k upresneniu funkčného využitia dochádza lenv lokalite 04-Žitava III. Zmenou, resp. upresnením funkčného využitia danej lokality nedochádza k zmene rozsahu a veľkosti záberu PPF.

Je potrebné zdôrazniť, že predmetom riešenia zmeny a doplnku č. 2/2007, nie sú žiadne iné plochy, okrem vymedzeného územia.

- Navrhnutým riešením nedôjde k narušeniu celistvosti honov, ani k zamedzeniu prístupu k ďalším honom PPF..
- Pred realizáciou stavebného diela je potrebné vykonať skrývku humusového horizontu a zabezpečiť jeho hospodárne využitie.

Poľnohospodársku pôdu možno použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutnom rozsahu a v odôvodnených prípadoch.

Pre vyhodnotenie záberu PPF sa vyhodnocujú lokality mimo zastavaného územia a vyjadruje sa k nim príslušný územný orgán ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu (podľa Zákona č. 220/2004 Zb.).

a.4 Charakteristika lokalít navrhnutých mimo zastavaného územia

A) - mimo zastavaného územia nie sú žiadne lokality

B) – lokality v hranici zastavaného územia

Lokalita č. 04 (21)

Katastrálne územie

Miesto lokality

Zlaté Moravce

daná lokalita sa nachádza v centrálnej časti mesta vo vymedzení:- sever – Hviezdoslavova ul. , za cestou obytné územie - sídlisko Pri Žitave I., juh – ul.1.Mája,- východ – rieka Žitava, za tokom stanica SAD a zóna Stred, západ – Duklianska ul. s jestvujúcou zástavbou, za cestou je obytné územie

Druh výstavby

občianska vybavenosť a polyfunkčné bývanie

Rozloha lokality celkom

2,79 ha

Záber PPF

0,9531 ha

Kultúra PPF

orná pôda, TTP a záhrady

Dotknutá BPEJ

Bonitná skupina

Užívateľ PPF

súkr. a mesto

Vlastník

súkromné + mesto

Č.parc.

viď. tabulka

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci územnoplánovacej dokumentácie ÚPN-O Zlaté Moravce – zmeny a doplnky č.2/2007.

Žiadateľ : Mesto Zlaté Moravce

Kraj : Nitriansky

Okres : Nitra

Obec : Zlaté Moravce

Dátum : 03/2007

Príloha č. 1

Lokalita PPF číslo	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Vlastník/užívateľ poľnohospodársk ej pôdy	Vykonané hydromeliora čné zariadenia (závlaha,odvo dnenie)	Časová etapa realizácie	Iná informácia
				Celkom ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	Výmera v ha				
04 (21)	Zlaté Moravce	04-Žitava III. – 21 – OV (OD Tesco), obchody, služby, administratíva, polyfunkčné bývanie	2,79	0,9531		0,9531	Súkr +mesto	–		Lokalita sa nachádza v hranici zastavanéh o územia mesta stanovenej k 1.1.1990
	SPOLU		2,79	0,9531		0,9531				

ÚPN SÚ Zlaté Moravce bol spracovaný Stavoprojektom Nitra a.s. v roku 1998-2001 a schválený MsZ Zlaté Moravce 15.03.2001 č.uzn.17, bod 3/16.

ÚPN SÚ - ZaD č.1/2004 boli spracované 2004-5 doriešenie lokality „Priemyselný park Pri Topoľčianskej ceste“ ZaD č1. boli schválené v roku 2005.

**Vyhodnotenie dôsledkov individuálneho návrhu nepoľnohospodárskeho použitia poľnohospodárskej pôdy pre
konkrétny stavebný, alebo iný zámer, podľa jednotlivých lokalít urbanistického riešenia
ÚPN-O Zlaté Moravce – zmeny a doplnky č.2/2007.**

Žiadateľ : Mesto Zlaté Moravce
Spracovateľ : Ing.arch.. M.Borgul'a,PhD.
Kraj : Nitriansky
Okres : Nitra
Obec : Zlaté Moravce
Dátum : 03/2007

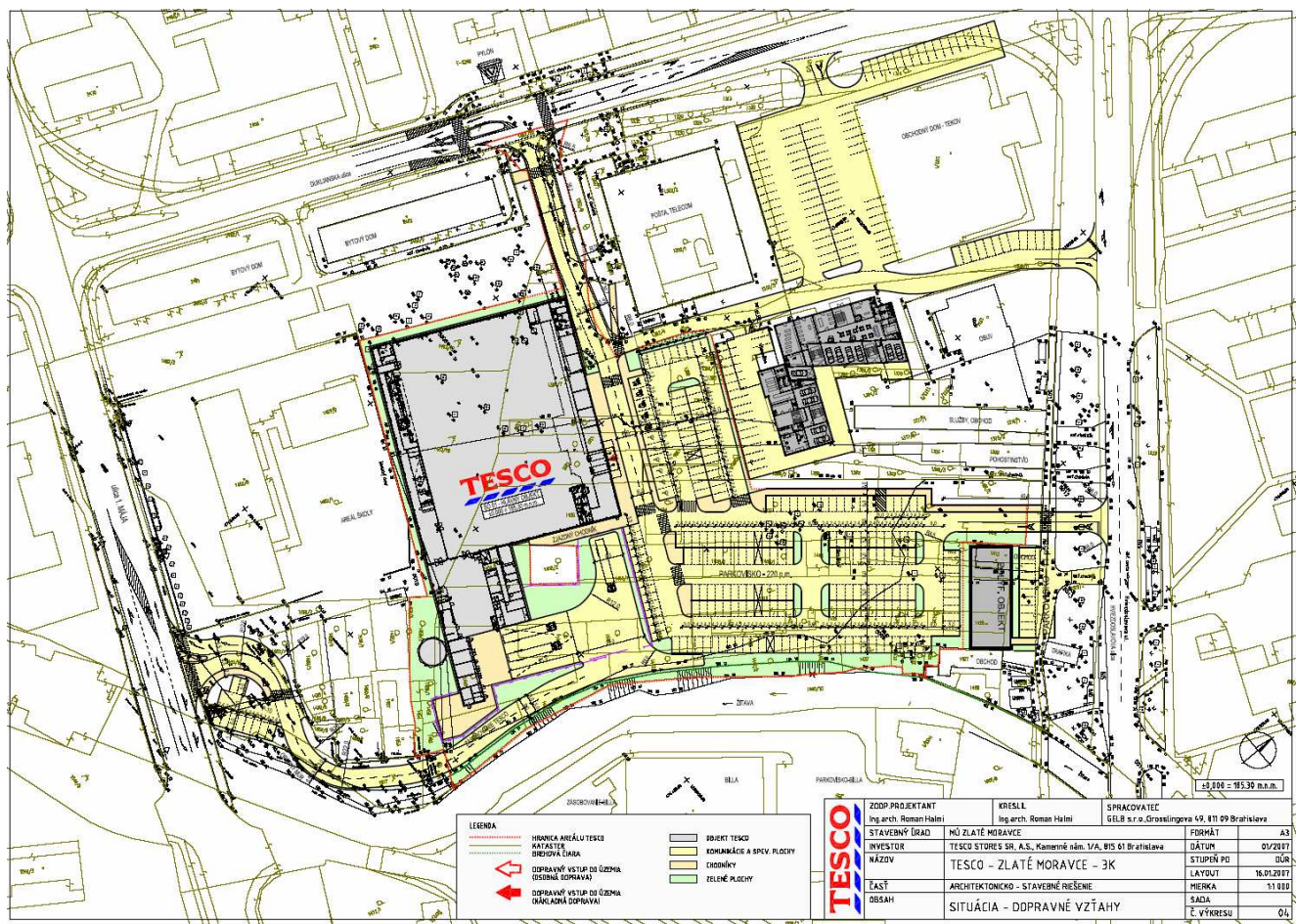
Príloha č. 2

Lokalita PPF číslo	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Vlastník/užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vykonané hydromelioračné zariadenia (závlaha,odvodnenie)	Iná informácia
				Celkom v ha	Z toho				
					Skupina BPEJ	Výmera v ha			
04 (21)	Zlaté Moravce	04-Žitava III. – 21 – OV (OD Tesco), obchody, služby, administratíva, polyfunkčné bývanie	2,79	0,9531		0,9531	Súkr + mesto	-	- záhrada,PPF,TTF
	SPOLU		2,79	0,9531		0,9531			

5. DOPLŇUJÚCE PRÍLOHY A DOKLADY



Lokalita Pri Žitave III. - terajší stav



OD - Tesco - dokumentácia pre územné rozhodnutie, GP Gelb s.r.o. Bratislava 01/2007

6. VÝKRESY

ÚPN mesta Zlaté Moravce - zmeny a doplnky č. 2/2007

v.č.2 – Komplexný urbanistický návrh ÚPN SÚ Zlaté Moravce M -1:5 000

v.č.3 - Návrh dopravného riešenia

v.č.4 - Vodné hospodárstvo

v.č.5 – Návrh energetiky – v.el.rozvody a telekomunikácie

v.č.6 – Plynofikácia a teplofikácia

v.č.7 – Vyhodnotenie predpokladaného záberu PPF