

ZMENY A DOPLNKY Č.2 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE HRÁDOK

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA
SCHVAĽOVACÍ ORGÁN: OBEC HRÁDOK
Č. UZN.: 1/2025 ZO DŇA 12.02.2025
Č. VZN, KTORÝM SA VYHLÁSILA ZÁVÄZNÄ ČASŤ: 1/2025
DOKUMENTÄCIA ČISTOPISU ÚPD
JE VYHOTOVENÄ Z DOKUMENTÄCIE PREDLOŽENEJ.....
NA PRESKÜMANIE V ZMYSE §25 STAV. ZÄKONA Ing. RASTISLAV BEŇO, STAROSTA



ZMENY A DOPLNKY Č. 2

ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE HRÁDOK

čistopis

Obstarávateľ:

Obec Hrádok

Poverený obstarávaním:

Ing. arch. Karol Ďurenec

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

Zhotoviteľ:

Ecocities, s.r.o. Piešťany

www.eco-cities.eu

Dátum spracovania:

august 2024, uprav.: november 2024

schválené v OZ: 12. 02. 2025

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Odborná spolupráca:

Celková koncepcia a urbanizmus: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Technická infraštruktúra: Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo), Martin Brezovský (energetika)

Doprava: Ing. Pavol Klúčik

Environmentálne aspekty: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD., Ing. Marta Copláková

Obsah

1. Textová časť

Úvod.....	4
A.1 Základné údaje.....	5
A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši	
A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so Zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania Zadania a Návrhu	
A.2 Riešenie územného plánu obce	6
A.2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	
A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
A.2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
A.2.4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia	
A.2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
A.2.6 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania	
A.2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby, rekreácie	
A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
A.2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	
A.2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	
A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
A.2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
A.2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
A.2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov	
A.2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia	

2. Závazná časť územného plánu obce18

- a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky
- b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia
- c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia
- d) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia
- e) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno – historických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene
- f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie
- g) Vymedzenie zastavaného územia obce
- h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území
- i) Plochy pre verejnoprospešné stavby
- j) Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny
- k) Zoznam verejnoprospešných stavieb
- l) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

3. Grafická časť

- Širšie vzťahy – v mierke 1: 50 000 (výkres č. 1) – **bez zmien (výkres bol nahradený v rámci ZaD č. 1)**
- Komplexný urbanistický návrh k.ú. obce M 1:10 000 (výkres č. 2)
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a VPS – v mierke 1: 5 000 (výkres č. 3)
- Verejné dopravné vybavenie – v mierke 1: 5000 (výkres č. 4)
- Verejné technické vybavenie – Elektrifikácia, Telekomunikácie – v mierke 1: 5000 (výkres č. 5)
- Verejné technické vybavenie – Plynofikácia – v mierke 1: 5000 (výkres č. 6)
- Verejné technické vybavenie – Vodné hospodárstvo – v mierke 1: 5000 (výkres č. 7)
- Ochrana prírody a tvorba krajiny vrátane prvkov ÚSES, perspektívne použitie poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely M 1:10 000 (výkres č. 8)

4. Príloha

4.1 Grafické vymedzenie lokality 5z (na podklade katastrálnej mapy a komplexného urbanistického návrhu)25

1. Textová časť

Úvod

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu obce Hrádok sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Zmeny a doplnky č. 2 územného plánu obce Hrádok 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.

V grafickej časti je obsah zmien a doplnkov zakreslený v samostatných vrstvách formou sútláče s podkladom, ktorý predstavujú výrezy jednotlivých výkresov v pôvodnom znení. Lokality a javy riešené v Zmenách a doplnkoch č. 2 územného plánu obce Hrádok sú zvýraznené a podklad je zosvetlený.

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD. Taktiež použité číslovanie predmetnej lokality korešponduje s číslovaním použitým v doterajšej ÚPD.

A.1 Základné údaje

A.1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a určenie problémov na riešenie

Obstaranie zmien a doplnkov č. 2 územného plánu obce Hrádok primárne vyvolali požiadavky vlastníka pozemkov C-KN parc. č. 5001/1, 5001/95, 5001/4, 5001/81, 5001/5, 5001/93, 5001/94, 5001/102 na zmenu ich funkčného využitia v zmysle uznesenia obecného zastupiteľstva v Hrádku č. 122/2024 zo dňa 03. 07. 2024.

A.1.2 Zhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Hrádok bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Hrádku č. 3/2013 dňa 15. 11. 2013.

Základná koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna, s výnimkou funkčného využitia časti lokality č. 5, ktorá sa v zmenách a doplnkoch č. 2 navrhuje na nové funkčné využitie. V návrhu nového územného plánu obce z roku 2013 došlo k nahradeniu pôvodne plánovaného priemyselného a logistického areálu v predchádzajúcom územnom pláne návrhom polyfunkčného rekreačno-obytného areálu – tento zámer je už neaktuálny a požiadavkou obce je vrátiť navrhované funkčné využitie späť.

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Hrádok boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Hrádku č. 212/2022 dňa 17. 06. 2022.

A.1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a so súborným stanoviskom z prerokovania konceptu

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 2 územnoplánovacej dokumentácie je v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Hrádok, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Hrádku č. 122/2013 dňa 24. 05. 2013.

A.2 Riešenie územného plánu

A.2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

Bez zmien

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

Bez zmien

Po schválení poslednej ÚPD obce neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD

A.2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Bez zmien

Nedochádza k zmenám demografických, sociálnych a ekonomických predpokladov rozvoja obce)

A.2.4 Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia

Bez zmien

Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov.

A.2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

V texte sa dopĺňa text vyznačený podčiarknutím:

Nové podnikateľské zámery sa navrhujú sústrediť najmä do areálu Poľnohospodárskeho družstva a v priamej nadväznosti naň.

Vypúšťa sa nasledovný text:

~~Najväčšia zmena sa týka možnosti rekreačnošportových aktivít – a to návrhom novej polyfunkčnej Wellness lokality s významom ďaleko presahujúcim hranice katastra obce.~~

A.2.6 Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území, najmä obytného územia, zmiešaného územia, výrobného územia, rekreačného územia a kúpeľného územia, vrátane určenia prípustného, obmedzujúceho a zakazujúceho funkčného využívania

V stati Výrobné územie sa dopĺňa nasledovný text:

V zmenách a doplnkoch č. 2 sa značná časť lokality č. 5, pôvodne navrhovanej ako rekreačné územie, navrhuje na zmenu funkčného využitia v prospech výrobného územia – v rozsahu lokality 5z. Výrobné územie bude určené pre ľahkú výrobu, skladovanie a logistiku, napríklad aj pre výrobu elektrickej energie fotovoltaiickými zariadeniami, výstavbu skleníkov a pod. Uvedeným návrhom sa koncepcia čiastočne (v odľahčenej podobe) vracia k návrhu obsiahnutom v predchádzajúcom územnom pláne obce, kde sa v tejto polohe vzhľadom k veľmi výhodnej dopravnej obslužnosti z cesty II/507 počítalo s priemyselno-logistickým areálom.

V stati Rekreačné územie sa vypúšťa nasledovný text:

~~Navrhnutá je 1 lokalita rekreačného charakteru – polyfunkčná wellness lokalita č. 5, ktorá je konkrétnejšie popísaná v nasledujúcej kapitole.~~

A.2.7 Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby, rekreácie

V podkapitole Bývanie, v odseku ÚPN rieši sa vypúšťa text „(polyfunkčný wellness areál)“

V podkapitole Občianska vybavenosť v odseku ÚPN rieši sa vypúšťa nasledovný text:

Okrem centrálnej časti obce budú prevádzky komerčnej občianskej vybavenosti umiestnené aj v rámci navrhovanej polyfunkčnej lokality č. 5. Tieto sú popísané nižšie v tejto kapitole v časti "Rekreácia a šport". V rámci lokality č. 5 sa vytvorí ďalší pól obce - centrum jej modernej časti, ktorá bude mať nadregionálny charakter.

V podkapitole Výroba sa dopĺňa nasledovný text:

V zmenách a doplnkoch č. 2 sa značná časť lokality č. 5 navrhuje na zmenu funkčného využitia, a to ako výrobné územie – v rozsahu lokality 5z, ktorá z juhu bezprostredne susedí s existujúcim hospodárskym dvorom (areálom PD). Výrobné územie bude určené pre ľahkú výrobu, skladovanie a logistiku, napríklad aj pre výrobu elektrickej energie fotovoltaickými zariadeniami, výstavbu skleníkov a pod. V lokalite 5z je neprípustná lokalizácia prevádzok (činností), ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi hlučnosťou, zápachom, prašnosťou, nadmernými nárokmi na dopravnú obsluhu priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov.

Na konci podkapitoly Výroba sa dopĺňa nová stať Rozvojové lokality – výroba s nasledovným textom:

ROZVOJOVÉ LOKALITY - VÝROBA

Lokalita 5z

Lokalita 5z sa v zmenách a doplnkoch č. 2 vyčleňuje z pôvodne navrhovanej lokality 5. Pozemky sa nachádzajú v obci Hrádok, priamo pri diaľnici D1. Z uvedeného dôvodu v dôsledku negatívnych vplyvov z dopravy nie je toto územie vhodné pre rekreačné ani obytné využitie a navrhuje sa jeho využitie pre špecifické podnikateľské aktivity výrobného typu, bez negatívnych vplyvov na životné prostredie. Územie má vynikajúcu dopravnú dostupnosť, najbližší výjazd (aj zjazd) z diaľnice D1 je vzdialený len 2,8 km. Z východnej strany je lokalita ohraničená rodinnými domami, z južnej strany čiastočne areálom poľnohospodárskeho družstva, v ktorom však už nie je žiadna živočíšna výroba.

Výrobné územie navrhujeme oddeliť pásmi líniovej ochrannéj bariérovej zelene od okolitých rodinných domov a v zmysle návrhu podľa doterajšej ÚPD aj od diaľnice.

Celková plocha: 12,8022 ha

Maximálna plocha na vyňatie: $12,8022 \times 0,8 = 10,2418$ ha

Lokalita 5z bude dopravne napojená z miestnych ciest, navrhovaných v doterajšej ÚPD v rámci lokality 5 – po východnej a severnej hranici odčlenenej lokality 5z (cesta po východnej hranici lokality 5z je už realizovaná). Pôvodne navrhované miestne cesty a inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrické vedenie, telefónne vedenie) vnútri lokality 5z sa vypúšťajú.

V podkapitole Rekreácia a šport v odseku ÚPN rieši sa vypúšťá nasledovný text:

- ~~navrhuje zmenu plánovaného funkčného využitia plochy umiestnenej severne od areálu PD, ktorá mala byť pôvodne využitá ako priemyselno-logistický areál – nový~~

ÚPN navrhuje tieto pozemky využiť pre výstavbu rekreačno-obytného areálu so zameraním na wellness a k tomu prislúchajúce funkcie,

V podkapitole Rekreačia a šport, v stati Rozvojové lokality – rekreačia a šport sa vypúšťa celý text týkajúci sa lokality 5 (Polyfunkčný wellness areál).

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom (s novým textom znázorneným podčiarknutím; text bez podčiarknutia je prevzatý z doterajšieho znenia ÚPD), pričom sa začleňuje do state Rozvojové lokality - bývanie:

Lokalita 5

Pozemok sa nachádza v obci Hrádok, priamo pri najvýznamnejšej slovenskej diaľnici D1, medzi okresnými mestami Nové Mesto nad Váhom a Piešťany.

Z lokality 5 sa zmenami a doplnkami č. 2 vyčleňuje časť v rozsahu lokality 5z. Lokality 5 teda tvoria dve časti v severnej a východnej časti pôvodnej lokality 5, ktoré už boli zastavané, resp. pripravené na zástavbu rodinných domov. Lokalita 5 bola pôvodne určená pre polyfunkčný wellness areál, realizovala sa však len obytná časť s rodinnými domami, pričom bývanie tu bolo súčasťou prípustných funkcií.

_____ Celková plocha: 7,1384 ha

_____ Maximálna plocha na vyňatie: $7,1384 \times 0,25 = 1,7846$ ha

Lokalita č. 5 bude dopravne napojená zo štátnej cesty II/507 cez obslužnú prístupovú komunikáciu, na ktorú bolo v roku 2013 vydané stavebné povolenie. Stavebné povolenie bolo vydané pre dopravné napojenie obytnej lokality č. 4.

ÚPN navrhuje realizovať ochrannú bariérovú zeleň na okraji navrhovanej rozvojovej polyfunkčnej lokality č. 5 od diaľnice.

A.2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Bez zmien

Poznámka: Lokalita 5z bola ako súčasť pôvodne navrhovanej lokality 5 zaradená do navrhovaného rozšírenia zastavaného územia

A.2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Bez zmien

Na riešené územie zmien a doplnkov č. 2 sa vzťahujú ochranné pásma podľa doterajšej ÚPD (ochranné pásma sietí technickej infraštruktúry).

A.2.10 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

Bez zmien

Na riešené územie zmien a doplnkov č. 2 sa vzťahujú návrhy na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami podľa doterajšej ÚPD.

A.2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

V odseku ÚPN rieši sa vypúšťa nasledovný text:

- vytvára ochrannú bariérovú zeleň na okraji navrhovanej rozvojovej polyfunkčnej lokality č. 5 na styku s areálom PD a pri diaľnici,

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom (s vyznačením dopĺňaného textu podčiarknutím):

- vytvára ochrannú bariérovú zeleň na okraji navrhovanej rozvojovej lokality č. 5 a 5z pri diaľnici, aj na styku lokality č. 5z s bývaním v rodinných domoch

A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

V podkapitole Letecká doprava sa vypúšťa neaktuálna podrobná citácia ustanovení §28 a §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve

V podkapitole Statická doprava a stav komunikácií sa vypúšťa nasledovný text:

Nové parkovacie plochy sa navrhujú v rozvojovej polyfunkčnej lokalite 5 – pri jednotlivých prevádzkach areálu, pred bytovkami v rozvojovej lokalite č. 4.

V odseku ÚPN rieši sa vypúšťa nasledovný text:

- ~~nové cesty k rozvojovým lokalitám a v rámci nich navrhuje vo funkčnej triede a kategórií C3 MO 6,5/40, resp. C3 MO 7,5/40 ako hlavná prístupová cesta okolo polyfunkčnej lokality č. 5;~~
- ~~posudzuje potrebné kapacity statickej dopravy a podľa potreby navrhuje nové odstavné plochy a parkoviská (lokality 4 a najmä 5);~~

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

- nové cesty k rozvojovým lokalitám a v rámci nich navrhuje vo funkčnej triede a kategórií C3 MO 6,5/40, resp. C3 MO 7,5/40
- posudzuje potrebné kapacity statickej dopravy a podľa potreby navrhuje nové odstavné plochy a parkoviská
- prístup do lokality č. 5z riešiť mimo existujúceho obytného územia – z juhu od areálu PD
- dopravné napojenie lokality č. 5z riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov a dopravno-kapacitného posúdenia (podľa príslušných STN a TP) aj pre výhľadový stav na nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavieb do prevádzky

V podkapitole Zásobovanie vodou, v odseku Nárast spotreby pitnej vody sa dopĺňa nový riadok tabuľky pre lokalitu č. 5 (po odčlenení lokality č. 5z, v zmysle čiastkového výpočtu podľa doterajšej ÚPD):

Obytná lokalita	Počet b.j.	Q _p (l/deň)
5	37 RD	21 460

V podkapitole Zásobovanie vodou, v odseku Celková priemerná denná potreba vody pre všetky navrhované lokality 1 až 10 sa vo výpočte vypúšťa potreba vody pre wellness centrum (a pre plnenie bazénov)

V podkapitole Zásobovanie vodou v odseku Celková priemerná denná potreba vody pre všetky navrhované lokality 1 až 10 sa vypúšťajú vybrané poznámky:

- pozn: v rámci navrhovanej rozvojovej lokality č. 5 budú vybudované nové termálne vrty na pozemku stavebníka, ktoré budú využívané pri prevádzke wellness areálu.
- pozn: voda na technologické účely, úžitková voda v rámci navrhovanej lokality č. 5 bude riešená priamo z pozemku stavebníka.
- pozn: požiarna voda v rámci navrhovanej lokality č. 5 bude riešená priamo z pozemku stavebníka.

V podkapitole Zásobovanie vodou, v odseku ÚPN rieši sa vypúšťajú nasledovné body:

- rozširuje výdatnosť súčasného vodného zdroja, nakoľko tá zrejme nebude postačujúca po výstavbe nového polyfunkčného rekreačno-obytneho areálu (lokality č. 5),
- v prípade potreby (bližšie sa určí pred samotnou realizáciou) navrhuje rekonštrukciu hlavných vodovodných potrubí od vodného zdroja až po navrhovanú lokalitu č. 5,
- požiarnu vodu v rámci navrhovanej lokality č. 5 navrhuje riešiť priamo z pozemku stavebníka,
- v rámci navrhovanej rozvojovej lokality č. 5 navrhuje vybudovanie nových termálnych vrtov na pozemku stavebníka, ktoré budú využívané pri prevádzke wellness areálu,
- voda na technologické účely, úžitková voda v rámci navrhovanej lokality č. 5 bude riešená priamo z pozemku stavebníka,

- ~~• požiarna voda v rámci navrhovanej lokality č. 5 bude riešená priamo z pozemku stavebníka,~~
- ~~• voda z budúcich termálnych vrtov na pozemku navrhovanej lokality č. 5 bude po ochladení odvádzaná do prirodzených recipientov (rieky Váh).~~

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom

- voda na technologické účely, úžitková voda v rámci navrhovanej lokality č. 5z bude riešená priamo z pozemku stavebníka; pre zásobovanie pitnou vodou sa zabezpečí napojenie lokality 5z na verejný vodovod

V podkapitole Kanalizácia sa dopĺňa nasledovný text:

Aj na lokalitu 5z sa vzťahuje návrh, podľa ktorého sa odkanalizovanie celej obce bude riešiť vyvedením kanalizačnej prípojky do ČOV na druhej strane diaľnice – v tomto prípade je potrebné adekvátne rozšírenie kapacity ČOV. V lokalite 5z je tiež možnosť budovania vlastnej ČOV – v tomto prípade je potrebné rešpektovať ochranné pásmo ČOV v zmysle príslušnej legislatívy (zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov)

V podkapitole Kanalizácia sa vypúšťa neaktuálny výpočet v odseku Bilancia splaškových vôd podľa STN 75 6101

V podkapitole Kanalizácia, v odseku ÚPN rieši sa vypúšťa nasledovný text:

- ~~• voda z budúcich termálnych vrtov na pozemku navrhovanej lokality č. 5 bude po ochladení odvádzaná do prirodzených recipientov (rieky Váh)~~

Poznámka: Aj na lokalitu 5z sa vzťahuje návrh doterajšej ÚPD, podľa ktorej sa odkanalizovanie obce bude riešiť vyvedením kanalizačnej prípojky do ČOV na druhej strane diaľnice.

V podkapitole Plynofikácia sa riadok tabuľky pre lokalitu 5 nahrádza nasledovne:

Lokalita	Funkcia	Prírastok spotreby (m ³ /h)	Prírastok ročnej spotreby (tis. m ³ /rok)
5 – 37 RD	bývanie	51,8 m ³ /h	89,8 tis. m ³ /r
5z	výroba	30-60 m ³ /h (odhad)	72-110 tis. m ³ /r (odhad)

V podkapitole Plynofikácia sa vypúšťa pozn 1:

- pozn. 1: Wellness areál predbežne zahŕňa: cca 37 nových rodinných domov (rekreácia aj trvalé bývanie), domov dôchodcov, reštauráciu, hotel, menšie manufaktúry, wellness centrum s vnútornou a vonkajšou časťou. Keďže sa nedá presne určiť veľkosť ani charakter prevádzok, zvýšenie spotreby zemného plynu je stanovený rámcovým odhadom na základe podobných zariadení. Presnejšie údaje budú určené na základe konkrétneho investičného zámeru.

V podkapitole Plynofikácia, v odseku ÚPN rieši sa vypúšťa nasledovný text:

- navrhuje prekládku úseku VTL plynovodu kvôli výstavbe nového polyfunkčného wellness areálu, časť jestvujúcej trasy navrhuje zrušiť, časť navrhuje s novým trasovaním tak, aby plynovod obchádzal navrhovanú lokalitu č. 5 (nové trasovanie aj úsek navrhnutý na zrušenie sú zakreslené v grafickej časti).

V podkapitole Elektrifikácia sa riadok tabuľky pre lokalitu 5 nahrádza nasledovne:

Lokalita	Funkcia	Prírastok spotreby (kVA)	Pokrytie nárastu spotreby el. energie
5 – 37 RD	bývanie	185	TS-N 02 (2x630 kVA)
5z	výroba	100-200 (odhad)	

V podkapitole Elektrifikácia sa sa vypúšťa pozn 2:

- pozn. 2: Wellness areál predbežne zahŕňa: cca 37 nových rodinných domov (rekreácia aj trvalé bývanie), domov dôchodcov, reštauráciu, hotel, menšie manufaktúry, wellness centrum s vnútornou a vonkajšou časťou. Keďže sa nedá presne určiť veľkosť ani charakter prevádzok, prírastok spotreby elektrickej energie je stanovený rámcovým odhadom na základe podobných zariadení. Nárast spotreby

sa predbežne navrhuje pokryť dvomi trafostanicami s výkonom 630 kVA (2x630 kVA). Presnejšie údaje budú určené na základe konkrétneho investičného projektu.

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom

- pozn. 2: Pre lokalitu č. 5z sa predpokladá napojenie na distribučnú sieť, pričom sa tu predpokladá aj výroba elektrickej energie vo fotovoltaických zariadeniach, ktoré môžu sčasti pokrývať potrebu ďalších výrobných prevádzok v danej lokalite. Navrhované transformačné stanice pre lokalitu č. 5 budú pokrývať aj nároky rozvojovej plochy č. 5z. Presnejšie údaje (nároky na spotrebu elektrickej energie a množstvo produkovanej elektrickej energie) budú určené na základe konkrétneho investičného projektu.

A.2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

V stati Podzemné vody sa vypúšťa nasledovný text:

~~V rámci navrhovanej rozvojovej lokality č. 5 budú vybudované nové termálne vrty na pozemku stavebníka, ktoré budú využívané pri prevádzke Wellness areálu,~~

V odseku ÚPN rieši sa vypúšťa nasledovný text:

- ~~• navrhuje realizovať ochrannú bariérovú zeleň na okraji navrhovanej rozvojovej polyfunkčnej lokality č. 5 a tým eliminuje množstvo hluku z diaľnice, ochrannú zeleň umiestňuje aj na styku lokality č. 5 s areálom PD, okolo zóny manufaktúr v rámci lokality č. 5,~~
- ~~• v rámci navrhovanej rozvojovej lokality č. 5 budú vybudované nové termálne vrty na pozemku stavebníka, ktoré budú využívané pri prevádzke wellness areálu,~~
- ~~• voda z termálnych vrtov na pozemkoch rozvojovej lokality č. 5 bude po ochladení odvádzaná do prirodzených recipientov (ricky Váh).~~

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom (s vyznačením dopĺňaného textu podčiarknutím):

- navrhuje realizovať ochrannú bariérovú zeleň na okraji navrhovanej rozvojovej lokality č. 5 a 5z a tým eliminuje množstvo hluku z diaľnice, ochrannú zeleň umiestňuje aj na styku lokality č. 5z s bývaním v rodinných domoch

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

Bez zmien

V súvislosti so zmenami a doplnkami č. 2 ani z iných dôvodov nie je potrebné meniť / dopĺňať vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území, dobývacích priestorov ochranu.

A.2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Bez zmien

V súvislosti so zmenami a doplnkami č. 2 ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť nové plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu.

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov

Dopĺňa sa nasledovný text a tabuľka:

V lokalite 5z, navrhovanej v zmenách a doplnkoch č. 2 odčlenením od pôvodnej lokality 5, dochádza k perspektívnemu použitiu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Oproti doterajšej ÚPD ide o zmenu funkčného využitia z rekreácie (wellness areál) na výrobu. Pre lokalitu 5, v ktorej hraniciach je delimitovaná aj lokalita 5z, bol udelený súhlas v rámci doterajšej ÚPD v predpokladanej výmere poľnohospodárskej pôdy 19,94 ha,. Návrh zmeny funkčného využitia zdôvodňujeme výhodnou polohou lokality s dobrou dopravnou dostupnosťou v blízkosti cesty II/507, ako aj skutočnosťou, že s týmto funkčným využitím (výroba) sa v danej lokalite uvažovalo už v predchádzajúcom územnom pláne obce a bola odsúhlasená aj v novom územnom pláne obce Hrádok (pod č. 5), aj keď pre iné funkčné využitie. Pod pôvodným označením č. 8 v zmenách a doplnkoch č. 1 predchádzajúceho územného plánu bola lokalita pôvodne určená pre areál priemyslu a výroby – súhlasné stanovisko Pozemkového úradu v Trenčíne bolo vydané 21.4.2005 a 24.6.2005 pod číslom BG5/2005/000133-002.

A.2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia

Bez zmien

Zmeny a doplnky č. 2 neprinášajú významnejšie environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky

2. Závazná časť územného plánu obce

a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky

+

b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

Územie obytné – rodinné domy a chaty, ich dvory

Bez zmien

Územie obytné – rekreačné bývanie

V Základnej charakteristike sa dopĺňa nasledovný text:

Súčasťou obytného územia – rekreačné bývanie je aj lokalita č. 5, a to v častiach, ktoré neboli odčlenené ako lokalita 5z.

Územie obytné – bytové domy

Bez zmien

Územie zmiešané – bývanie a občianska vybavenosť

Bez zmien

Územie a objekty výroby, skladov, plochy TI a pod.

V Doplnujúcich ustanoveniach sa vypúšťa nasledovný text:

- ~~nové územia priemyselnej výroby ÚPN obce Hrádok nenavrhuje, výroba by sa mala sústrediť do existujúceho areálu PD, pričom pôjde výhradne o ľahkú výrobu, ktorá nebude žiadnym spôsobom obmedzovať okolitú zástavbu,~~

Rekreačno-obytný wellness areál – Lokalita „5“

Vypúšťa sa celý text týkajúci sa lokality „5“

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

LOKALITA 5Z

Základná charakteristika:

Na území sa uvažuje s umiestnením zariadení ľahkej výroby, skladovania a logistiky, ale aj umiestnenie fotovoltických zariadení na výrobu elektrickej energie, skleníkov alebo dátových centier zdieľaných služieb.

Funkčné využitie:

Prípustné funkcie:

- plochy a zariadenia výroby a služieb všetkých druhov, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu a nestanú sa nebezpečnými zdrojmi znečisťovania ovzdušia emisiami v budúcnosti
- kancelárske a správne budovy
- odstavné miesta a garáže
- fotovoltické zariadenia
- príslušné pešie, cyklistické komunikácie, komunikácie pre motorové vozidlá
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- parkovo upravená líniová, izolačná a plošná zeleň

Neprípustné funkcie:

- bývanie
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, prašnosťou, nadmernými nárokmi na dopravnú obsluhu a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- na hraniciach výrobného územia s územím obytným umiestniť pás ochrannej bariérovej zelene, pričom ochranná zeleň by mala byť umiestnená v areáli výrobného územia

Intenzita využitia:

- Zastavanosť územia: max. 80 %
- Podlažnosť územia: max. 4 nadzemné podlažia - pri dodržaní celkovej výšky max. 12 m

Územie rekreačné

Bez zmien

Cintorín

Bez zmien

Územie verejnej zelene

Bez zmien

Lesný porast

Bez zmien

c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

Vypúšťa sa neaktuálna podrobná citácia ustanovení §30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

- v prípade lokalizácie stavieb vyžadujúcich súhlas Dopravného úradu postupovať podľa príslušnej legislatívy (zákon č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon), osobitne §30)

d) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

V podkapitole Verejné dopravné vybavenie sa vypúšťa nasledovný text:

- ~~• nové cesty k rozvojovým lokalitám a v rámci nich sú navrhované vo funkčnej triede a kategórii C3 MO 6,5/40, resp. C3 MO 7,5/40 ako prístupová cesta k polyfunkčnej lokalite č. 5;~~
- ~~• posúdiť potrebné kapacity statickej dopravy a podľa potreby navrhnuť nové odstavné plochy a parkoviská (lokality 4 a najmä 5);~~

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

- posúdiť potrebné kapacity statickej dopravy a podľa potreby navrhnuť nové odstavné plochy a parkoviská
- prístup do lokality č. 5z riešiť mimo existujúceho obytného územia – z juhu od areálu PD
- dopravné napojenie lokality č. 5z riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov a dopravno-kapacitného posúdenia (podľa príslušných STN a TP) aj pre výhľadový stav na nasledujúcich 20 rokov od uvedenia stavieb do prevádzky

V podkapitole Zásobovanie pitnou vodou, kanalizácia sa vypúšťa nasledovný text:

- ~~• rozšíriť výdatnosť súčasného vodného zdroja, nakoľko tá zrejme nebude postačujúca po výstavbe nového polyfunkčného rekreačno-obytného areálu (lokality č. 5);~~
- ~~• v prípade potreby (bližšie sa určí pred samotnou realizáciou) sa zrekonštruuje hlavné vodovodné potrubie od vodného zdroja až po navrhovanú lokalitu č. 5;~~
- ~~• požiarna voda v rámci navrhovanej lokality č. 5 bude riešená priamo z pozemku stavebníka;~~
- ~~• v rámci navrhovanej rozvojovej lokality č. 5 budú vybudované nové termálne vrty na pozemku stavebníka, ktoré budú využívané pri prevádzke wellness areálu;~~
- ~~• voda na technologické účely, úžitková voda v rámci navrhovanej lokality č. 5 bude riešená priamo z pozemku stavebníka;~~
- ~~• požiarna voda v rámci navrhovanej lokality č. 5 bude riešená priamo z pozemku stavebníka;~~
- ~~• voda z budúcich termálnych vrtov na pozemku navrhovanej lokality č. 5 bude po ochladení odvádzaná do prirodzených recipientov (ričky Váh);~~

V podkapitole Plynofikácia sa vypúšťa nasledovný text:

- navrhuje sa prekládka úseku VTL plynovodu kvôli výstavbe nového polyfunkčného wellness areálu, časť jestvujúcej trasy sa navrhuje zrušiť, časť sa navrhuje s novým trasovaním tak, aby plynovod obchádzal navrhovanú lokalitu č. 5 (nové trasovanie a úsek navrhnutý na zrušenie sú zakreslené v grafickej časti).

e) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno – historických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene

V odseku ÚPN navrhuje zamerať sa na ciele: sa vypúšťa nasledovný text:

- realizovať ochrannú bariérovú zeleň na okraji navrhovanej rozvojovej polyfunkčnej lokality č. 5 a tým eliminovať množstvo hluku z diaľnice,

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom (s vyznačením dopĺňaného textu podčiarknutím):

- realizovať ochrannú bariérovú zeleň na okraji navrhovanej rozvojovej polyfunkčnej lokality č. 5 a 5z a tým eliminovať množstvo hluku z diaľnice

Ďalej sa dopĺňajú nové odrážky s nasledovným textom:

- ochrannú bariérovú zeleň na všetkých hraniciach lokality č. 5z spoločných s obytným územím
- rešpektovať odstupové vzdialenosti obytného územia od prípadných budúcich zdrojov znečisťovania ovzdušia
- implementovať v zastavaných územiach adaptačné opatrenia nepriaznivé dôsledky zmeny klímy

f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

Vypúšťa sa text týkajúci sa lokality č. 5 (polyfunkčný wellness areál)

Za bodom týkajúcim sa hlukovej záťaže a príslušnej legislatívy sa dopĺňa nasledovný text v novej odrážke:

- výstavba v lokalite č. 5z je podmienená vypracovaním hlukovej štúdie hodnotiacej vplyv hluku zo stacionárnych zdrojov a z dopravy na vonkajšie a vnútorné chránené priestory

g) Vymedzenie zastavaného územia obce

Bez zmien

h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Bez zmien

Na riešené územie zmien a doplnkov č. 2 sa vzťahujú ochranné pásma podľa doterajšej ÚPD (ochranné pásma sietí technickej infraštruktúry).

i) Plochy pre verejnoprospešné stavby

Bez zmien

j) Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Bez zmien

k) Zoznam verejnoprospešných stavieb

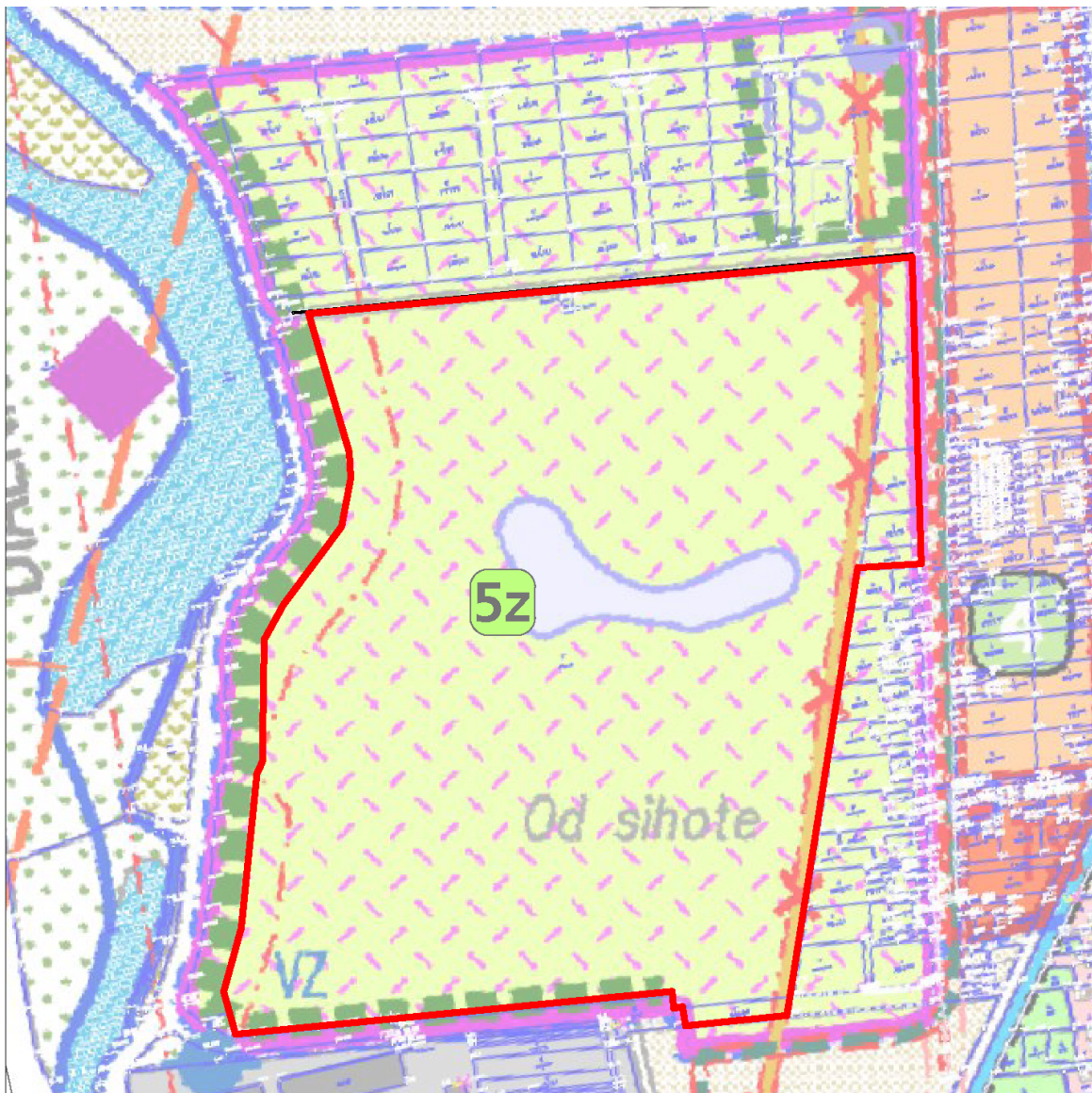
Z názvu verejnoprospešnej stavby č. 12 sa vypúšťa slovo „wellness“

I) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Bez zmien

4. Príloha

4.1 Grafické vymedzenie lokality 5z (na podklade katastrálnej mapy a komplexného urbanistického návrhu)



Vysvetlivky:
červená čiara = riešené územie (lokalita 5z)