

Návrh

Mesto Šaštín-Stráže prostredníctvom svojho orgánu- mestského zastupiteľstva podľa § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (zákon o obecnom zriadení) a v súlade s § 11 ods. 4 písm. g) zákona o obecnom zriadení, sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Šaštín-Stráže č. 5/2023

ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov Územného plánu (ÚPN) mesta Šaštín-Stráže č. 5

a ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie mesta Šaštín-Stráže MZ č. 74/2007 zo dňa 22. 06. 2007, ktorým sa vyhlasuje Záväzná časť Územného plánu mesta Šaštín-Stráže v znení neskorších zmien

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Šaštín-Stráže MZ č. 74/2007 zo dňa 22. 06. 2007, ktorým sa vyhlasuje Záväzná časť Územného plánu mesta Šaštín-Stráže sa mení a dopĺňa takto:

Čl. I

Záväzná textová časť sa mení a dopĺňa v zmysle Prílohy č.1, ktorá je súčasťou tohto všeobecne záväzného nariadenia.

Čl. II

Záväzná grafická časť sa mení a dopĺňa v zmysle náložky Výkresu č. 8 a Regulácia a verejnoprospešné stavby

Čl. III

Dokumentácia schválených Zmien a doplnkov Územného plánu mesta Šaštín-Stráže č. 5 je uložená s možnosťou do nej nahliadnuť na Mestskom úrade Šaštín-Stráže, Okresnom úrade v Trnave, odbor výstavby a bytovej politiky a na Stavebnom úrade Šaštín-Stráže.

Č. IV

1. Mestské zastupiteľstvo Šaštín-Stráže toto všeobecne záväzné nariadenie (VZN) schválilo dňa 13.12.2023 na svojom zasadnutí uznesením číslo
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie (VZN) nadobúda účinnosť dňa

Ing. Radovan P R S T E K

Primátor mesta Šaštín-Stráže

Vyvesené na úradnej tabuli: 28.11.2023

Zvesené z úradnej tabule:

ZMENY A DOPLNKY Č. 5 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA ŠAŠTÍN-STRÁŽE

Závazná časť

Návrh

obstarávateľ

mesto Šaštín - Stráže



spracovateľ



AUGUST 2023

OBSTARÁVATEĽ

Mesto Šaštín - Stráže
Mestský úrad Šaštín-Stráže
Alej 549
908 41 Šaštín-Stráže

tel.: +421 34 65 92 266

e-mail: primator@mestosastinstraže.sk

OBSTARÁVANIE V ZMYSLE § 2A STAVEBNÉHO ZÁKONA

Ing. arch. Peter Derevenec

Registračné číslo č. 400

SPRACOVATEĽ ZMIEN A DOPLNKOV Č. 5 ÚPN- MESTA ŠAŠTÍN - STRÁŽE

AŽ PROJEKT s.r.o.

Bezručova 5

811 09 Bratislava

+421 2 45523896

atelier@azprojekt.sk

SPRACOVATEĽ ÚPN-MESTA ŠAŠTÍN - STRÁŽE

ÚPN mesta Šaštín-Stráže schválený Uznesením MZ č. 74/2007 zo dňa 22. 06. 2007

Zmeny a doplnky 1/2007 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválený Uznesením MZ č. 189/2008 zo dňa 19. 03. 2008

Zmeny a doplnky 1/2008 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválený Uznesením MZ č. 308/2008 zo dňa 12. 12. 2008

Zmeny a doplnky 1/2011 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválený Uznesením MZ č. 249/2012 zo dňa 11. 06. 2012

Zmeny a doplnky 1/2016 ÚPN mesta Šaštín – Stráže schválený Uznesením MZ č. 372/2017 zo dňa 16. 05. 2017

Úvod

Závazná časť Zmien a doplnkov č. 5 ÚPN mesta Šaštín-Stráže je spracovaná v zmysle usmernenia MDV SR zo dňa 19.5.2020 - Metodického usmernenia k obstarávaniu zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie.

V kapitole 1.2. Zásady a regulatívy v priestorovom usporiadaní, vo funkčnom využití a v prevádzkovom riešení mesta, podnadpise Rozvíjať bývanie: doplniť do druhej odrážky:

- na navrhovaných zmiešaných plochách bývania a občianskej vybavenosti – Záhumenice od Myjavy, Pod lesíkom B

V kapitole 8. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia doplniť

Vodné hospodárstvo

- zásobovanie vodou pre lokality Pod lesíkom A, Pod lesíkom B riešiť rozšírením existujúcej vodovodnej siete, vodovodné potrubia minimálne o dimenzii DN 80 – 100, materiál HDPE, prípadne tvárna liatina,
- odvádzanie odpadových vôd pre lokality Pod lesíkom A, Pod lesíkom B riešiť napojením na splaškovú kanalizačnú sieť DN300 s následným odvedením do ČOV po rozšírení jej kapacity,

Zásobovanie elektrickou energiou

Zásobovanie elektrickou energiou riešiť nasledovným spôsobom:

- zásobovanie elektrickou energiou pre lokality Pod lesíkom A, Pod lesíkom B uvažovať s novou kioskovou TS s výkonom 630 kV

V kapitole 14. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území vypustiť podnadpis Ochranné pásma hospodárskeho dvora.

V kapitole 16. Časti mesta, na ktoré je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN-Z doplniť text v znení:

11. Regulačné zóny NB15, NB17, NB18, NB19, NB20, NB21, NC1, ND6, ND4, NB22, ND7 urbanistická štúdia

V kapitole 17. Zoznam verejnoprospešných stavieb doplniť text v znení:

17.2. Technická infraštruktúra

Vodné hospodárstvo

Vodovodná sieť

10. vodovodná sieť v navrhovaných rozvojových lokalitách: NB1 – NB16, ND1 – ND3, NH1 – NH5, NR4, NO2 – NO4, ND4, NB17, NB18, NB19, NB20, NB21, NC1, ND6, NB22, ND7

Kanalizácia v uliciach

11. kanalizačná sieť v navrhovaných rozvojových lokalitách: NB1 – NB16, ND1 – ND3, NH1 – NH5, R3, NR4, NO2 – NO4, NB17, NB18, NB19, NB20, NB21, NC1, ND6, NB22, ND7

17.3. Zásobovanie plynom

12. rozšírenie plynovodnej siete v rozvojových lokalitách: NB1 – NB16, ND1 – ND3, NH1 – NH5, NR4, NO2 – NO4, ND4, NB17, NB18, NB19, NB20, NB21, NC1, ND6, NB22, ND7

V kapitole 18. Návrh regulácie územia doplniť text v znení:

18.1. Vymedzenie regulačných blokov

NB - NZ urbanizované územia návrh

NB1 – NB17 NB18, NB19, NB20, NB21, NB22 - bloky navrhovanej zástavby rodinných domov

ND1 - ND6, ND7 - bloky navrhovanej bytovej zástavby

V kapitole Regulačné listy doplniť

REGULAČNÝ LIST BLOKU		NB	
I.	Identifikačné číslo bloku	NB22	
II.	Funkčné využitie	Obytné územia so zástavbou s rodinnými domami	
III.	Základná charakteristika	Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.	
IV.	Funkčná regulácia		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Nepripustná funkcia
	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v rodinných domoch s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.), verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejnej technicko-infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia), 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, zariadenia pre úpravu a spracovanie poľnohospodárskych a lesných produktov negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, poľnohospodárska výroba, priemyselná výroba, stavebná výroba a výroba stavebných hmôt
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku		
	maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	podlažnosť
	0,25	0,60	2 vrátane využiteľného podkrovia
			Minimálna výmera pozemku
			500 m ²
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> zástavba izolovaných objektov rodinných domov v zeleni 	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> nová výstavba na nových plochách 	
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> dreviny a kroviny stanovištne vhodné pre spoločenstvá lúčnych lesov, obmedziť výsadbu ihličnanov a minimalizovať výsadbu exotických drevín a krovín, podmienkou výstavby je výsadba izolačnej zelene na hranici s poľnohospodárskym družstvom, parametre výsadby budú určené v podrobnejšej projektovej dokumentácii 	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> výkres verejnoprospešných stavieb 	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> prípustná reparcelácia pozemkov neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov hospodárskych zvierat rešpektovať ochranné pásmo železnice, ochranné pásmo lesa podmienkou výstavby je napojenie lokality na splaškovú kanalizačnú sieť s následným odvedením do ČOV po rozšírení jej kapacity 	
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> urbanistická štúdia 	

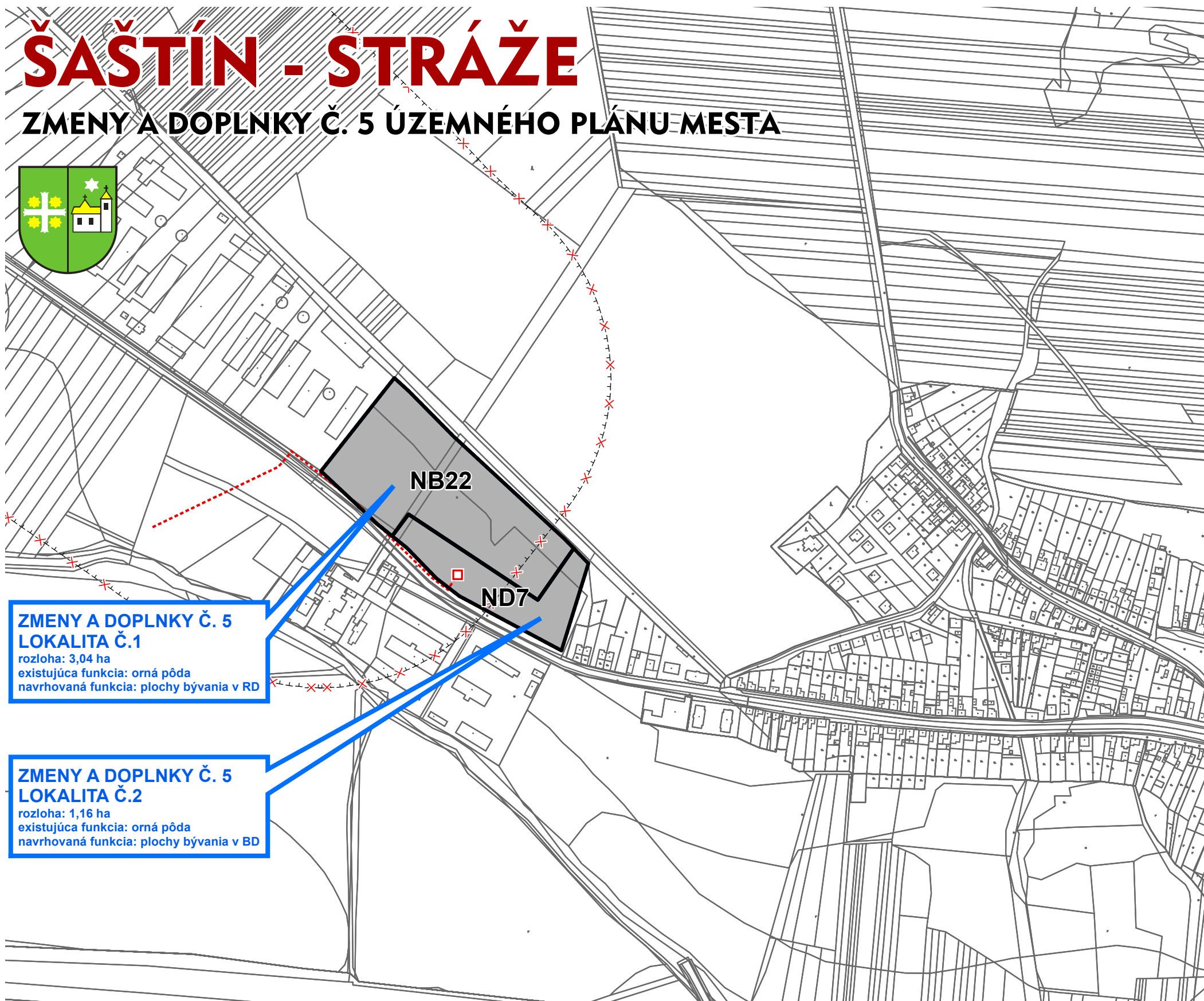
REGULAČNÝ LIST BLOKU

ND

I.	Identifikačné číslo bloku	ND7	
II.	Funkčné využitie	Obytné územia so zástavbou s viacpodlažnými bytovými domami	
III.	Základná charakteristika	Slúži prevažne pre bývanie v malopodlažných bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží), doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou a technickou vybavenosťou.	
IV.	Funkčná regulácia		
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia	Doplnková funkcia	Nepripustná funkcia
	<ul style="list-style-type: none"> bývanie v bytových domoch (v bytových domoch do 4-nadzemných podlaží), s vyhradeným rekreačno-zotavovacím zázemím (detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), bývanie v rodinných domoch, obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia služieb a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v parteri bytových domov a v rodinných domoch, základná vybavenosť zdravotníctva a sociálnej starostlivosti (lekárne, lekárske ambulancie, základné lekárske pracoviská a poradne, stanice opatrovateľskej služby, denné stacionáre, domovy-penzióny dôchodcov a pod.), nerušiaci bývanie, situovaná v bytových domoch 	<ul style="list-style-type: none"> administratívna vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie a situovaná v bytových domoch, rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská, športoviská a športové ihriská a pod.), verejná zeleň a zeleň obytného prostredia (parkovo upravená zeleň, zeleň pri zariadeniach vybavenosti a zeleň zástavby obytných domov, ostatná obytná zeleň), zariadenia a plochy pre odstavovanie vozidiel na teréne i pod terénom (parkoviská, odstavné a parkovacie pruhy a pod.), príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a zjazdové chodníky, cyklistické chodníky a pod., zariadenia a vedenia verejného technického vybavenia územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a pod.), 	<ul style="list-style-type: none"> obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, priemyselná výroba, skladovanie a distribúcia, služby stavebná výroba a výroba stavebných hmôt, poľnohospodárska výroba,
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku		
	maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	podlažnosť
	0,25	0,40	do 4 NP
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry	<ul style="list-style-type: none"> zástavba izolovaných objektov 	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov	<ul style="list-style-type: none"> realizácia urbanistickej štruktúry formou novej výstavby na nových plochách 	
VIII.	Regulácia zelene v území	<ul style="list-style-type: none"> prirodzená stromová so zastúpením okrasných solitérov 	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov	<ul style="list-style-type: none"> výkres verejnoprospešných stavieb 	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia	<ul style="list-style-type: none"> prípustná reparcelácia pozemkov rešpektovať ochranné pásmo lesa podmienkou výstavby je napojenie lokality na splaškovú kanalizačnú sieť s následným odvedením do ČOV po rozšírení jej kapacity 	
XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	<ul style="list-style-type: none"> urbanistická štúdiá 	

ŠAŠTÍN - STRÁŽE

ZMENY A DOPLNKY Č. 5 ÚZEMNÉHO PLÁNU MESTA



ZMENY A DOPLNKY Č. 5 LOKALITA Č.1

rozloha: 3,04 ha
existujúca funkcia: orná pôda
navrhovaná funkcia: plochy bývania v RD

ZMENY A DOPLNKY Č. 5 LOKALITA Č.2

rozloha: 1,16 ha
existujúca funkcia: orná pôda
navrhovaná funkcia: plochy bývania v BD

LEGENDA

RIEŠENÉ ÚZEMIE

REGULAČNÝ BLOK

ÚZEMIA POTREBNÉ RIEŠIŤ ÚPNZ RESP. UŠ

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

ELEKTRICKÁ ENERGIA, NÁVRH

TRAFOSTANICA, NÁVRH

OCHRANNÉ PÁSMO HOSPODÁRSKEHO DVORA

STAV NA ZRUŠENIE

STAV NA ZRUŠENIE

