IPP Partner s.r.o.
Adresa: Ul. Astrová 19, 971 01 Prievidza
Tel./Fax:+421 46 5421 888
Mail: info@ipp-partner.sk

ÚPN - CMZ
PRIEVIDZA

ZMENY A DOPLNKY č.2
NÁVRH

TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČASŤ

Obstarávateľ	: Mesto PRIEVIDZA
Spracovateľ	: IPP Partner s.r.o. Astrová 19 971 01 Prievidza
Zodp. projektant	: Mgr. art. Roman Gatial
Vypracoval	: Ing. arch. Daniel Vida
Dátum	: február 2008
Stupeň	: zmena ÚPN CMZ

Paré číslo

1

Spracovateľský kolektív:

Hlavný a zodpovedný riešiteľ	: Mgr. art. Roman Gatial
Urbanizmus	: Mgr. art. Roman Gatial
Demografia	: Mgr. art. Roman Gatial
Energetika	: p. Vladimír Krecháč
Životné prostredie	: Mgr. art. Roman Gatial
Grafická časť	: Ing. arch. Daniel Vida

OBSAH:

Textová časť

1	Úvod	2
2	Vymedzenie riešeného územia -záväzná časť	2
3	Charakteristika súčasného stavu	2
4	Urbanistická koncepcia - stav a návrh riešenia	2
	4.1 Súčasný stav	*2*
	4.2 Návrh riešenia	*3*
	4.3 Návrh regulatívov UPC 24-2.2 -záväzná časť (riešené územie "časť" UPC 24-2.2)	*3*
	4.4 Doprava	*4*
	4.5 Koncepcia technickej infraštruktúry	*4*
	4.5.1 Zásobovanie elektrickou energiou	*4*
	4.5.2 Vodné hospodárstvo	*4*
	4.5.3 Zásobovanie plynom	*5*
	4.6 Životné prostredie	*5*
	4.6.1 Urbanizované prostredie	*5*
	4.6.2 Prírodné prostredie	*5*
	4.6.3 Územný systém ekologickej stability	*6*
	4.7 Strety záujmov súvisiace s využitím územia	*6*
5	Textová časť "C" ÚPN - CMZ Prievidza -záväzná časť (riešené územie UPC 24-2.2) sa dopĺňa nasledovne	7
	5.1 Kapitola C.1.2 Urbanistické regulatívy	*7*
	5.1.1 V časti územno-priestorový celok 13-3 (riešené územie "časť" UPC 24-2.2)	*7*
6	Fotodokumentácia súčasného stavu	8

Grafická časť

- Širšie vzťahy	1A	M 1:2500
- Komplexný návrh - platný	3A	M 1:2000
- Komplexný návrh - navrhovaný	3B	M 1:2000
- Regulačné princípy - platné	4A	M 1:2000
- Regulačné princípy - navrhované	4B	M 1:2000

Textová časť

1. Úvod

Predmetné Zmeny a doplnky č. 2 Územného plánu centrálnej mestskej zóny Prievidza (ďalej len ÚPN CMZ) obstaráva Mesto Prievidza, ktoré je orgánom územného plánovania a obstarávateľom predmetnej ÚPD v zmysle § 16 stavebného zákona.

Spracovanie, t.j. zhotovenie bolo zadané odborne spôsobilej osobe, ktorým je autorizovaný architekt Roman Gatial, so spracovaním v spoločnosti IPP Partner, ktorá je obchodným názvom ateliéru autorizovaného architekta, so sídlom v Prievidzi.

Rozsah a obsah spracovanej dokumentácie bol špecifikovaný na základe podnetu podnikateľských subjektov, fyzických a právnických osôb na zmenu, t.j. úpravu línie maximálnej možnej hĺbky zástavby v územnom bloku 24-2 pozdĺž priľahlej severnej strany Mierového námestia.

Východiskové podklady obdržal zhotoviteľ od obstarávateľa, mesta Prievidza v zastúpení Mestským úradom v Prievidzi, oddelením hlavného architekta mesta, a od dotknutého subjektu.

Obstarávateľom boli špecifikované požiadavky na riešenie a rozsah zmien a doplnkov ÚPN CMZ Prievidza vo vymedzenom území v nasledovnom rozsahu:

- určenie zmien vo funkčnom využití územia v riešenej časti
- úpravu línie maximálnej možnej hĺbky zástavby
- určenie zmien a doplnkov v návrhu funkčného využitia územia a regulácie

2. Vymedzenie riešeného územia (záväzná časť)

Riešené územie bolo vymedzené zo strany objednávateľa tak ako je to zdokumentované v grafickej prílohe.

Riešené územie je vymedzené z južnej strany Mierovým námestím, z východnej strany komunikáciou Ľ. Štúra, zo západnej strany komunikáciou Duklianska a zo severnej strany spoločnou líniou hraníc parciel. Vymedzené územie tvorí celistvú časť funkčno-priestorového bloku 24-2.2, ktorý je totožný s územno-priestorovým celkom 24-2.

3. Charakteristika súčasného stavu

Riešené územie, v rámci FPB 24-2.2, je z časti zastavané pôvodnou uličnou zástavbou nízkych jednopodlažných objektov so šikmými strechami pozdĺž severnej strany Mierového námestia s prevahou funkcie bývania, v kombinácii s funkciou vybavenosti vrátane plôch pre technické zázemie.

Zostávajúcu časť územia tvorí zeleň záhrad a vnútroareálová zeleň.

4. Urbanistická koncepcia - stav a návrh riešenia

4.1 Úvod

ÚPC 24-2 - z urbanistického hľadiska je poloha riešeného územia pre občiansku vybavenosť (v rozsahu obchod, služby obyvateľstvu a administratíva) a bývanie optimálna. Územie sa nachádza v blízkosti s mestskou komunikáciou triedy C1 na vedľajšej rozvojovej osi mesta paralelnej s hlavnou rozvojovou osou mesta.

Z hľadiska napojenia na infraštruktúru sú podmienky vhodné. Najbližším bodom napojenia na rozvodnú sieť plynu je NTL plynovod trasovaný okrajmi riešeného územia. Napojenie na verejnú vodovodnú sieť a kanalizačnú sieť je navrhované na okraji riešeného územia. Rozvodná energetická sieť je trasovaná okrajom riešeného územia.

Obmedzenia iného druhu a iné (limitujúce) faktory zasahujúce do riešeného územia sú: ochranné pásmo 2. stupňa liečivých zdrojov.

4.2 Návrh riešenia

Riešenie zmien a doplnkov sa týka javov, podmienok a regulatívov vo vymedzenom území FPB 24-2 v rámci ÚPC 24-2.2.

Z popisu súčasného stavu v bode 3. vyplýva priestorová a funkčná nejednotnosť zástavby, preluky v území severnej strany Mierového námestia. Z koncepcie ÚPN CMZ vyplýva vytvorenie súvislej kompaktnej zástavby s cieľom dosiahnuť ukončenie línie tzv. bulváru, prirodzene vytvorenom na Ul. M. R. Štefánika.

Predmetom riešenia je dosiahnutie vytvorenia podmienok pre vytvorenie kompaktnej líniovej zástavby prechádzajúcej od Ul. M. R. Štefánika až po riešenú severnú časť Mierového námestia funkčnou zmenou a zmenou rozšírenia čiary maximálnej možnej zástavby.

Predmetné zmeny a doplnky sú definované nasledovne:

- určenie zmien vo funkčnom využití územia v riešenom území, v rozsahu plôch určených pre funkciu vnútroareálovej zelene a záhrad v rámci platného ÚPN CMZ Prievidza pozdĺž Mierového nám. na plochu pre funkciu komerčnej sociálnej vybavenosti.
- zmenou rozsahu plôch určených pre "objekty hromadnej formy bývania" na plochy pre zástavbu objektov s funkciou komerčnej sociálnej vybavenosti t.j. "objekty sociálnej infraštruktúry komerčnej" (obchody, služby).
- úprava línie maximálnej možnej hĺbky zástavby z dôvodov využitia disponibility pozemkov.
- určenie zmien a doplnkov v návrhu funkčného využitia územia a regulácie sú určené zmeny a doplnky záväzných a smerných územno-technických regulatívov pre riešené územie, definované v stati 4.3.

4.3 Návrh regulatívov UPC 24-2.2 (riešené územie "časť" UPC 24-2.2) -záväzná časť

Územno-technické regulatívy:

Základné údaje	
	plocha riešeného územia - 0,53 ha
Funkčné využitie územia:	
	- bývanie
	- administratíva
	- občianska vybavenosť (v rozsahu obchodu a služieb obyvateľstvu)
- Hmotovo priestorová štruktúra	
- forma zástavby	bloková zástavba
- vnútorné členenie	záhrady, parková úprava
- stavebná čiara	zo strany Mierového námestia 5m od hrany pešej komunikácie v línii existujúcej zástavby, v rovnobežnej línii s okrajom chodníka, od stav. čiary je možné ustúpiť, smerom ku komunikácii ju nie je možné presiahnuť
- výška zástavby	max. dve (2) nadzemné podlažia zo strany Mierového námestia
- Dopravná infraštruktúra	Dopravné napojenie z Mierového námestia, z Ul. Ľ. Štúra, a Ul. Duklianskej priame vjazdom pre sprístupnenie objektov priamo z mestskej komunikácie (formou zjazdného chodníka alebo obytnej uličky)
- Záväzné limity využitia územia:	základné regulačné - záväzné limity
Zastavaná plocha (ZP) v %	40%
Plocha zelene (PZ) v %	15%
index zastavanej plochy (IZP)	0,4
index podlažnej plochy (IPP)	0,8
stavebná čiara	zo strany Mierového námestia 5m od hrany pešej komunikácie v línii existujúcej zástavby, v rovnobežnej línii s okrajom chodníka, od stav. čiary je možné ustúpiť, smerom ku komunikácii ju nie je možné presiahnuť

Hodnotenie:

Navrhovaná funkcia nie je v rozpore s funkčným využívaním lokality a nebude negatívne vplývať na kvalitu ŽP a ekológiu.

4.4 Doprava

V rámci koncepcie dopravy sa navrhuje cestná komunikácia trasovať severnou časťou Mierového námestia ako obslužná mestská trieda kategórie C1.

Statická doprava je riešená v rámci riešeného územia na parkovisku.

Predmetná zmena nie je v rozpore a nemá vplyv na platnú koncepciu dopravy riešenú v textovej časti, v oddieli A.2.7.1. Koncepcia riešenia dopravy ostáva potvrdená bez zmien.

4.5 Koncepcia technickej infraštruktúry

4.5.1 Zásobovanie elektrickou energiou

Predmetná zmena nemá vplyv na platnú koncepciu zásobovania elektrickou energiou riešenú v textovej časti, v oddieli A.2.7.2.

Podľa návrhu ÚP mesta Prievidza je v územnom celku FPB 24-2-1 pre nárast potreby elektrickej energie navrhnutá výstavba novej transformačnej stanice. Zásobovanie elektrickou energiou je v súčasnosti z jestvujúcich distribučných trafostaníc postačujúce. Rozvody VN (22 kV) sú káblové, uložené v zemi. Rozvody NN sú v tomto územnom celku vzdušné s izolovanými vodičmi na betónových podperných bodoch.

V súlade s vyhláškou č. 532 MŽP SR, § 4, odsek (5) elektrické rozvody v zastavanej časti obce sa všetky rozvody v zastavanom území musia ukladať pod povrch zeme.

Napojenia polyfunkčného objektu pre vyšší odberný príkon, navrhnúť priamo trafostanice. Podmienky napojenia treba prejednať s SSE a.s. úsek Prievidza. Jedná sa o miesto napojenia, meranie spotreby elektrickej energie, demontáž jestvujúcich vzdušných rozvodov NN na úseku výstavby objektu. Po zdemontovaní vzdušných vedení NN budú tieto nahradené kábelovými rozvodmi v zemi. Podľa STN 73 6005 – Priestorová úprava vedení technického vybavenia, treba dodržať odstupové vzdialenosti jednotlivých podzemných vedení v súbehu a pri križovaní.

Rešpektovať jestvujúce rozvody el. energie, káblové vedenie VN (22 kV), ktoré sa nachádzajú v chodníkoch okolo pozemku pre polyfunkčný objekt.

Ochranné pásma elektrizačnej sústavy a podmienky činností v týchto pásmach je stanovené v Zákone č. 656/2004 Z.z. o energetike v znení neskorších predpisov, §36.

Prenosové vedenie v podzemnom prevedení si vyžadujú ochranné pásma pre:

- Podzemné káblové vedenie do 110 kV vrátane – 1 m na každú stranu.

4.5.2 Vodné hospodárstvo

VODOVOD:

Predmetná zmena nemá vplyv na platnú koncepciu zásobovania vodou riešenú v textovej časti, v oddieli A.2.9.

KANALIZÁCIA:

Predmetná zmena nemá vplyv na platnú koncepciu zásobovania vodou riešenú v textovej časti, v oddieli A.2.9.1.

ODVODNENIE ÚZEMIA:

Predmetné riešené územie je odvodnené do jednotného kanalizačného systému. V rámci zmien vyvolaných postupnou zmenou riešenia deleného kanalizačného systému sa navrhuje postupne aj v rámci predmetného územia vytvoriť podmienky pre riešenie touto formou A.2.9.1.

4.5.3 Zásobovanie plynom

Predmetná zmena nemá vplyv na platnú koncepciu zásobovania vodou riešenú v textovej časti, v oddieli A.2.10.

4.6 Životné prostredie

4.6.1 Urbanizované prostredie

Lokalita je ohraničená komunikáciami z troch strán a zo severu spoločnou hranicou dotknutých parciel. Riešené územie sa nachádza v urbanizovanom území mesta. Priestor je úplne zmenený antropogénnymi činnosťami.

Zhodnotením navrhovaného riešenia dôjde k nasledovným podmienkam a predpokladom. Na jednej strane dôjde k úbytku vnútroareálovej zelene a záhrad v rozsahu plochy niekoľkých desiatok metrov štvorcových. Na druhej strane sa vytvorí skompaktnením súvislou zástavbou hluková bariéra pre existujúce funkčné objekty bývania, tým prakticky zlepšia ich podmienky. Zásobovanie je navrhované s riešením z uličného parteru v časovo obmedzenom priestore, na základe čoho z tohto titulu nedôjde k zhoršeniu podmienok ŽP.

4.6.2 Prírodné prostredie

Geomorfologické a geologické pomery

Riešené územie sa nachádza v lokalite s rovinatým terénom v nive rieky Handlovka a Nitra.

Územie v rámci lokality je pre určené funkčné využitie z hľadiska geologických pomerov a podmienok vhodné.

Fytogeografické a zoogeografické pomery

Lokalita bola výrazne pozmenená zastavanými plochami.

Ochrana prírody a prvky ÚSES

Riešená lokalita nepredstavuje ekologicky významné územie.

Reliéf a horninové prostredie

Zakladanie objektov bude potrebné posúdiť individuálne, na základe inžiniersko-geologického prieskumu.

Vplyvy na povrchovú a podzemnú vodu

Navrhovaná lokalita nie je v kontakte s vodnými tokmi, ktoré by mohli byť kvalitatívne ovplyvnené realizáciou zámeru. Vplyvom navrhovaného funkčného využitia riešeného územia nedôjde k vplyvom alebo ohrozeniu povrchových ani podzemných vôd. Pri posudzovaní budúcej zástavby je potrebné zohľadniť vplyv podzemných vôd na stavebné objekty počas výstavby a ich prevádzky.

Ovzdušie

Zvýšená emisná záťaž sa očakáva iba pri realizácii výstavby. Predpokladá sa však, že to bude len krátkodobý vplyv. Navrhnuté riešenie po uplatnení čiastočne eliminuje negatívne vplyvy prašnosti z komunikácie na existujúcu formu hromadnej bytovej zástavby.

Pôda

Trvalé zábery pôdy predstavujú priame vplyvy výstavby, s nezvratným charakterom.

Fauna a flóra

Priestor je súčasťou zastavaného územia, preto neočakávame negatívny a významný zásah do druhového zloženia fauny, či flóry.

Chránené územia

Riešené územie sa nachádza mimo legislatívne vymedzených chránených území.

Chránené stromy

Ku kontaktu, resp. ohrozeniu žiadneho chráneného stromu nedochádza.

4.6.3 Územný systém ekologickej stability

Vymedzené riešené územie sa nachádza v dostatočnej vzdialenosti od vyčlenených prvkov ÚSES. Vzhľadom na funkčné využitie, charakter zástavby a stanovené regulatívy nedôjde k vplyvom, zmenám alebo zásahom do ÚSES.

Krajina a scenéria

Navrhovaná zmena v riešenom území z vnútorného i vonkajšieho pohľadu na scenériu a krajinu

Riešené územie sa nachádza v urbanizovanom okolitom území mesta. Priestor je úplne zmenený antropogénnymi činnosťami.

Patričnú pozornosť však je potrebné venovať krajinárskemu dotvoreniu celého priestoru tak, aby obsahoval aj prírodné prvky.

4.7 Strety záujmov súvisiace s využitím územia

Bývanie

Pri navrhovanom funkčnom využití územia dochádza ku kontaktu s existujúcimi plochami a objektmi s obytnou funkciou.

Priemysel

Plochy priemyselnej výroby nie sú v kontakte s riešeným územím, ani v dosahu ich vplyvov.

Poľnohospodárska výroba

Plochy poľnohospodárskej výroby nie sú v kontakte s riešeným územím a ani v dosahu ich vplyvov. Poľnohospodárska pôda sa v riešenom území nenachádza.

Lesné hospodárstvo

Lesné porasty nie sú v kontakte s riešeným územím a ani v dosahu ich vplyvov. Lesné porasty sa v riešenom území nenachádzajú.

Vodné hospodárstvo

Ku kolízii so zdrojmi pitnej vody, resp. s územiami, na ktoré sa viaže ich ochrana nedochádza.

Odpadové hospodárstvo

Pri výstavbe, ani prevádzke nedochádza ku kontaktu so žiadnou skládkou odpadu.

5. Textová časť "C" ÚPN -CMZ Prievidza (riešené územie UPC 24-2.2) sa dopĺňa nasledovne (záväzná časť):

5.1 Kapitola C.1.2 Urbanistické regulatívy

5.1.1 V časti územno-priestorový celok 24-2

(riešené územie "časť" UPC 24-2.2)

Funkčno-priestorový blok 24-2.2

Základné údaje:
- plocha 0,53 ha
- vlastníctvo: súkromné

Význam územia:
- celomestský význam územia spočíva v lokalizácii na vedľajšej rozvojovej osi mesta, ktorý sa postupne formuje na tzv. "bulvár"

Funkcia:
- bývanie
- administratíva
- obchod + služby

Hmotovo-priestorová štruktúra:
- v severnej časti Mierového námestia - uličná, líniová bloková súvislá zástavba s maximálnou podlažnosťou dve (2) podlažia

Forma:
- bloková, komplex objektov

Stavebná čiara:
- zo strany od Mierového námestia 5 m od hrany pešej komunikácie,
  od stav. čiary je možné ustúpiť, smerom ku komunikácii ju nie je možné presiahnuť

Stavebná hranica:
- je zdokumentovaná v grafickej časti

Výška zástavby:
- max. dve (2) nadzemné podlažia

Limity využitia územia:
- index zastavanej plochy 0,4
- index podlažnej plochy 0,8

Dopravná infraštruktúra:
- úprava komunikácii a križovania prístupových obslužných komunikácii

6. Fotodokumentácia súčasného stavu

ZOZNAM PRÍLOH:

TEXTOVÁ ČASŤ

GRAFICKÁ ČASŤ

- 1 -ŠIRŠIE VZŤAHY
- 3A -KOMPLEXNÝ NÁVRH - PLATNÝ
- 3B -KOMPLEXNÝ NÁVRH - NAVRHOVNANÝ
- 4A -REGULAČNÉ PRINCÍPY - PLATNÉ
- 4B -REGULAČNÉ PRINCÍPY - NAVRHOVNANÉ

ZOZNAM PRÍLOH:

TEXTOVÁ ČASŤ

GRAFICKÁ ČASŤ

- 1 -ŠIRŠIE VZŤAHY
- 3A -KOMPLEXNÝ NÁVRH - PLATNÝ
- 3B -KOMPLEXNÝ NÁVRH - NAVRHOVNANÝ
- 4A -REGULAČNÉ PRINCÍPY - PLATNÉ
- 4B -REGULAČNÉ PRINCÍPY - NAVRHOVNANÉ

ZOZNAM PRÍLOH:

TEXTOVÁ ČASŤ

GRAFICKÁ ČASŤ

- 1 -ŠIRŠIE VZŤAHY
- 3A -KOMPLEXNÝ NÁVRH - PLATNÝ
- 3B -KOMPLEXNÝ NÁVRH - NAVRHOVNANÝ
- 4A -REGULAČNÉ PRINCÍPY - PLATNÉ
- 4B -REGULAČNÉ PRINCÍPY - NAVRHOVNANÉ

Grafická časť

Tvorí samostatnú časť - prílohu.

V Prievidzi 22.02.2008

Mgr. art. Roman Gatial
autorizovaný architekt