

URBAN studio s. r. o.

Sídlo: Benediktínska ulica č.24, 040 18 Košice, e-mail: urban@urban.sk

Ateliér/poštová adresa: Letná ulica č.45, 040 01 Košice

**ZMENY A DOPLNKY č. 8
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA
ŽIAR NAD HRONOM
Návrh
Čistopis**



Textová časť

**II. Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na
poľnohospodárskej pôde**

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

Označenie schvaľovacieho orgánu: **Mesto Žiar nad Hronom**
Mestské zastupiteľstvo

Číslo uznesenia a dátum schválenia: **č.8/2024 zo dňa 22.02.2024**

Číslo VZN, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť zmien a doplnkov č.8 ÚPN mesta Žiar nad Hronom: **č.1/2024 zo dňa 22.02.2024.**

Právnu účinnosť VZN nadobudlo dňa: **28.03.2024**

Oprávnená osoba: **Mgr. Peter Antal**
primátor mesta Žiar nad Hronom

Objednávateľ:	Mesto Žiar nad Hronom
v zastúpení:	primátor mesta
Spracovateľ:	URBAN studio s. r. o. Sídlo: Benediktínska ulica č. 24, 040 18 Košice Prevádzka/poštová adresa: Letná ulica č. 45, 040 01 Košice
v zastúpení:	konateľ Ing. arch. Dušan Hudec
Hlavný riešiteľ:	Ing. arch. Dušan Hudec autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0742 AA
Odborný projektant:	Ing. Martin Hudec, Ing.arch. Lucia Verbová
Počítačová grafika:	ARCHIGRAPH studio, Košice Ing.arch. Lucia Verbová
Písomnosti:	Klaudia Čamáková

Osoba s odbornou spôsobilosťou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP
Ing. Kollárová, Žiar nad Hronom, registračné číslo 376.

OBSAH

I. Textová časť

- A) Úvod
- B) Klimatické pomery, pôdny fond, poľnohospodárstvo (bez zmeny)
- C) Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde
- D) Zdôvodnenie navrhovaného urbanistického riešenia ÚPN mesta

II. Tabuľková časť

Tabuľka č. 1 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na PP mimo hranice súčasne zastavaného územia

Tabuľka č. 2 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov a iných zámerov na PP v súčasne zastavanom území

III. Grafická časť

Výkres č. 5 Vyhodnotenie záberu PP (priesvitka) M 1 : 5 000

IV. Písomnosti, dokladová časť

I) TEXTOVÁ ČASŤ

A) ÚVOD

Táto kapitola sa dopĺňa nasledovne:

Za poslednú odrážku sa dopĺňa nová odrážka v nasledovnom znení:

- Výkres č. 1 *Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia mesta M 1 : 5 000 ZaD č. 8 ÚPN mesta Žiar nad Hronom (priesvitka) a vrstva KN z aktuálneho stavu katastra*

B) Klimatické pomery, pôdny fond, poľnohospodárstvo (bez zmeny)

C) Vyhodnotenie dôsledkov stavebných návrhov iných zámerov na poľnohospodárskej pôde

Mesto Žiar nad Hronom	Celkom v ha	Poľnohospodárska pôda v ha	Nepoľnohospodárska pôda v ha
Mimo zastavané územie	252,336 264,996	223,681 235,441	28,6547 29,555
V zastavanom území	258,6232 259,203	191,9430 192,313	66,680 66,890
Celkom	510,959 524,199	415,625 427,754	95,3347 96,445

D) Zdôvodnenie navrhovaného urbanistického riešenia ÚPN mesta

Na koniec kapitoly sa dopĺňa nasledovný nový text:

Medzi chránené pôdy na k. ú. Žiar nad Hronom v zmysle §12 zákona č. 57/2013 Z. z. a Prílohy č. 2 k NV SR č. 58/2013 o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber PP sa radia pôdy s kódom BPEJ 0506 002, 0506 005, 0506 012, 0506 042, 0506 045, 0511 012, 0557 002, 0561 212, 0565 212, 0761 212.

Zmenami a doplnkami (ďalej len ZaD) č. 8 ÚPN mesta Žiar nad Hronom sa navrhujú rozvojové plochy pre:

- *Obytné územie s plochami pre bytové domy na Ul. M. Benku a Š. Moysesu,*

- Obytné územie s plochami pre rodinné domy, východne od Lutílskeho potoka (rozšírenie obytného súboru RD a BD) „Pod Šibeničným vrchom“ (IBV Podháj),
- Zmiešané územie bývania (bytový dom) a občianskej vybavenosti na Ulici Sládkovičovej, Ulici Cyrila a Metoda a Ulici Dr. Jánskeho,
- Dopravné územie pre novú miniautobusovú stanicu na Sládkovičovej Ulici a pre novú miestnu komunikáciu na lokalitu „Podháj“ s napojením na prístupovú komunikáciu z obce Lutíla,
- Obytné územie s plochami pre rodinné domy na Ulici MUDr. Straku, a na Partizánskej Ulici
- Rekreačné územie s plochami prímestskej rekreácie a stavbami individuálnej rekreácie na lokalite „Podháj“ a „Podháj II“,
- Zmiešané územie bývania (rodinné domy) a občianskej vybavenosti medzi Ulicou SNP a Svätokrížskym námestím.

Týmto riešením sa plocha záberu poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely schválená v ÚPN mesta Žiar nad Hronom a následných ZaD č. 1 – 7 dopĺňa nasledovne:

- 166 - Dopravné územie, navrhovaná miestna prístupová komunikácia (D) s napojením na prístupovú komunikáciu z obce Lutíla do rekreačných lokalít Podháj a Podháj II.
- 167 - Obytné územie so zástavbou rodinných domov (RD) západne od Lutílskeho potoka, rozšírenie obytného súboru RD a BD „Pod Šibeničným vrchom“ (IBV Podháj)
- 168 - Rekreačné územie s plochami prímestskej rekreácie (R) „Podháj II“ a miestna prístupová komunikácia (D)
- 169 - Rekreačné územie s plochami prímestskej rekreácie (R) „Podháj“ a miestne obslužné komunikácie (D)
- 170 - Rekreačné územie, plochy sprievodnej zelene
- 171 - Obytné územie so zástavbou RD
- 94a - Obytné územie so zástavbou RD

Navrhuje sa zmena funkčného využitia územia časti záberových lokalít poľnohospodárskej pôdy č. 53b, 9, 10, 92 podľa schváleného ÚPN mesta Žiar nad Hronom a následných ZaD č. 1 až 7 nasledovne:

- 53 - o výmere celkom 0,60 ha (časť pôvodnej lokality 53b v ZÚ), z toho PP 0,53 ha. Zmena funkčného využitia územia na obytné územie so zástavbou RD a dopravné územie s miestnou komunikáciou,
- 9a- o výmere celkom 0,23 ha (časť pôvodnej lokality 9 mimo ZÚ), z toho PP 0,0 ha. Zmena funkčného využitia územia na dopravné územie s miestnou komunikáciou,
- 10a - o výmere celkom 0,04 ha (časť pôvodnej lokality 10 mimo ZÚ), z toho PP 0,04 ha. Zmena funkčného využitia územia na dopravné územie s miestnou komunikáciou,
- 92a - o výmere celkom 0,44 ha (časť pôvodnej lokality 92 v ZÚ), z toho PP 0,07 ha. Zmena funkčného využitia na obytné územie pre zástavbu RD,

Navrhovanými zmenami a doplnkami č. 8 ÚPN mesta Žiar nad Hronom dochádza k rozšíreniu zastavaného územia mesta k 01. 01. 1990 na:

- lokalite „J“ – obytné územie, plochy so zástavbou rodinných domov západne od Lutilského potoka, rozšírenie obytného súboru RD a BD „Pod Šibeničným vrchom“.
- lokalite „A“ – rekreačné územie s plochami prímestskej rekreácie (R) „Podháj“, plochy sprievodnej zelene a miestne obslužné komunikácie (D)
- lokalite „B“ – rekreačné územie s plochami prímestskej rekreácie (R) „Podháj II“ a miestne obslužné komunikácie (D)

Navrhované rozšírenie v lokalite „J“ je plynulým pokračovaním existujúceho a v platnom územnom pláne odsúhlaseného navrhovaného zastavaného územia mesta - Obytného súboru rodinných domov „Pod Šibeničným vrchom“, ktorý je v územnom pláne zaradený medzi hlavné rozvojové lokality bytovej výstavby. Rozšírenie tohto územia o lokalitu „J“ v rámci ZaD č. 8 vychádza zo skutočnosti, že vlastník dotknutých pozemkov má reálny záujem umožniť na plochách, ktoré sú v jeho vlastníctve, realizáciu výstavby rodinných domov.

Aj napriek tomu, že v platnom územnom pláne mesta Žiar nad Hronom je navrhovaná a odsúhlasená bytová výstavba v 12 lokalitách, doposiaľ sa podarilo zrealizovať iba výstavbu 2 bytových domov v lokalite „Sever“. Je to zapríčinené nielen nedostatkom zdrojov potrebných na financovanie výstavby, ale aj komplikovanými majetko právnymi vzťahmi k dotknutým pozemkom. Nedostatok bytov má za následok znižovanie počtu obyvateľov mesta, preto je v záujme mesta Žiar nad Hronom vytvoriť podmienky pre umožnenie výstavby na tých plochách, kde je to z hľadiska vlastníckych vzťahov uskutočniteľné v blízkom časovom období.

Rekreačné územie (lokality „A“ a „B“) je navrhované z dôvodu, že pre obyvateľov mesta Žiar nad Hronom je nedostatok reálnych možností na dennú alebo koncom týždňovú rekreáciu v dostupnej blízkosti od mesta.

Návrhom ZaD č. 8 ÚPN mesta nedochádza k narušeniu celistvosti PP, umožňuje sa obrábanie okolitej pôdy a nie sú narušené jestvujúce poľné cesty.

II) TABUĽKOVÁ ČASŤ

V tabuľke č. 1 Bilancia vyhodnotenia stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde - lokality mimo zastavaného územia mesta k 01. 01. 1990 sa menia riadky s číslom lokality 9 a 10 a dopĺňajú sa riadky 9a, 10a a po poslednom riadku 165 sa dopĺňajú riadky s poradovým číslom 166, 167, 168, 169 a 170

Číslo lokality	Navrhované funkčné využitie	Obec k. ú.	Výmera lokality celkom v ha	Výmera PP				Užívateľ PP	Vybudované hydromelioračné zariadenie	Poznámka
				Celkom v ha	z toho					
					BPEJ	S K	Výmera v ha			
9	Obytné územie Zeleň (Z)	Žiar nad Hronom	1,600 1,37	-	-	-	-	-	-	Sprievodná zeleň
9a	Dopravné územie, miestna komunikácia (D)	Žiar nad Hronom	0,23	-	-	-	-	Nezistený	Žiadne	Miestna komunikácia do rekreačného územia Podháj s napojením na prístupovú komunikáciu z Lutily
10	Obytné územie, rodinné domy Doprava (RD, D)	Žiar nad Hronom	3,987 3,947	3,987 3,947	0506012	6	<u>3,987</u> 3,947	Nezistený	PD Žiar nad Hronom Fyzické osoby	Obytný súbor „Pod Šibeničným vrchom“
10a	Dopravné územie, miestna komunikácia (D)	Žiar nad Hronom	0,04	0,04	0506012	6	0,04	Nezistený	Žiadne	Miestna komunikácia do rekreačného územia, Podháj
166	Doprava (D) Miestna komunikácia	Žiar nad Hronom	0,170	-	-	-	-	Nezistený	Žiadne	Miestna prístupová komunikácia s napojením na prístupovú komunikáciu z obce Lutíla
167	Obytné územie rodinné domy Doprava (RD, D)	Žiar nad Hronom	1,910	1,85	0506012	6	1,81	Fyzické osoby	Žiadne	Lokalita „J“ podľa ZaD č. 8 východne od Lutílskeho potoka
					0571212	6	0,04			
168	Rekreačné územie s plochami prímestskej rekreácie, Podháj II, Doprava (R, D)	Žiar nad Hronom	3,740	3,08	0571212	6	3,08	Fyzické osoby	Žiadne	Lokalita „B“ podľa ZaD č. 8 - Podháj II

169	Rekreačné územie s plochami prímestskej rekreácie „Podháj“ Doprava (R, D)	Žiar nad Hronom	5,730	5,72	0571212	6	2,97	Fyzické osoby	Žiadne	Lokalita „A“ podľa ZaD č. 8 - Podháj
					0571412	7	2,75			
170	Rekreačné územie Zeleň (Z)	Žiar nad Hronom	1,110	1,11	0571212	6	0,08	Fyzické osoby		Lokalita „A“ podľa ZaD č. 8 - Podháj, sprievodná zeleň v OP lesa
					0571412	7	1,03			
					0581882		0,22			
Celkom v rozsahu ZaD č. 8 ÚPN mesta			12,660	11,76			11,76			

Poznámka: Výmera záberových lokalít PP č. 9, 9a, 10, 10a sa nezapočítava do nového záberu v rámci ZaD č. 8, u týchto lokalít ide iba o ich rozdelenie z dôvodu zmeneného funkčného využitia, výmera záberu PP bola už zahrnutá v pôvodnom územnom pláne.

Výmera záberových lokalít PP č. 11 a č. 12 v rozsahu návrhu ÚPN mesta včítane následných ZaD z dôvodu zmeny trasy mestskej zbernej komunikácie (MZ) sa nemení.

V tabuľke č. 2 Bilancia vyhodnotenia stavebných návrhov a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde - lokality v zastavanom území mesta k 01. 01. 1990 sa menia riadky s číslom lokality 53b, 92 a dopĺňajú sa riadky 53, 92a a 94a a po poslednom riadku sa dopĺňa riadok s poradovým číslom 171

Číslo lokality	Navrhované funkčné využitie	Obec k. ú.	Výmera lokality celkom v ha	Výmera PP				Užívateľ PP	Vybudované hydromelioračné zariadenie	Poznámka
				Celkom v ha	z toho					
					BPEJ	SK	Výmera v ha			
53b	Rekreácia, šport, zeleň (R, Š, Z)	Žiar nad Hronom	5,487 4,887	3,61	0558672	8	3,33	Nezistený	Žiadne	Rekreačný areál „Prímestský potok“
					0557002	6	0,28			
53	Obytné územie, rodinné domy Doprava (RD, D)	Žiar nad Hronom	0,60	0,53	0558672	8	0,53	Nezistený	Žiadne	Rozšírenie lokality RD – lokalita „F“ podľa ZaD č. 8, Ul. MUDr. Straku
92	Občianska vybavenosť Výroba (V, P)	Žiar nad Hronom	6,038 5,598	-	-	-	-	Nezistený	Žiadne	Hospodársky dvor PD - prestavba
92a	Obytné územie, rodinné domy (RD)	Žiar nad Hronom	0,44	0,07	0506012	6	0,04	Nezistený	Žiadne	Lokalita „N“ podľa ZaD č. 8
					0581882	-	0,03			
94a	Obytné územie, rodinné domy (RD)	Žiar nad Hronom	0,10	-	-	-	-	Nezistený	Žiadne	Lokalita „E“ podľa ZaD č. 8
171	Obytné územie rodinné domy (RD)	Žiar nad Hronom	0,480	0,37	0506012	6	0,15	Fyzické osoby	Žiadne	Lokalita „N“ podľa ZaD č. 8 Partizánska ulica
					0581882		0,22			
Celkom v rozsahu ZaD č. 8 ÚPN mesta			0,580	0,37			0,37			

Poznámka: Výmera záberových lokalít PP č. 53b, 53, 92, 92a sa nezapočítava do nového záberu v rámci ZaD č. 8, u týchto lokalít ide iba o ich rozdelenie z dôvodu zmeneného funkčného využitia, výmera záberu PP bola už zahrnutá v pôvodnom územnom pláne.

IV) PÍSOMNOSTI, DOKLADOVÁ ČASŤ