

Dôvodová správa

Dňa 24. októbra 2024 bola na Mestský úrad v Senci, Mierové námestie č. 8, 903 01 Senec, doručená žiadosť vlastníkov prevažnej časti pozemkov v lokalite č. 12.10 „Dolný majer“ o obstaranie Územného plánu zóny pre rozvojovú plochu, definovanú v platnom územnom pláne mesta Senec ako lokalita č. 12.10 „Dolný majer“ s funkčným využitím „rekreačné bývanie a šport“.

Územný plán mesta Senec vo svojej záväznej časti, kapitola B.12. určuje pre túto rozvojovú plochu č. 12.10 „Dolný majer“ potrebu obstarania a schválenia ÚPN zóny, ktorého cieľom je okrem iného aj konkretizácia verejnoprospešných stavieb a opatrení, najmä za účelom vymedzenia plôch pre dopravnotechnickú vybavenosť, občiansku vybavenosť, šport a verejnú zeleň.

Vymedzenie rozsahu riešeného územia ÚPN zóny určí Zadanie, obstarané podľa príslušných ustanovení zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a súvisiacich predpisov.

Územnoplánovacia dokumentácia nesmie byť vyhotovená v rozpore so štandardmi a metodikou jej spracovania, s požiadavkami na obsah a spôsob spracovania, so všeobecnými požiadavkami na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia a s územnotechnickými požiadavkami na výstavbu.

Územný plán zóny musí byť v súlade s územným plánom mesta Senec, schválený Mestským zastupiteľstvom v Senci dňa 18.09.2024 Uznesením č. 106/2024, pričom **Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky definované v záväznej časti** v kapitolách č. B.1 a B.2 a ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. B.3-B.13 ÚPN mesta Senec, ktorá bola v zmysle § 27 ods. (3) Stavebného zákona vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením (VZN) Mesta Senec č. 9/2024 zo dňa 18.09.2024 s účinnosťou od 14.10.2024 (https://www.senec.sk/wp-content/uploads/2024/09/VZN_c.9_2024-Zavazna_cast_UPN_Senec_vratane_priloh-1.pdf).

Predložená žiadosť o obstaranie Územného plánu zóny pre rozvojovú plochu - lokalitu č. 12.10 „Dolný majer“ bola prerokovaná:

Komisia výstavby a územného plánovania pri MsZ v Senci konanej dňa 30.10.2024

Návrh uznesenia č. 77/2024

„Komisia predložený návrh na obstaranie Územného plánu zóny pre rozvojovú plochu – 12.10 Dolný majer odporúča.“

Hlasovanie: Za: 7 Proti: 0 Zdržali sa: 0

Mestská rada pri MsZ v Senci konanej dňa 20.11.2024

MsR súhlasí s obstaraním územnoplánovacej dokumentácie Územný plán zóny Senec – Dolný majer a s úplnou úhradou nákladov za obstaranie tejto územnoplánovacej dokumentácie žiadateľmi, z ktorých podnetu sa bude predmetná územnoplánovacia dokumentácia obstarávať.

Mestský úrad Senec

Dátum:

24-10-2024

Evidenčné číslo:

4447/24

Číslo spisu:

Prílohy/listy:

Vydáva:

Mgr. Turek

Vec

**Žiadosť o obstaranie Územného plánu zóny
pre rozvojovú plochu – 12.10 Dolný majer – rekreačné bývanie a šport.**

I. V zmysle záväznej časti územného plánu mesta Senec, kapitoly B.12 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN zóny si Vás, ako vlastníci dotknutého územia, dovoľíme požiadať o obstaranie Územného plánu zóny pre rozvojovú plochu – 12.10 Dolný majer – rekreačné bývanie a šport. Vymedzenie rozsahu riešeného územia ÚPN zóny určí Zadanie.

II. Zároveň deklarujeme, v zmysle ods. 4), § 27, z.č. 200/2022 o územnom plánovaní, úplnú úhradu nákladov za obstaranie územnoplánovacej dokumentácie a to Územného plánu zóny pre rozvojovú plochu – 12.10 Dolný majer – rekreačné bývanie a šport.

III. Žiadatelia:

A/ Kíškova Mária r. Olasová, Mgr., Potočná 2647/10B, Skalica, PSČ 909 01, SR
Lenártová Beáta r. Olasová, MUDr., Mlynská 446/41, Senec, PSČ 903 01, SR
Olas Jozef r. Olas, Ing., Mlynská 51, Senec, PSČ 903 01, SR

Podpisy žiadateľov - / v zastúpení /

B/ Babiak Ondrej r. Babiak, Ing., SNP 28, Senec, PSČ 903 01, SR

Podpisy žiadateľov - / v zastúpení /

C/ Feješová Milina r. Lahová, Mgr., Hviezdoslavova 1025/64, Senec, PSČ 903 01, SR
Lahová Milina Ing.r.Kočiová,Hviezdoslavova 64, Senec, PSČ 903 01, SR

Podpisy žiadateľov - / v zastúpení /

V Senci dňa: 23.10.2024

V prípade potreby dovysvetlenia našej ponuky nás prosím kontaktujte.

Babiak Ondrej: 0907 931 206, Olas Jozef: 0905 749 547, Lahová Milina: 0905 721 628

Číslo lokality	Názov lokality	Označenie regulačného bloku	Funkcia návrh	Max. index zastavanosti	Min. koeficient zelene	Max. výška zástavby (m)	Max. časť lokality pre BD a PD (%)	Max. podlažnosť BD a PD (NP)	Min. veľkosť pozemku pre (m ²)	Max. podlažnosť RD, ReD a ostat. obj. (NP)	Vysvetlivky: BD – bytový dom PD – polyfunkčný dom RD – rodinný dom ReD – rekreačný dom Re – rekreačná chata NP – nadzemné podlažie Iné regulatívy
											rešpektovať ochranné pásmo potrubia na prepravu pohonných látok/ropy
12.1	Pri majeri I.	e	krajinná zeleň	0	100	--	--	--	--	--	požadovaná šírka lokality je min. 35m od okraja vozovky
12.5	Senec Gardens III.	b5	polyfunkcia: bývanie + obč. vybavenosť	30	40*	--	100	3	--	--	* regulácia je určená osobitne v kapitole č. B.1.4
12.6	Senec Gardens IV.	b5	polyfunkcia: bývanie + obč. vybavenosť	30	40*	--	100	3	--	--	* regulácia je určená osobitne v kapitole č. B.1.4
12.9	Pri Čiernej vode	b3	bývanie, služby a drobné prevádzky	30*	50*	*	--	3	*	2	* pre RD je regulácia určená osobitne v kapitole č. 1.3 umiestniť verejný park min. 1,0 ha umiestniť pás izolačnej zelene pozdĺž komunikácií
12.10	Dolný majer	b4	rekreačné bývanie a šport	25*	50*	*	--	--	*	2	* pre RD a ReD je regulácia určená osobitne v kapitole č. B.1.3 max. počet ReD bude do pomeru RD:ReD=1:1 obstarať ÚPN zóny rešpektovať šírku regionálneho biokoridoru a nezasahovať do brehových porastov a plôch nelesnej drevinovej vegetácie umiestniť pás izolačnej zelene pozdĺž komunikácií
12.13	Pri Čiernej vode - juh	e	krajinná zeleň	0	100	--	--	--	--	--	požadovaná šírka lokality je min. 35m od okraja vozovky
12.14	Senec Gardens V.	e	krajinná zeleň	0	100	--	--	--	--	--	požadovaná šírka lokality je min. 50m od brehovej čiary vodného toku umožniť umiestnenie cyklistickej trasy
13.1	Pri Bratislavskej ceste I.	b3	bývanie, služby a drobné prevádzky	30*	50*	*	--	3	*	2	* pre RD je regulácia určená osobitne v kapitole č. B.1.3 umiestniť pás izolačnej zelene pozdĺž komunikácií a železnice ¹

Regulačný blok	PLOCHY REKREAČNÉHO BÝVANIA A ŠPORTU
Označenie regulačného bloku	b4
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLŔCH	
<p>Plochy slúžiacie pre umiestňovanie zmiešaného územia bývania v rodinných a rekreačných domoch s plochami športu a rekreačných aktivít na trávenie voľného času.</p> <p>Podiel funkcie športu musí tvoriť min. 5% z plochy „stavebného pozemku“.</p>	
Funkčné využitie:	
Prevládajúce (min. 60%)	<ul style="list-style-type: none"> – rodinné domy – rekreačné domy – športové budovy – športové ihriská všetkých druhov – kúpaliská, plavárne
Prípustné (max. 40%)	<ul style="list-style-type: none"> – maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia – zariadenia verejného stravovania – zeleň líniová a plošná a vodné plochy – zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia
Prípustné v obmedzenom rozsahu (max. 10%)	<ul style="list-style-type: none"> – zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu – zariadenia drobných prevádzok služieb – zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností
Nepripustné	<ul style="list-style-type: none"> – bytové domy – stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia – areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, – skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory – ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu – zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu – zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí – tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu – stavby a zariadenia nesúvisiace s hlavnou funkciou – všetky ostatné nemenované funkcie

