

Územný plán obce Malý Slavkov

zmena

lokalita Kaž + Dimenzia

Celková správa zmeny

❖ Návrh

Urbanistická štúdia pre zmenu územného plánu

AUGUST 2012

Ing. arch. Vladimír Paško
Projekcia urbanizmu a architektúry
Tulská 97, Banská Bystrica

Obec Malý Slavkov
Gerlachovská č. 52
Malý Slavkov

Akcia :	Územný plán obce Malý Slavkov zmena v lokalite KaŽ + Dimenzia
Obstarávateľ:	Obec Malý Slavkov
Odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPD:	Ing. Jaroslav Lizák Slnečná č. 20, 059 71 Ľubica registračné číslo 251
Zodpovedný riešiteľ:	Ing. arch. Vladimír Paško Tulská 97, Banská Bystrica registračné číslo 0830 AA
Spracoval:	Ing. arch. Veronika Kocáková, Ing. arch. Miroslav Kocák Lemešany
Dátum:	august 2012

Obsah

A.	Určenie špecifického účelu použitia dokumentácie _____	4
B.	Určenie hlavných cieľov riešenia _____	4
D.	Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie	5
E.	Súlad s nadradenou ÚPD a zadaním ÚPN M _____	5
F.	Vymedzenie riešeného územia _____	6
G.	Varianty a alternatívy riešenia _____	6
H.	Návrh riešenia _____	6
I.	Rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti dokumentácie _____	8

A. Určenie špecifického účelu použitia dokumentácie

Obecné zastupiteľstvo v Malom Slavkove súhlasilo uznesením č. 89/07 zo dňa 10.12.2007 so začatím obstarávania čiastkovej zmeny Územného plánu obce Malý Slavkov v lokalite Dimenzia, na účely výstavby klimaticko-balneo-terapeutického a liečebno-diagnostického centra, ako aj samostatnej športovo-rekreačnej časti, vodoliečby a termálnych bazénov pre verejnosť s celkovou kapacitou 200 lôžok.

Na základe žiadosti firmy K&Ž, s.r.o., Slavkovská 1731/61, Kežmarok, zo dňa 14. apríla 2008, súhlasilo obecné zastupiteľstvo svojim uznesením č. 27/08 zo dňa 15.04.2008 so začatím obstarávania zmeny územného plánu obce na účely výstavby klimatických kúpeľov na parcele č. KN-C 494/4, ako súčasť lesoparku obce (ďalej lokalita KaŽ). Firma plánuje vybudovať centrálny objekt kúpeľov, samostatné objekty pre ubytovanie kúpeľných hostí, kúpeľný park a príslušné dopravné a technické vybavenie územia. Zadánia pre obe lokality odsúhlasil starosta obce, ako príslušný orgán územného plánovania a vzhľadom na vecnú a územnú súvislosť oboch lokalít sú spracované v spoločnej dokumentácii s názvom lokalita KaŽ + Dimenzia (KaŽ+D).

Urbanistická štúdia pre zmenu Územného plánu obce Malý Slavkov je spracovaná, v súlade s § 4 ods. 1 stavebného zákona, na zdokumentovanie územno-technických súvislostí navrhovanej zmeny a jej dopadov na priestorové usporiadanie a funkčné využitie okolitého územia obce Malý Slavkov a je vypracovaná podľa požiadaviek § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (ďalej len vyhláška). Jej prerokovanie prebehne primerane podľa ustanovení § 22 až 25 stavebného zákona.

Súbežne s procesom prerokovania prebehne zisťovacie konanie podľa zákona č. 24/2006 Z.z. Oznámenie o strategickom dokumente vypracuje poverený obstarávateľ.

Po ukončení prerokovania návrhu, zisťovacieho konania a prípadného hodnotenia vplyvov zmeny strategického dokumentu na životné prostredie bude návrh upravený podľa výsledkov pripomienkového konania a po jeho schválení spracovaný čistopis zmeny územného plánu mesta.

Špecifickým účelom použitia dokumentácie je zmena Územného plánu obce Malý Slavkov a slúži taktiež ako podklad pre zisťovacie konanie zmeny strategického dokumentu.

B. Určenie hlavných cieľov riešenia

Hlavným cieľom riešenia je určiť záväznú polohu klimatických kúpeľov v rámci navrhovaného lesoparku s areálom klimatických kúpeľov a cestovného ruchu.

Zmena územného plánu obce je obstarávaná na podnet vlastníkov rozhodujúcej časti parciel riešeného územia.

D. Zhodnotenie požiadaviek vyplývajúcich z územnoplánovacej dokumentácie

Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia obce rieši Územný plán obce Malý Slavkov, ktorý schválilo Obecné zastupiteľstvo v Malom Slavkove uznesením č. 11/07 dňa 20.02.2007. Záväzné časti územného plánu vyhlásilo všeobecne záväzným nariadením č. 2/2007 zo dňa 20.02.2007, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 23.03.2007 (ďalej len nariadenie).

K dátumu spracovania návrhu zmeny vo forme tejto urbanistickej štúdie boli schválené 2 zmeny územného plánu obce, z ktorých územne na lokalitu KaŽ + Dimenzia naväzuje zmena č. 2. Ďalšie zmeny nie sú rozpracované.

Podľa výkresu č. 2, 3 (Urbanistický návrh, 1 : 5 000) je územie určené na lesopark, v rámci ktorého sú záväzne vyčlenené plochy na vysokú zeleň, suché poldre, vodnú plochu a líniovú zeleň. Nezáväzne je v lesoparku vymedzená plocha na areál klimatických kúpeľov a cestovného ruchu. Areál je v dotyku s ochranným pásmom Tatranského národného parku a prírodnou rezerváciou Kút, ktorej ochranné pásmo riešené územie sčasti zasahuje.

Z dopravnej infraštruktúry sú na území poľné cesty. Navrhované je predĺženie cesty III/06724 v kategórii C 7,5/70 z obce do klimatických kúpeľov, ktorá zabezpečuje dopravnú obsluhu riešeného územia.

Z technickej infraštruktúry nie sú na území žiadne zariadenia. Pre areál klimatických kúpeľov je navrhované káblové 22 kV vn vedenie elektrickej energie s murovanou trafostanicou, kotolňa, rozvodné potrubie II. tlakového pásma, splašková kanalizácia a čistiareň odpadových vôd.

E. Súlad s nadradenou ÚPD a zadaním ÚPN M

Navrhovaná zmena nie je v rozpore s Územným plánom veľkého územného celku Prešovského kraja, zmeny a doplnky 2009. Zmeny a doplnky boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením Prešovského samosprávneho kraja 17/2009 schváleným zastupiteľstvom Prešovského samosprávneho kraja uznesením č. 589/2009 z 27.10.2009 s účinnosťou od 6.12.2009.

Navrhované riešenie zmeny je v súlade so územnými a hospodárskymi zásadami pre Územný plán obce Malý Slavkov v platnom znení.

F. Vymedzenie riešeného územia

Riešené územie lokality KaŽ + Dimenzia je na juhu vymedzené katastrálnou hranicou a Slavkovským jarkom, východe navrhovanou hrádzou suchého poldra a areálom golfového ihriska definovanom v zmene č. 2 územného plánu obce, severe poľnou cestou a navrhovanou cestou III. triedy Malý Slavkov – klimatické kúpele a západe hranicou ochranného pásma Tatranského národného parku.

V súčasnosti je riešená lokalita zmeny využívaná ako orná pôda, trvalé trávne porasty a zeleň na brehoch Slavkovského potoka.

G. Varianty a alternatívy riešenia

Návrh na zmenu Územného plánu obce Malý Slavkov v lokalite KaŽ + Dimenzia je spracovaný bez variantov a alternatív.

H. Návrh riešenia

V rámci plochy lesoparku s areálom klimatických kúpeľov a cestovného ruchu, definovanej v územnom pláne obce, navrhujeme premiestniť klimatické kúpele z jeho severnej časti do strednej a južnej časti lesoparku (vid' položka 16 výkresu č. 3) tak, aby bol areál bez priameho kontaktu s prírodnou rezerváciou Kút a jej ochranným pásmom a zároveň mimo územia ohrozovaného záplavovými vodami Slavkovského jarku.

Navrhujeme rozšírenie plochy lesoparku a upravenie rozsahu a umiestnenia suchých poldrov. S vododržnou funkciou územia počítame taktiež na ploche zaplavovanej brehovej zelene, ktorá leží pozdĺž ľavého brehu Slavkovského jarku a oddeluje areál kúpeľov od vodného toku.

V areáli kúpeľov prepokladáme 300 lôžok umiestnených v dvoch centrálnych kúpeľných objektoch a ubytovacích pandantoch.

Hlavnými funkciami kúpeľného areálu budú terapia, ubytovanie a stravovanie. Medzi doplňujúce funkcie územia patria kultúra, šport, technické zázemie, bývanie. Vylúčené sú všetky ostatné funkcie. Pri návrhu architektúry je nevyhnutné vychádzať z typologie objektov oblasti Východných Tatier, najmä Zamagurská oblasť. Vylúčiť západoeurópsku hrazdenú architektúru a jej prvky. Výška zástavby jedno nadzemné podlažie s funkčným podkrovím a čiastočne vyvýšeným suterénom. Strechy sedlové. Dva dominantné ústredné objekty, každý maximálne dvojpodlažný so zvýšeným suterénom a funkčným podkrovím. Maximálna dĺžka fasády 80,0 m, avšak minimálne v 5-osovom hmotovom členení. Zastavanosť areálu nesmie presiahnuť 15%.

Kúpeľné prostredie navrhujeme zabezpečiť vhodným začlenením urbanistických celkov a drobnej architektúry do rámca lesoparku a prírodnej zelene.

Lokalizáciu stavebných objektov v rámci klimatických kúpeľov, znázornenú v grafickej časti zmeny územného plánu, navrhujeme považovať za nezáväznú a zabezpečiť jej spresnenie v procese hodnotenia vplyvov stavby kúpeľov na životné prostredie. Rozmiestnenie objektov pozemných stavieb je navrhnuté so zámerom

minimalizovať vzájomné rušenie pohľadov na Východné Tatry, pričom výhľad na masív Východných Tatier je vymedzený azimutmi 277,1960⁰ až 339,0186⁰.

Riešenie dopravy; areál klimatických kúpeľov je dopravne prístupný miestnou komunikáciou na cestu Malý Slavkov – klimatické kúpele a prístupovú komunikáciu do klimatických kúpeľov, ktoré sú riešené v platnom územnom pláne. Poloha a funkcia miestnej komunikácie ostáva bez zmeny a prístupová komunikácia sa, vplyvom premiestnenia areálu kúpeľov, v západnej časti ruší. Novonavrhovaná miestna komunikácia je zokruhovaná a riešená ako dvojpruhová obojsmerná, funkčnej triedy C3 kategórie MO 8/40 (7/40).

Trasu cyklotrasy pozdĺž Slavkovského jarku navrhujeme zmeniť a viac prispôbiť meandrujúcemu korytu potoka. Zo stavebno-technického hľadiska môže byť cyklotrasa riešená na upravenom teréne, alebo drevených lavičkách, či mostíkoch, čo umožní situovať časť trasy aj na územie suchých poldrov, alebo zaplavované plochy brehovej zelene. Prepojenie na katastrálne územie Huncovce dimenzovať pre občasné využitie osobnými autami. Cyklotrasa bude alternatívne využívaná taktiež ako pešia komunikácia.

Potreba 100 parkovacích miest v areáli zostáva zachovaná (1 parkovacie miesto na 2 až 3 lôžka).

plocha riešeného územia	43,82 ha
v tom:	
- lesopark s areálom klimatických kúpeľov a CR,	36,35 ha
z toho:	
- klimatické kúpele	15,55 ha
- kúpeľný park (les + TTP)	14,50 ha
- zaplavovaná brehová zeleň	5,77 ha
- suchý polder	0,5 ha
- suchý polder	1,75 ha
- plochy športu	0,65 ha
- miestne komunikácie	0,84 ha
- orná pôda	3,45 ha
- líniová zeleň miestnej komunikácie	0,78 ha

Zásobovanie elektrickou energiou; elektrická energia je privádzaná 22 kV káblovým vedením z verejnej siete navrhovanej v zmene č. 2 ÚPN O Malý Slavkov a zásobuje dve murované trafostanice T10/1 a T10/2 s navrhovaným inštalovaným výkonom á 100 kVA. Trafostanica T10 (160 kVA) s prípojným káblovým vedením sa ruší.

Zásobovanie zemným plynom; areál je napojený na stl rozvod zemného plynu z verejnej siete navrhovanej v zmene č. 2 ÚPN O Malý Slavkov. Výhľadová potreba zemného plynu areálu kúpeľov zostáva bez zmeny.

Zásobovanie teplom; v klimatických kúpeľoch navrhujeme dva nové tepelné zdroje K3/1 a K3/2 na báze zemného plynu, alebo drevnej hmoty. Výhľadová potreba tepla areálu kúpeľov zostáva bez zmeny. Tepelný zdroj K3 sa ruší.

Pre areál doporučujeme využívanie obnoviteľných zdrojov energií, ako geotermálny vrt, tepelné čerpadla, slnečné kolektory, slnečné kolektory na elektrickú energiu a pod.

Zásobovanie pitnou vodou; pitná voda je privádzaná z rozvodného potrubia II. tlakového pásma z verejnej siete navrhovanej v zmene č. 2 ÚPN O Malý Slavkov. Pôvodná trasa rozvodného potrubia sa ruší. Priemerná potreba vody areálu kúpeľov zostáva bez zmeny.

Odvádzanie a zneškodňovanie odpadových vôd; osobitná jednotná kanalizačná sústava so samostatnou čistiarňou odpadových vôd pre 350 ekvivalentných obyvateľov zostáva zachovaná. Mení sa trasa kanalizačnej siete a umiestnenie čistiarne odpadových vôd. Recipientom zostáva Slavkovský jarok.

I. Rozsah a spôsob spracovania textovej a grafickej časti dokumentácie

Návrh zmeny je samostatnou prílohou Územného plánu obce Malý Slavkov a je tvorený z nasledovných častí:

- A. Celková správa
- B. Výkresová časť, nezáväzná
 - a) Výkres č. 1 Širšie vzťahy M 1 : 25 000
 - b) Výkres č. 2 Koordinačný výkres - schéma zastavanosti územia M 1 : 3 500
- C. Návrh zmien záväznej časti územného plánu obce
 - a) Návrh zmien záväznej časti vyhlasovanej formou VZN obce
 - b) Dotknuté výkresy ÚPN M (výrezy platného výkresu prekryté elektronickou fóliou, s vyznačenými zmenami v mierke 1 : 5 000):
 - Výkres č. 3 Urbanistický návrh
 - Výkres č. 4 Zásobovanie energiami
 - Výkres č. 5 Vodné hospodárstvo
 - Výkres č. 6 Vyhodnotenie záberov PPF
 - Výkres č. 7, 8 Regulatívy
 - Výkres č. 9 Verejnoprospešné stavby

Podkladom pre spracovanie návrhu zmeny bola nová katastrálna mapa určeného operátu KN-C, RETM 25 a menený územný plán obce v znení zmien č. 1 a č. 2.