

## **OBEC ŠTRBA**

### **ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ŠTRBA ČASŤ TATRANSKÁ ŠTRBA**

## **Z M E N A**

**„Rodinný dom parc.č. 2441/2, 2441/4“**

**Zodpovedný projektant  
Ing. arch. Ján Veselovský**

**Poprad 07. 2013**

## **OBSAH DOKUMENTÁCIE**

A/ Textová časť

B/ Výkresová časť

## **I. Dôvody pre obstaranie zmeny Územného plánu zóny Štrba časť Tatranská Štrba**

V súvislosti s nárastom požiadavky pre riešenie bytovej otázky v oblasti Vysokých Tatier, v nadväznosti na vrátenie územia Štrbského Plesa do katastra obce Štrba, dochádza k prehodnoteniu významu obce Štrba – časť Tatranská Štrba. Stáva sa potenciálnou územnou rezervou pre rozvoj bytovej funkcie (ako ľahko dostupné byty pre zamestnancov hotelových služieb Štrbského Plesa, ale aj vrcholových športovcov). Z uvedeného dôvodu dochádza k potrebe prehodnotenia funkčnej náplne niektorých objektov a voľných pozemkov v zastavanom území v lokalitách, kde sa obytná funkcia už nachádza a sú tu vytvorené všetky podmienky pre napojenie nových objektov na rozvody inžinierskych sietí v území.

**Dôvodom obstarania Zmeny schválenej územnoplánovacej dokumentácie zóny je zmena funkčného využitia pôvodne nevyužitého voľného pozemku parc. č. 2441/2 a 2441/4 na ulici Horskej pre účely výstavby samostatne stojaceho rodinného domu a jeho umiestnenie na pozemku.**

**Zmena zachováva pôvodnú formu rozptýlenej zástavby lokality rodinných domov, priestorové a výškové členenie územia a schválené regulatívy zástavby pôvodného Územného plánu zóny. Zmena spočíva len v umiestnení stavby rodinného domu a doplnení podmienok pre realizáciu uvedenej stavby, bez nárokov na podmieňujúce investície do dopravného napojenia a bez nárokov na verejné rozvody inžinierskych sietí /nutné je len budovanie jednotlivých prípojk/ .**

Cieľom návrhu zmeny funkčného využitia časti územia je zmena pôvodného určenia využitia územia z nezastavaného pozemku na zástavbu so samostatne stojacím rodinným domom. Regulatívy zástavby územia uvedené na výkrese č.12.2 z dokumentácie sa menia v doplnení podmienok zástavby tohto konkrétneho pozemku .

### **Súlad s platnou a nadradenou územnoplánovacou dokumentáciou**

Zadanie zmeny územného plánu pôvodného funkčného využitia územia na nové využitie – s funkciou bývania a umiestnením rodinného domu je v súlade s pôvodnými schválenými zadávacími dokumentmi. Zadaním pre spracovanie územného plánu zóny časť Tatranská Štrba, schváleným 5.11.1999, č.uzn. 22

Zmena ÚPN Z Štrba časť Tatranská Štrba je zosúladená s ÚPN obce Štrba, ktorý bol schválený uznesením OcZ č. 154/2002 dňa 28.9.2002

## **II. Východiskové podklady**

Podkladom pre vypracovanie zmeny bol:

- ÚPN obce Štrba vypracovaný Urbionom Košice v roku 1998, schválený uznesením R ONV v Poprade č. 148 zo dňa 22.11.1989, aktualizácia bola schválená uznesením OcZ v Štrbe č. 154/2002 zo dňa 28.9.2002
- ZADANIE pre spracovanie Územného plánu zóny Štrba časť Tatranská Štrba, schválené uznesením OcZ č.88/2001 zo dňa 22.6.2001
- Územný plán zóny Štrba – časť Tatranská Štrba schválený uznesením OcZ v Štrbe dňa 22.11.2002 č.uzn. 193/2002. Záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 29/2002 zo dňa 22.11.2002
- požiadavky objednávateľa zmeny formulované v zadávacom liste pre zmenu funkčného využitia pozemku

### **III. Vymedzenie riešeného územia zmeny**

Zmena sa týka pozemkov parc.č. 2441/2 a 2441/4 , ktorých v celosti je vlastníkom investor budúcej výstavby rodinného domu.

Napojenia objektu na inžinierske siete bude realizované samostatnými stavebnými prípojkami z existujúcich rozvodov na ulici Horskej /kanalizácia a plyn/, z ktorých sú napojené všetky stavby IBV v danej lokalite. Napojenie na NN rozvody a napojenie na verejný vodovod bude realizované cez pozemok parc.č. 2440/9 z ulice Lesnej.

### **IV. Širšie vzťahy vymedzeného územia**

Riešená zmena funkčného využitia a umiestnenie rodinného domu sa týka pozemku parc. č. 2441/2, a prístupovej komunikácie parc. č. 2441/4 ktoré sú vo vlastníctve objednávateľa zmeny.

V širšom kontexte realizácia zámeru zmeny funkčného využitia pôvodného nezastavaného pozemku nebude mať dopad na širšie územné vzťahy a väzby. Neovplyvní pôvodnú schválenú koncepciu územného plánu zóny, zachováva schválené a povolené rezervné kapacity územia (nároky na plochy statickej dopravy, dopravné napojenie, napojenia na inžinierske siete).

### **V. Základné demografické údaje**

Realizácia zámeru bude mať dopad na zmenu demografických údajov v území. Dôjde ku zvýšeniu počtu obyvateľov o predpokladaný počet 4 osoby /priemerný nápočet na jednu rodinu/ , vrátane nárastu počtu bytových jednotiek o počte 1, vrátane príslušného počtu garážových a parkovacích miest v počte 2, riešené samostatným vonkajším parkovacím miestom a garážou v objekte rodinného domu.

### **VI. Požiadavky na asanáciu, zachovanie a ochranu doterajších fondov a hodnôt**

Pre realizáciu zámeru nie sú nutné žiadne asanácie objektov a nie je nutná osobitná ochrana hodnôt a fondov v území (ochrana prírody je riešená v samostatnej kapitole).

### **VII. Požiadavky na postup, etapovosť a poradie výstavby**

Realizácia budúcej stavby rodinného domu si nevyžiada jej rozdelenie na etapy, bude zrealizovaná v celku.

### **VIII. Požiadavky z hľadiska starostlivosti o životné prostredie**

Situovanie stavebných objektov, celkové výškové zónovanie a architektonické členenie musí v maximálnej miere akceptovať podmienky stanovené orgánmi ochrany prírody.

Ide hlavne o:

- minimalizáciu výrubov vysokej zelene
- dodržiavanie stanovených podmienok ochranných pásiem v území
- hmotové, výškové, materiálové a farebné riešenie stavieb v súlade s regulatívami stanovenými v záväznej časti územného plánu zóny Štrba, časť Tatranská Štrba pre túto lokalitu /výkres 12.2 – Regulatív/

## **IX. Požiadavky na ochranu lesného fondu a pôdného fondu**

**Riešená lokalita sa nachádza** v obci Štrba, časť TATRANSKÁ ŠTRBA, ul. Lesná  
**Stav podľa schváleného ÚPN zóny Štrba, časť TATRANSKÁ ŠTRBA :** **orná pôda**

**Navrhovaná zmena ÚPN :** plocha obytnej zástavby- **objekty rodinných domov** .

Lokalita	Kat.územie	Pozemok p.č.	Kultúra BPEJ	Celková výmera pozemku	Zaberaná plocha pozemku
Ul.Lesná Č.podľa mapy BPEJ <b>1079462</b>	<b>Štrba</b>	<b>2441/2</b>	<b>Orná pôda</b>	<b>559 m2</b>	<b>559 m2</b>
Predpokladaný záber PPF					559 m2

V súvislosti s účinnosťou zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o ochrane pôdy“) a vykonávacej vyhlášky č. 508/2004 Z.z., ktoré majú priamu väzbu na proces obstarávania, spracovávania a schvaľovania územnoplánovacej dokumentácie podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) v znení neskorších právnych predpisov podľa § 12 zákona o ochrane pôdy možno poľnohospodársku pôdu použiť na stavebné účely a iné nepoľnohospodárske účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu. Ochrana poľnohospodárskej pôdy naďalej zostáva rozhodujúcim limitom pri rozvoji územia. Podľa § 13 zákona o ochrane pôdy pri každom obstarávaní a spracúvaní územnoplánovacej dokumentácie sa musí dbať na ochranu poľnohospodárskej pôdy a riadiť sa zásadami ochrany poľnohospodárskej pôdy. Kto navrhuje nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy, je povinný pri územnoplánovacej činnosti predovšetkým:

- chrániť poľnohospodársku pôdu zaradenú podľa kódu bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky do prvej až štvrtej kvalitatívnej skupiny uvedenej v prílohe č. 3 zákona o ochrane pôdy,
- riešiť alternatívne umiestnenie stavby na poľnohospodárskej pôde za hranicou zastavaného územia obce so zreteľom na ochranu najkvalitnejších poľnohospodárskych pôd a vyhodnotiť dôsledky pre poľnohospodársku pôdu pre každú alternatívu

**Osobitná chránená poľnohospodárska pôda podľa §12 ods.2 písm. a) zákona, sa v riešenej časti katastrálneho územia nenachádza. Z uvedeného dôvodu pri trvalom zábere poľnohospodárskej pôdy nevzniká povinnosť platenia odvodov.**

Katastrálne územie	Funkčné Využitie Návrh	Výmera lokality	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			Užívateľ poľnohospodárskej pôdy	Vybudované hydromelioračné zariadenia	Časová etapa realizácie	Iná informácia
Štrba	Rodinný dom	Celkom	Celkom	z toho		Súkromná osoba	Žiadne	Bez etapizácie	
Parc.č. 2441/2	559m <sup>2</sup>	559m <sup>2</sup>	559m <sup>2</sup>	skupina BPEJ orná pôda	výmera v ha 0,056	Bez závlahy	Bez závlahy		

Pozemok p.č. 2441/2 k.ú. Štrba vo výmere 559 m<sup>2</sup> kultúry orná pôda . Nakoľko sa na daný pozemok nevzťahuje „Súhlas na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel“ vydaný Krajským úradom Prešov, Odborom PPaLH dňa 11.6.2002 pod č.j. 02/00485 v rámci ÚPN-Z Štrba časť Tatranská Štrba, **je nevyhnutné pri tejto zmene územného plánu požiadať Okresný úrad Prešov, Pozemkový a lesný odbor o vydanie súhlasu na použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodársky účel. Pozemok je zahrnutý v rámci BPEJ do lokality pod číslo 1079462, pričom vyčlenená plocha 559m<sup>2</sup> je navrhnutá na trvalý záber a zmenu kvalifikácie BPEJ na zastavanú plochu.**

#### **X. Požiadavky z hľadiska ochrany ložísk nerastov**

Na území sa nenachádzajú ložiská nerastov.

#### **XI. Požiadavky z hľadiska záväzných regulatívov funkčného a priestorového usporiadania územia, technickej infraštruktúry a dopravného riešenia**

Spracovaná zmena Územného plánu zóny Štrba časť Tatranská Štrba v plnom rozsahu rešpektuje záväzne regulatívy schválenej pôvodnej územno-plánovacej dokumentácie. **Pre novú zástavbu dopĺňa pôvodné a určuje nové konkrétne regulatívy zástavby, ktoré sú uvedené na samostatnom liste zmeny regulatív, ktorý je súčasťou tejto zmeny.**

- Zmena je v súlade so schváleným zadáním pre spracovanie Územného plánu zóny Štrba časť Tatranská Štrba, schválené uznesením OcZ č.88/2001 zo dňa 22.6.2001

Spracovaná zmena určuje:

##### **forma zástavby územia**

samostatne stojaci objekt, so samostatnými prípojkami na inžinierske siete  
odstupové vzdialenosti od susedných objektov – osadenie stavby na pozemok: stavba rodinného domu bude osadená 3,5m od východnej hranice a 2m od severnej hranice pozemku.

maximálne rozmery rodinného domu osadeného na pozemku je 12,0 x 8,5 m

maximálnu výšku zástavby – 2 nadzemné podlažia, 1 podlažie v podkroví **/pôvodné regulatívy/** a 1 podlažie pod úroveň terénu

maximálna výška hrebeňa je 11 m od úrovne upraveného terénu vstupného podlažia

maximálna zastavaná plocha 102 m<sup>2</sup>/rodinný dom/

maximálny počet bytových jednotiek 2

počet nutných parkovacích miest 2

**dopravné napojenie**

objekt bude napojený z ulice Horskej

**napojenie objektu na technickú infraštruktúru:**

- napojenie na vodovod – z existujúceho prírodného radu na ulici Lesnej DN 100 PVC vodovodnou prípojkou cez pozemok parc.č.2440/9
- napojenie na plyn – z existujúceho STL plynovodu vedenej po ul. Horskej
- napojenie na NN rozvody – z existujúcich NN rozvodov na ul. Lesnej samostatnou prípojkou cez pozemok parc.č.2440/9
- napojenie na kanalizáciu – objekt bude napojený do šachty na splaškovej kanalizácii na ul. Horskej a do verejnej obecnej kanalizácie zaústenej do čistiarne odpadových vôd T. Štrba

## **XII. Požiadavky na spracovanie územno-plánovacej dokumentácie**

Pre malý rozsah a jednoduchosť riešenia územia je zmena vypracovaná len v jednom stupni – **Návrh riešenia**.

Dokumentácia obsahuje:

A/ Textová časť

B/ Výkresová časť

Proces schvaľovania a prerokovania zmeny stanoví obstarávateľ v súlade s legislatívnym postupom a s procesom prerokovávanía pôvodnej dokumentácie.

Táto zmena ÚPN súčasne mení územný plán obce Štrba – funkčné využitie pozemkov parc. č. 2441/2 2441/4, **z plôch zelene na plochy na bývanie**. Na vytvorenie pozemkov a umiestnenie stavieb uvedených v tejto zmene sa nevyžaduje rozhodnutie o umiestnení stavby, nakoľko zmena podrobne rieši vytvorenie pozemkov a umiestnenie stavieb a tým nahrádza územné rozhodnutie.