

ZMENY A DOPLNKY č. 1/2016

ÚPN-O Dojč

NÁVRH
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

obstarávateľ

obec Dojč



spracovateľ


PROJEKT
OKTÓBER 2016

OBSTARÁVATEĽ

Obecný úrad

Dojč 125

906 02 DOJČ

tel.: +421 034/653 61 22

e-mail: obec@dojc.sk

Obstarávanie v zmysle § 2a stavebného zákona - Ing. Ing. arch. Peter Derevenec (reg. č. 241)

SPRACOVATEĽ ZAD Č. 1/2016 ÚPN-O DOJČ

AŽ PROJEKT s.r.o.

Toplianska 28

821 07 Bratislava

+421 2 45523896

atelier@azprojekt.sk

SPRACOVATEĽ ÚPN-O DOJČ

ÚPN O Dojč schválený uznesením OZ v Dojči č. 65/2009 zo dňa 11.12.2009,

Ing. arch. Štefan Kamenár a kolektív 2009,

Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN-O Dojč schválené uznesením OZ v Dojči č. 42/2014 zo dňa 10.11.2014

(spracovateľ Ing. arch. Ronie Vámoš a kol. 2014)

OBSAH

Úvod.....	4
A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI	4
1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	4
3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	10
4. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANU PRÍRODY A KRAJINY, VYTVÁRANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ	10
6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	10
8. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PRE VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, PRE ASANÁCIU A PRE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	10
B. URČENIE PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEBO URBANISTICKÚ ŠTÚDIU	11
C. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	11

Úvod

Závazná časť Zmien a doplnkov č. 1/2016 ÚPN obce Dojč je spracovaná v plnom znení záväznej časti platného ÚPN obce (schválený uznesením Obecného zastupiteľstva č. 65/2009 zo dňa 11.12.2009), s vyznačením doplnených zmien v pôvodnom texte záväznej časti **so šedým podfarbením**. Časti, ktoré sa rušia sú vyznačené – ~~text sa škrtá~~.

A. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

Z dôvodu potreby zabezpečenia plynulej regulácie rozvoja obce je nutná súčinnosť troch nasledujúcich regulačných úrovní:

- ~~regionálna (ÚPN-VÚC)~~
- regionálna (ÚPN-R)
- komunálna – na úrovni obce (ÚPN-O)
- zonálna – menšie priestorové jednotky v rámci obce (ÚPN-Z)

1. ZÁSADY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Základná rozvojová koncepcia ÚPN-O rešpektuje rozvojové zámery regionálnej úrovne, vyplývajúce zo záväznej časti ~~ÚPN-VÚC Trnavského kraja~~ ÚPN-R Trnavského samosprávneho kraja.

Funkčno-prevádzkové regulatívy

Podľa prevládajúcich činností v území boli rozvojové plochy rozčlenené na funkčné a priestorovo-homogénne urbanistické jednotky s označením ~~A-J~~ A-M.

Označenie	Lokalita – záväzný regulatív	Poznámka
A2	Územie bývania – ÚB-3 Záhumenie II:	Návrh do r. 2030
A2	Park	Výhľad po r. 2030
E5	Územie obč. vybavenosti – ÚOV-5 Služby nadmiestneho významu	Návrh do r. 2020
E5	Polyfunkčné územie bývania a OV	Návrh do r. 2020
E6	Územie obč. vybavenosti – ÚOV-6 Služby nadmiestneho významu	Návrh do r. 2030
E6	Polyfunkčné územie bývania a OV	Návrh do r. 2030
M	Malovýroba, sklady, dielne	-
M	Územie obytné - RD	Návrh do r. 2020

REGULAČNÝ LIST

A0 – Územie bývania ÚB-1 Pri škole

A1 – Územie bývania ÚB-2 Záhumenice

A2 – Územie bývania ÚB-3 Záhumenice II.

A3 – Územie bývania ÚB-8 Pri lese

A4 – Územie bývania ÚB-9 Pri ceste

B1 – Územie bývania ÚB-4 Lúky za Gajarom I.

B2 – Územie bývania ÚB-5 Lúky za Gajarom II. (výhľad po r. 2030)

C – Územie bývania ÚB-6 Horné Lúky (výhľad po r. 2030)

M – Územie bývania - RD

Podmienky pre funkčné využitie územia

Charakteristika územia

Plocha určená pre nízkopodlažnú bytovú zástavbu s prevahou izolovaných rodinných domov s príslušnou vybavenosťou

Prípustné – vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- ~~bývanie v bytových domoch (lokalita A2)~~
- základná občianska vybavenosť (obchod, služby)
- doplnková vybavenosť (drobné hospodárske objekty, garáže)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba,
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- izolované rodinné domy – 90%

Prípustný spôsob zástavby

- dvojdomy – 10%

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

Hustota, členenie a výškové zónovanie bytovej zástavby musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie obytných objektov, na zachovanie intimity bývania, zabezpečenie požiarnej ochrany, civilnej ochrany a vytváranie plôch zelene.

Minimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – min. 500 m²
- dvojdomy – min. 400 m²

Minimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – min. šírka pozemku 18 m

- dvojdomy – min. šírka pozemku 16 m

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – max. 30% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 30% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – max. 2 nadzemné podlažia (1NP + P)
- ~~— bytové domy — max. 4 nadzemné podlažia (3 NP + P)~~

Odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy
 - o min. 3 m od hranice pozemku (výnimočne 2 m)
 - o min. 7 m od susedného objektu (optimálne 10 m)
- stavebná čiara
 - o priama s min. vzdialenosťou 6 m od chodníka
 - o podľa okolitej zástavby

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné

Optimálna výmera pozemkov

- izolované rodinné domy – 600-800 m
- dvojdomy – 500-700 m

Optimálne rozmery pozemkov

- izolované rodinné domy – šírka pozemku 20-25 m
- dvojdomy – 18-20 m

Optimálny rozsah zastavania pozemkov

- 25%

Optimálny podiel zelene

- 30-40%

Optimálna podlažnosť objektov

- izolované rodinné domy a dvojdomy – 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie
- ~~— bytové domy — 2-3 nadzemné podlažia a obytné podkrovie~~

Optimálny spôsob zastrešenia objektov

- izolované rodinné domy – šikmá strecha so sklonom do 45°

Optimálne odstupové vzdialenosti

- izolované rodinné domy a dvojdomy – 10 m medzi susediacimi rodinnými domami
- stavebná čiara – 6 m od chodníka

REGULAČNÝ LIST

E5 – Územie občianskej vybavenosti ÚOV-5

Obchod a služby nadmiestneho

E5 – Územie občianskej vybavenosti ÚOV-6

Obchod a služby nadmiestneho

E5 - Polyfunkčné územie bývania a OV

E6 - Polyfunkčné územie bývania a OV

Charakteristika

Plochy pre občiansku vybavenosť obchodu a služieb nadmiestneho významu vo väzbe na cestu II/500.

Plochy pre malopodlažnú bytovú výstavbu a občiansku vybavenosť (obchod a služby) miestneho a nadmiestneho významu vo väzbe na cestu II/500.

Prípustné – vhodné funkčné využitie

- bývanie v rodinných domoch
- bývanie v bytových domoch
- obchodné zariadenia a prevádzky služieb
- obchodné zariadenia a zariadenia služieb nadmiestneho významu (napr. čerpacia stanica pohonných hmôt, predajňa automobilov, vzorkovne)
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)
- plochy zelene odpovedajúce hygienickým, estetickým a ekostabilizačným požiadavkám

Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky
- bývanie

Podmienky pre spôsob zástavby

Dominantný spôsob zástavby

- obchod a služby — 100%

Prípustný spôsob zástavby

- drobná vybavenosť súvisiaca s dominantnou funkciou zástavby obchod a služby (napr. administratíva, príručné sklady)

Spôsob zástavby

- obchod a služby – 50%
- bývanie – 50%

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

Minimálna výmera pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od zastúpenia bývania, druhu zariadení a plôch obchodu a služieb)

Minimálne rozmery pozemkov

- nestanovuje sa (závislá od zastúpenia bývania, druhu zariadení a plôch obchodu a služieb)

Maximálny rozsah zastavania pozemkov

- ~~max. 50% celkovej výmery pozemku~~
- max. 45% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel vysokej zelene

- min. 25% z celkovej výmery pozemku

Maximálna podlažnosť objektov

- ~~max. 2 nadzemné podlažia + podkrovie~~
- rodinné domy max. 1 NP + P
- bytové domy a OV max. 3NP + P

Odstupové vzdialenosti

- podľa vyhlášky č. 532/2002 Z. z.
- stavebná čiara – nestanovuje sa

~~Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné~~

~~Optimálne výmery pozemkov~~

- ~~nestanovuje sa~~

~~Optimálne rozmery pozemkov~~

- ~~nestanovuje sa~~

~~Optimálny rozsah zastavania pozemkov~~

- ~~40-50%~~

~~Optimálny podiel vysokej zelene~~

- ~~30-40%~~

~~Optimálna podlažnosť objektov~~

- ~~2 nadzemné podlažia a podkrovie~~

~~Optimálny spôsob zastrešenia objektov~~

- ~~doplnková vybavenosť – šikmá strecha so sklonom do 45°~~

~~Optimálne odstupové vzdialenosti~~

- ~~podľa vyhlášky č. 532/2002 Z. z.~~
- ~~stavebná čiara – nestanovuje sa~~

REGULAČNÝ LIST

A2 - Park

Charakteristika

Verejne prístupné ucelené plochy zelene s parkovou úpravou vysokých, stredných a nízkych poschodí zelene, ktoré sú situované v zastavanom území a ktoré sú dôležité najmä z priestorotvorných a estetických hľadísk.

Prípustné – vhodné funkčné využitie

- parky,
- plochy menších parkovo upravených plôch,
- ostatná verejná zeleň,
- vybavenosť verejného stravovania (bistrá, kaviarne, vinárne, reštaurácie a pod.),
- verejné dopravné vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (komunikácie a plochy statickej dopravy)
- verejné technické vybavenie nevyhnutné na obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry)

Výnimočne prípustné – obmedzujúce funkčné využitie

- nestanovuje sa

Neprípustné funkčné využitie

- bývanie,
- obchodno-obslužná vybavenosť,
- poľnohospodárska výroba,
- priemyselná výroba,
- stavebná výroba a výroba stavebných hmôt,
- skladovanie a distribúcia.
- priemyselná a poľnohospodárska výroba
- skladové hospodárstvo – sklady a skládky

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

Maximálny rozsah zastavania

- max. 5% celkovej výmery pozemku

Minimálny podiel zelene

- min. 85% z celkovej výmery pozemku

Maximálny podlažnosť objektov

- max. 1 NP + P

3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Podmienky pre dopravu a technickú vybavenosť – záväzné

Doprava

- riešiť nové komunikácie
 - o Doplniť nový vjazd do obce z cesty II/500, ktorý je riešený medzi lokalitou A2 a lokalitou E6. Komunikácia sa navrhuje FT C2, po komunikáciu vedenú od navrhovanej okružnej križovatky z cesty II/500 FT C2 v kategórii MO8/30.
 - o Dopĺňa sa komunikácia ako pokračovanie navrhovanej komunikácie (od nového vjazdu z cesty II/500 po križovanie s cestou FT C2) do vnútorného územia s navrhovanou FT C3 kategórie MO 6,5/30.
 - o Dopĺňa sa navrhovaná komunikácia FT C3 prechádzajúca v dotyku s regulačnou zónou E2, ako prepojovacia komunikácia na cestu C2 tvoriacu vnútorný okruh obce.

4. ZÁSADY A REGULATÍVY PRE ZACHOVANIE KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANU A VYUŽÍVANIE PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANU PRÍRODY A KRAJINY, VYTVÁRANIE A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENE

Ochrana prírody

Návrh zelene

Nová verejná zeleň sa navrhuje na ploche novonavrhovaného cintorína (lokalita E10) na ploche 1,5 ha a pri novej obytnej lokalite (lokalita A1) na ploche cca 0,6 ha 1 ha. Zmeny a doplnky č. 1/2016 navrhujú výhľadové umiestnenie parku v lokalite A2, medzi lokalitami E5 a E6, ktoré sú určené pre zmiešané územia občianskej vybavenosti a bývania. Verejná zeleň je navrhovaná aj na plochách rodinných domov ako aj pri novej občianskej vybavenosti. Na týchto plochách sa navrhujú výsadby parkového typu, kde je možné použiť aj menšie percento introdukovaných drevín. Tieto plochy sú určené aj pre umiestnenie detských ihrísk.

6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch bola navrhnutá nová hranica zastavaného územia obce (intravilán), ktorá kopíruje pôvodnú hranicu k 1. 1. 1990 a navyše zahŕňa plochy určené na novú výstavbu, prevažne pre funkciu bývania – lokality A0, A1, A3, A4, B2, M (lokalita M prevzatá zo ZaD č. 1 r. 2014), občiansku vybavenosť – lokality E4, E7, E8, polyfunkciu bývanie a OV – lokality E5, E6, výhľadová lokalita parku – A2 a zrealizovanie stavu v severozápadnej časti obce.

8. PLOCHY PRE VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, PRE VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, PRE ASANÁCIU A PRE CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

Plochy pre vykonanie delenia a sceľovania pozemkov sú označené A1, A2, B1, B2, C, E5, E6 a M vyznačené v grafickej časti – výkres č. 2.

B. URČENIE PRE KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY ALEBO URBANISTICKÚ ŠTÚDIU

V záujme cieľavedomého rozvoja obytnej zástavby v lokalitách A1, A2, B1, B2, C, F2, F3, E5, E6 sa odporúča obstaranie a schválenie urbanistickej štúdie ako ÚPP so zámerom spresnenia zásad a regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia.

C. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

V riešenom území sú navrhnuté nasledovné verejnoprospešné stavby, ktoré sú vyznačené v grafickej časti – výkres č. 2.

VPS 1 – Cestné komunikácie v lokalite A0 (obdobie do r. 2020)

VPS 2 – Cestné komunikácie v lokalite A1 (obdobie do r. 2020)

~~VPS 3 – cestné komunikácie v lokalite A2 (obdobie po r. 2030)~~

VPS 3 – Cestná komunikácia pri lokalite E6 (obdobie do r. 2030)

VPS 4 – Cestné komunikácie v lokalite B1 (obdobie do r. 2020)

VPS 5 – Cestné komunikácie v lokalite B2 (obdobie po r. 2030)

VPS 6 – Cestné komunikácie v lokalite c (obdobie po r. 2030)

VPS 7 – Úprava križovatky pri lokalite E5 (malá okružná križovatka)

VPS 8 – Cestný obchvat (smer Šajdíkove Humence)

VPS 9 – Prístupová komunikácia k lokalite F2 (obdobie po r. 2030)

VPS 10 – Verejná zeleň v lokalite A1 (obdobie do r. 2020)

VPS 11 – Ochranná zeleň v lokalitách E5, E6, E7, E8

VPS 12 – Športový areál v lokalite E1 (obdobie do r. 2020)

VPS 13 – Školský areál v lokalite E2 (obdobie do r. 2020)

VPS 14 – Rozšírenie cintorína v lokalite E10 (obdobie do r. 2030)

VPS 15 – Cestná komunikácia pri lokalite E2 (obdobie do r. 2020)

VPS 16 – Opatrenia Plánu manažmentu povodňového rizika čiastkového povodia rieky Morava