

Obsah

1.	Základné údaje – zmeny a doplnky č.6/2016.....	3
1.1	Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov ÚPN-ODolná Streda	4
1.2	Obsah Zmien a doplnkov č.6 k ÚPN O Dolná Streda.....	4
1.3	Formálna stránka spracovania zmien a doplnkov ÚPN-O Dolná Streda....	5
1.4	Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov ÚPN O Dolná Streda	5
1.5	Vymedzenie riešeného územia.....	5
1.6	Zdôvodnenie vymedzenia územia.....	6
1.7	Členenie riešeného územia	6
2.	Riešenie územného plánu obce	7
2.1	Bývanie, občianska vybavenosť, výroba, rekreácia.....	7
2.1.1	Bývanie.....	7
2.1.2	Občianska vybavenosť	7
2.1.3	Šport a rekreácia.....	8
2.2	Vymedzenie zastavaného územia.....	9
2.3	Verejné dopravné a technické vybavenie územia.....	9
2.3.1	Doprava.....	9
2.3.2	Vodné hospodárstvo	9
2.3.3	Energetika	11
2.4	Vyhodnotenie perspektívneho použitia PLPF	11
2.4.1	Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy.....	11
2.4.2	Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na lesných pozemkoch.....	12
2.5	Hodnotenie navrhovaného územia.....	13
3.	Záväzná časť	14
3.1	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce	14
3.2	Určenie územných plánov zóny	23
3.3	Vymedzenie zastavaného územia.....	23
3.4	Zoznam verejnoprospešných stavieb	23
3.5	Schéma záväzných častí riešenia	23

1. Základné údaje – zmeny a doplnky č.6/2016

<u>Obstarávateľ:</u>	Obec Dolná Streda, v zastúpení p. starosta PhDr. Mgr. Ľuboš Šúry
<u>Spracovateľ:</u>	K2-ateliér,s.r.o. Dlhá 16, 949 01 Nitra
<u>Zodpovedný projektant:</u> SKA	Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt (reg.č. spracovateľa :1260AA)
<u>Vypracoval:</u>	Ing.arch. Rastislav Kočajda, Ing.arch. Miroslava Kočajdová, Ing. Lucia Ďuračková

Osoba odborne spôsobilá pre obstarávanie ÚPP a ÚPD: Ing. Anna Halabrinová,
preukaz OS č. 342

SÚPIS POUŽITÝCH ÚPP PODKLADOV

- Územný plán regiónu Trnavského kraja, ktorý bol schválený uznesením č. 149/2014/08 z dňa 17. decembra 2014 a ktorého záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 33/2014 zo dňa 17. decembra 2014.
- Územný plán obce Dolná Streda, ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 04/2005 zo dňa 21.4.2005
- Zmeny a doplnky č.1 k ÚPN obce Dolná Streda, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 3/2006 zo dňa 23.3.2006
- Zmeny a doplnky č.2 k ÚPN obce Dolná Streda, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva 8/2008 zo dňa 10.12.2009
- Zmeny a doplnky č.3 k ÚPN obce Dolná Streda, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 4/2010 zo dňa 17.6.2010
- Zmeny a doplnky č.4a k ÚPN obce Dolná Streda, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 269/2013/18 zo dňa 30.5.2013
- Zmeny a doplnky č.5 k ÚPN obce Dolná Streda, ktoré boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 280/2013/19 zo dňa 25.6.2013

MAPOVÉ PODKLADY

- katastrálna mapa (www.katasterportal.sk)
- Územný plán obce Dolná Streda –a zmeny a doplnky č. 1-5

1.1 Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov ÚPN-ODolná Streda

Dôvodom pre obstaranie aktualizácie územného plánu obce Dolná Streda, Zmeny a doplnky č.6/2016 sú predovšetkým zmenené požiadavky na funkčné využitie územia. Zmena funkčného využitia územia sa týka 6 lokalít a požiadavky na zapracovanie týchto zmien a doplnkov do schváleného územného plánu boli vyhodnotené ako oprávnené.

V dôsledku zmeny územno-technických predpokladov, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia pristúpila obec Dolná Streda v zmysle zákona č. 50/1970 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov k obstaraniu aktualizácie územného plánu obce prostredníctvom dokumentácie Zmeny a doplnky č. 06/2016.

1.2 Obsah Zmien a doplnkov č.6 k ÚPN O Dolná Streda

Ako podklad pre spracovanie Zmien a doplnkov ÚPN-O slúžil schválený Územný plán obce Dolná Streda.

a) V grafickej časti:

- Zapracovanie zmien funkčného využívania území A-F

b) V textovej časti:

- Smerná časť
 - Popis riešených lokalít
 - Vymedzenie zastavaného územia
 - Popis vyvolaných zmien v dopravnom riešení a vedeniach technickej infraštruktúry (silnoprúdové a slaboprúdové elektrické vedenia, vodovody, kanalizácia, plynovody)
 - Vyhodnotenie perspektívneho použitia PPF
 - Hodnotenie navrhovaného územia
- Závazná časť
 - Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce
 - Vymedzenie zastavaného územia obce
 - Zoznam verejnoprospešných stavieb
 - Schéma záväzných častí riešenia

1.3 Formálna stránka spracovania zmien a doplnkov ÚPN-O Dolná Streda

Zmeny a doplnky č.6 ÚPN-O sú spracované

1. v grafickej časti:

Príloha č. 1 –komplexný urbanistický výkres -náložka pre rozvojové lokality A,D,E a F+podklad

Príloha č. 2 – komplexný urbanistický výkres - náložka pre rozvojové lokality B,C + podklad

Príloha č. 3 – Verejné dopravné napojenie - náložka pre rozvojové lokality A,D,E a F + podklad

Príloha č. 4 – Verejné dopravné napojenie - náložka pre rozvojové lokality B,C + podklad

Príloha č. 5 – Verejné technické vybavenie – energetika - náložka pre rozvojové lokality A,D,E a F + podklad

Príloha č. 6 – Verejné technické vybavenie – energetika - náložka pre rozvojové lokality B,C + podklad

Príloha č. 7 – Vodné hospodárstvo pre rozvojové lokality B,C +podklad

Príloha č. 8 – Perspektívne použitie PLPF na nepoľnohospodárske účely - náložka pre rozvojové lokality A,D,E a F + podklad

Príloha č. 9 – Perspektívne použitie PLPF na nepoľnohospodárske účely - náložka pre rozvojové lokality A,D,E a F + podklad

Súťaž:

v.č.1 Komplexný urbanistický výkres	M 1:5000
v.č.2 Verejné dopravné vybavenie	M 1:5000
v.č.3 Verejné technické vybavenie – energetika	M 1:5000
v.č.4 Vodné hospodárstvo	M 1:5000
v.č.5 Perspektívne použitie PPLF na nepoľnohospodárske účely	M 1:5000

2. v textovej časti ako sprievodná správa formátu A4, spolu so záväznou časťou aktualizácie Územného plánu obce Dolná Streda, Zmeny a doplnky č.6/2016.

1.4 Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov ÚPN O Dolná Streda

Zosúladenie ÚPN obce Dolná Streda so zmenenými požiadavkami na funkčné využitie riešených území.

1.5 Vymedzenie riešeného územia

Lokalita A – Promenáda - lokalita určená pre vyššiu občiansku vybavenosť a bývanie v bytových domoch, nachádzajúca sa v severnej časti zastavaného územia obce o rozlohe 4,08ha.

Lokalita B – Rekreačná zóna na Červenke - lokalita určená na individuálnu rekreáciu a agroturistický areál, nachádzajúca sa vo východnej časti mimo zastavaného územia obce. o rozlohe 8,83ha.

Lokalita C - Pri novej ulici - lokalita určená na bývanie v rodinných domoch, nachádzajúca sa v južnej časti zastavaného územia obce o rozlohe 2,01ha.

Lokalita D - Pri Slnecnej ulici - lokalita určená na bývanie v rodinných a bytových nízkopodlažných domoch a nekomerčnú občiansku vybavenosť, nachádzajúca sa v strednej časti zastavaného územia obce. o rozlohe 1,85ha.

Lokalita E - Pri Cintorínskej ulici - lokalita určená na občiansku vybavenosť, nachádzajúca sa v strednej časti zastavaného územia obce, o rozlohe 0,15ha.

Lokalita F - Rezerva pre cintorín - lokalita určená ako rezerva pre rozšírenie cintorína, sa nachádza v strednej časti zastavaného územia obce na dotyku s existujúcim cintorínom o rozlohe 0,15ha.

1.6 Zdôvodnenie vymedzenia územia

Vymedzené plochy predstavujú tie časti územia obce Dolná Streda, kde sa vyskytol rozpor medzi oprávnenými požiadavkami a schválenou územnoplánovacou dokumentáciou (jej záväznou časťou). V dôsledku zmeny územno-technických predpokladov, na základe ktorých bola navrhnutá koncepcia organizácie územia pristúpila obec Dolná Streda v zmysle zákona č. 50/1970 Zb. stavebného zákona v znení neskorších predpisov k obstaraniu zmien a doplnkov územného plánu obce Dolná Streda - Zmeny a doplnky č.6/2016, ktoré reagujú na zmenené požiadavky na funkčné využitie tohto územia.

1.7 Členenie riešeného územia

Riešené územie predstavuje 6 územne oddelených lokalít:

- lokalita A - Promenáda - zastavané územie obce
- lokalita B - Rekreačná zóna na Červenke - mimo zastavaného územia obce
- lokalita C - Pri novej ulici - zastavané územie obce
- lokalita D - Pri Slnecnej ulici - zastavané územie obce
- lokalita E - Pri cintorínskej ulici - zastavané územie obce
- lokalita F - Rezerva pre cintorín - zastavané územie obce

2. Riešenie územného plánu obce

2.1 Bývanie, občianska vybavenosť, výroba, rekreácia

2.1.1 Bývanie

V zmenách a doplnkoch dochádza k rozvoju bývania v lokalite C (pri Novej ulici) a zmene funkčného využitia lokality D (pri Slnečnej ulici).

Lokalita C - Pri novej ulici, (2,01ha)

Riešená lokalita sa nachádza v južnej časti zastavaného územia obce. V pôvodnom územnom pláne bola časť navrhovanej lokality určená na plochy izolačnej zelene. Plocha susedí s územím, ktoré je podľa platného územného plánu určené na funkciu bývania vo forme IBV rodinných domov. V lokalite je nutné rešpektovať hlukové pásmo od rýchlostnej komunikácie R1a ochranné pásmo zemného privodného kábla 6kV ČS Váhovce. Vzhľadom na skutočnosť, že lokalita sa nachádza v blízkosti rýchlostnej komunikácie, podľa výhlášky 549/2007 je hranica hluku stanovená na 60dB cez deň a 50dB v noci. Pre zmiernenie negatívneho dopadu z dopravy je navrhnutá v lokalite výsadba izolačnej zelene. Lokalita bude napojená na verejné siete a dopravu z Váhovskej ulice. Prepojená bude obslužnou komunikáciou kategórie C2 MO/40. Lokalita C je určená na výstavbu cca 20 rodinných domov s jedným nadzemným podlažím a max. obytným podkrovím. Lokalita je vymedzená parcelnými číslami 1662/100, 1663/120, 1664/110 register E v k.ú. Dolná Streda.

Lokalita D - Pri Slnečnej ulici (1,85ha)

Lokalita D sa nachádza v centre obce Dolná Streda. V pôvodnom územnom pláne je táto lokalita zadefinovaná s funkciou bývania v rodinných domoch, vyčlenenie plochy pre občiansku vybavenosť a s rezervou pre verejné záujmy obce. V zmenách a doplnkoch č.6 je navrhovaná zmena bývania na bývanie formou nízkopodlažnej bytovej výstavby - bytové domy, rodinné domy a pre objekty nekomerčnej občianskej vybavenosti. Na dopravnú sieť a inžinierske siete bude napojená zo Slnečnej ulice. Lokalita je vymedzená parcelnými číslami: 1111/4; 1112/1,2,4; 1114/1,2,3; 1116/1,2,3; 1118/1,2,3; 1119/1,3,6,7; 1122/1,2,3; 1192/2; 1121/1,2; 1125/2,5,6,7; 1128/1,2,3,4,5; 1131/1,2,3,4; 1188; 1185/2,6,7; 1178/12; 1185/7; 1137/2,5,6,7,8; 1138/1-13, 1133/1,7; 1137/1-30 register C v k.ú. Dolná Streda.

2.1.2 Občianska vybavenosť

V zmenách a doplnkoch č.6 sa uvažuje s vyčlenením 3 lokalít určených na rozvoj občianskej vybavenosti v obci. Konkrétne sa jedná o lokalitu A - Promenáda – určenej na výstavbu vyššej občianskej vybavenosti, lokalitu E – Pri Cintorínskej ulici - určenej na výstavbu komerčnej a nekomerčnej občianskej vybavenosti a lokalita F – ako územná rezerva pre cintorín.

Lokalita A – Promenáda (4,08ha)

Lokalita A vzniká odčlenením od lokality R1 (v pôvodnom územnom pláne určenej na rekreáciu) a spojenia s lokalitou č.5 Pod starou hrádzou (v zmenách a doplnkoch č.3 určenej na výstavbu rodinných a bytových domov a doplnkových funkcií ako sú garáže) a lokalitou č.6 Športová ulica – Západ (v zmenách a doplnkoch č. 2 určenej na výstavbu IBV).

Nová funkcia Lokality A v zmenách a doplnkoch č.6 je definovaná ako plocha pre občiansku vybavenosť a bývanie v bytových domoch s potrebnou technickou vybavenosťou a infraštruktúrou. Pod pojmom občianskej vybavenosti sa rozumie predovšetkým vyššia občianska vybavenosť ako je obchodné centrum s galériou, polyfunkčné stavby, administratíva, wellness hotel, parkovací dom. Lokalita je vymedzená parcelnými číslami: 987/4; 993/5,6,7; 994; 995/6; 996/2-8; 999/1-53;1000; 1018/3-5,7; 1019; 1020/3,4; 1023/4; 1035 register C a 730/101, 858/100, 859, 862 register E v k.ú. Dolná Streda.

Lokalita E - Pri Cintorínskej ulici (0,15ha)

Lokalita E je v pôvodnom územnom pláne určená na výsadbu verejnej zelene, v zmenách a doplnkoch navrhujeme danú lokalitu predefinovať na plochy s funkciou občianskej vybavenosti. Lokalita je vymedzená parcelnými číslami: 1140/1 register C v k.ú. Dolná Streda.

Lokalita F - Rezerva pre cintorín(0,15ha)

Lokalita F sa nachádza v dotyku súčasného cintorína na južnej strane. Predstavuje rezervnú plochu pre rozšírenie cintorína po zaplnení súčasných plôch. Lokalita je vymedzená parcelnými číslami: 929,930 register C v k.ú. Dolná Streda.

2.1.3 Šport a rekreácia

V zmenách a doplnkoch č.6 dochádza k návrhu rekreačného územia v lokalite B – Rekreačná zóna na Červenke pri starom ramene Váhu.

Lokalita B – Rekreačná zóna na Červenke (8,83ha)

Riešená lokalita sa nachádza vo východnej časti na okraji obce Dolná Streda. Je vymedzená hrádzami po oboch pozdĺžnych stranách (pričom hrádza smerom od zastavaného územia obce je nefunkčná).

Lokalita B je tvorená časťou lokality R2 (určenej v pôvodnom územnom pláne na rekreáciu a šport bez zásahu do podlažia) a lokalitou č. P5 (v zmenách a doplnkoch č.3 určenej na umiestnenie solárnej fotovoltickej elektrárne). Lokalita sa nachádza na bývalom truskovom poli, na ktorom boli cca pred 20 rokmi robené navážky piesočnatej až prachovej hliny v malej miere obsahujúcej zvyšky stavebnej suty. Je predpoklad, že hlavná časť procesu sadania od vlastnej tiaže už prebehla, podľa vizuálnej obhliadky je zemina uľahnutá. Na základe týchto skutočností možno predpokladať, že sa jedná o podmienenčne vhodné stavenisko pri zložitých základových pomeroch. Je teda predpoklad, že zakladanie v danej lokalite je možné ako nenáročné stavebné konštrukcie na plošných základoch (základová doska) resp. na hĺbkových základoch (základová

steny, pilóty) – 2. Geotechnická kategória. Pred projekčnou prípravou a realizáciou stavby je nutné vykonať vlastný inžiniersko-geologický prieskum.

Navrhovaná funkcia lokality B, v rámci zmien a doplnkov č. 6 k ÚPN obce Dolná Streda, je rekreačná funkcia s vybudovaním rekreačnej zóny individuálnej formy rekreačného využívania s doplnkovou funkciou ihrísk, agroturistiky a podobne. Veľkosť stavebných parciel je 300-650m² a parcely pre agroturistické využitie o výmere cca 5000m². Lokalita je vymedzená parcelnými číslami: 1361/1,2,3,5,6,12,13,14,15,16,17,18,43 register C v k.ú. Dolná Streda.

Vzhľadom na to, že lokalita sa dlhodobo nachádza v kontaminovanom území s povinným monitorigom a vylúčením stavebnej činnosti, navrhujeme opätovné posúdenie možnosti stavebnej činnosti.

2.2 Vymedzenie zastavaného územia

Hranica zastavaného územia je totožná s hranicou zastavaného územia z roku 1990 vrátane navrhovaného rozšírenia hranice zastavaného územia. V zmenách a doplnkoch č.6/2016 sa hranica zastavaného územia rozširuje o Lokalitu B – Rekreačná zóna na Červenke.

2.3 Verejné dopravné a technické vybavenie územia

2.3.1 Doprava

Pri rozvojových lokalitách treba počítať aj s rozšírením dopravného napojenia. V lokalite A je potrebné uvažovať s vybudovaním obojstranného chodníka pre peších popri existujúcej komunikácii MO 8/30 a preriešením dopravného napojenia predovšetkým zo strany mesta Sereď. Navrhujeme dopravné napojenie riešiť formou malého kruhového objazdu po oboch stranách predmetnej lokality, ak to majetkoprávne vzťahy dovoľia. Prípadne dopravné napojenie riešiť iným vhodným spôsobom zabezpečujúcim plynulý chod cestnej premávky. Vzhľadom na fakt, že v lokalite A sa predpokladá zvýšený nárast statickej dopravy, je potrebné komplexne riešiť parkovacie státa, predovšetkým vybudovaním parkovacieho domu prípadne výstavbou garáží v suterénoch objektov, pokiaľ to hydrogeologické pomery dovoľia.

V lokalite B bude tiež potrebné riešiť dopravné napojenie, ako najvhodnejšie sa javí vybudovanie novej cestnej komunikácie popri rieke Váh s napojením na cestnú komunikáciu na Športovej ulici. Vnútroareálovú dopravu rekreačného areálu riešiť štrkovými cestami z makadamu.

V lokalite C sa počíta s napojením cestnej komunikácie z Váhovskej ulice, s následným prepojením a zokruhovaním na Galantskej ulici.

2.3.2 Vodné hospodárstvo

2.3.2.1 Zásobovanie pitnou vodou

V jednotlivých lokalitách dôjde k zvýšeniu spotreby pitnej vody. Avšak pre rozvojové lokality A, B, E a F nie je možné v súčasnej dobe stanoviť zvýšenú spotrebu vody, nakoľko v súčasnosti nie sú známe konkrétne komodity odberateľov. Predpokladaná spotreba vody sa pre tieto lokality stanoví vo vyššom stupni projektovej

dokumentácie. Priemerné spotreby vody sa diametrálne odlišujú od činnosti a druhu občianskej vybavenosti.

Pre lokality C a D, nakoľko sa jedná o lokality rozvoja bývania je spotreba vody určená nasledovným spôsobom:

Potreba studenej vody pre 1 byt:

Výpočet potreby vody podľa vyhlášky Ministerstva životného prostredia 684/2006 zo 14. novembra 2006.

Počet obyvateľov : 4 osoby

Podľa čl.5 – výpočet potreby pre bytový fond.

Podľa prílohy č. 2 – výpočet maximálnej dennej potreby vody a maximálnej hodinovej potreby vody.

1. Priemerná spotreba vody na jeden byt Q_p :

145 litrov/osoba/deň x 4 = 580 l/deň

zvýšenie spotreby vody v byte s nadštandardným vybavením + 15%

580 x 1,15 = 667 l/deň

2. Maximálna denná potreba vody Q_m :

$Q_m = Q_p \times k_d$ kde k_d je koeficient počtu obyvateľov od 1001 do 5000 obyvateľov v obci $k_d = 1,6$

$Q_m = 667 \times 1,6 = 1067,2$ litrov/deň čo je 0,0123518519 l/s

3. Maximálna hodinová potreba vody :

$Q_h = 1067,2$ l/deň.

$Q_s = 1067,2 \times k_h$ kde je $k_h = 1,6$

$Q_s = 1067,2 \times 1,6 = 1707,52$ l/deň to je 71,1467 litrov/h čo sa rovná 0,01976 l./sek

Denná spotreba studenej vody: $Q_p = \text{počet b.j.} \times 667/\text{deň}$

Max. denná potreba studenej vody: $Q_m = \text{počet b.j.} \times 0,01235$ l/s

max. hodinová potreba vody: $Q_h = \text{počet} \times 0,01976$ l/s

ročná potreba studenej vody $Q_r = Q_p \times 365$ dní

Lokalita	Q_p (l/deň)	Q_m (l/s)	Q_h (l/s)	Q_r (m3/rok)
Lokalita C (22RD)	14674	0,272	0,43472	5356,01
Lokalita D (35b.j.)	23345	0,432	0,6916	8520,93

2.3.3 Energetika

2.3.3.1 Plynofikácia

Nové lokality sa napoja na existujúcu sieť plynovodu NTL v celkovej dĺžke 450m (pre lokalitu C) a 150m (pre lokalitu D).

Lokalita	Spotreba plynu za hodinu	Spotreba plyn za rok
Lokalita C – Pri novej ulici (22RD)	30,36	75.900
Lokalita D – Pri Slnecnej ulici (35b.j.)	48,3	120.750

2.3.3.2 Elektrifikácia

V rámci zmien a doplnkov č.6/2016 ÚPN-O Dolná Streda dochádza k navýšeniu spotreby elektrickej energie v jednotlivých lokalitách. Celkový nárast el. energie nie je možné presne stanoviť, nakoľko nie sú známe konkrétne energetické nároky pre jednotlivé komodity odberov. Tieto budú riešené podľa požiadaviek jednotlivých odberateľov.

Možnosti napojenia a prírastok spotreby v jednotlivých lokalitách:

Lokalita	Funkcia	Prírastok spotreby (kVa)	Napojenie lokality na TS
Lokalita A	Občianska vybavenosť	*	TS N1
Lokalita B	rekreácia	*	TS N2
Lokalita C (22RD)	bývanie	89,54	0807-001
Lokalita D (35b.j.)	bývanie	130,9	0807-003
Lokalita E	Občianska vybavenosť	*	0807-003
Lokalita F	Občianska vybavenosť	-	-

* Nárast spotreby elektrickej energie v komerčnej občianskej vybavenosti a v lokalite určenej na rekreáciu nie je možné v tomto štádiu jednoznačne určiť, nakoľko nie sú známe konkrétne energetické nároky pre jednotlivé komodity odberov.

2.4 Vyhodnotenie perspektívneho použitia PLPF

2.4.1 Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

V navrhovaných lokalitách dochádza k záberu poľnohospodárskej pôdy, tak ako je to uvedené v tabuľke.

Lokalita	Kat. územie	Fukčné využitie	Výmera celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy			užívateľ	Hydrome- liorácie	Najkvalit- nejšie pôdy
				Celkom v ha	Z toho				
					Kód BPEJ (skup.)	Výmera v ha			
Lok. A	Dolná Streda	Obč. Vybavenosť a bývanie	4,08	0,18	0002002	0,18	Súkromná osoba	Nie sú	áno
Lok. C	Dolná Streda	Bývanie	2,01	2,01	0017002	2,01	Súkromná osoba	Nie sú	áno
Lok. F	Dolná Streda	Rezerva pre cintorín	0,15	0,15	0002002	0,15	Súkromná osoba	Nie sú	áno

Za najkvalitnejšie poľnohospodárske pôdy v katastrálnom území Dolná Streda podľa kódu bonitovaných pôdno-ekologických jednotiek (BPEJ) sa považuje: 0017002.

2.4.2 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na lesných pozemkoch

V katastrálnom území Dolná Streda dochádza okrem záberu poľnohospodárskej pôdy aj k záberu lesných pozemkov.

Lokalita A – Promenáda

Z celkovej výmery (4,36ha) lokality A dochádza k záberu lesných pozemkov na ploche 0,0815ha.

Vlastníctvo a užívanie lesov

Vlastníctvo – štátny podnik

Užívanie – obec

Výsledky doterajšieho hospodárenia

Lesný pozemok je bez lesného porastu

Lesné pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce v bezprostrednej blízkosti výrobného areálu. Vzhľadom na nedostatočné terajšie využitie a zámer investorov, sa v danej lokalite uvažuje s vybudovaním vyššej občianskej vybavenosti a výstavbou bytových domov. Obec Dolná Streda sa nachádza na styku s katastrálnym územím mesta Sered'. Zvýšený záujem o vyššiu občiansku vybavenosť, ako aj o bytové domy sa predpokladá aj z tejto strany.

2.5 Hodnotenie navrhovaného územia

Zmeny a doplnky č.6/2016 ÚPN-O Dolná Streda riešia zmenu existujúcich ako aj návrh nových rozvojových lokalít. Jedná sa o lokality bývania – Lokalita C – pre bývanie v rodinných domoch, Lokalita D pre bývanie v bytových a rodinných domoch s možnosťou umiestnenia nekomerčnej občianskej vybavenosti. Ďalej sú to lokality pre rozvoj občianskej vybavenosti – Lokalita A – pre výstavbu objektov vyššej občianskej vybavenosti s doplnkovou funkciou bývania v bytových domoch, Lokalita E pre výstavbu komerčnej a nekomerčnej občianskej vybavenosti a Lokalita F ako územná rezerva pre cintorín. V oblasti rekreácie sa jedná o lokalitu B – rekreácia pre individuálnu rekreáciu v chatkách s doplnkovou funkciou športu a agroturistiky.

Rozšírením možností zahŕňajúcich dané funkcie využívania poskytne obec možnosť ďalšieho rozvoja a zabezpečenia dobrých podmienok pre život obyvateľov.

3. Záväzná časť

Riešenie zmien a doplnkov ÚPN O Dolná Streda sa premietne do schválenej územnoplánovacej dokumentácie doplnením zásad a regulatívov priestorového usporiadania a funkčného využívania riešených území v Zásadách a regulatívoch priestorového a funkčného využitia územia obce.

Regulačné princípy sa dopĺňajú:

Lokalita A – Promenáda – plochy vyššej občianskej vybavenosti a bývania v bytových domoch, o rozlohe 4,08ha.

Lokalita B – Rekreačná zóna na Červenke – plocha rekreácie, o rozlohe 8,83ha.

Lokalita C – Pri novej ulici – plochy bývania v rodinných domoch, o rozlohe 2,01ha.

Lokalita D – Pri slnečnej ulici – plochy bývania v rodinných a bytových domoch, o rozlohe 1,85ha

Lokalita E – Pri cintorínskej ulici – plochy občianskej vybavenosti nekomerčnej a komerčnej, o rozlohe 0,15ha

Lokalita F – Rezerva pre cintorín, o rozlohe 0,15ha.

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce

PLOCHY ZMIEŠANÉ - VYŠŠIA OBČIANSKA VYBAVENOSŤ A BÝVANIE V BYTOVÝCH DOMOCH (LOKALITA A)

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži na umiestnenie objektov polyfunkčných bytových domov a objektov prípustnej vyššej občianskej vybavenosti.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- bývanie v polyfunkčných bytových domoch - max. 8 plných nadzemných podlaží
- objekty občianskej vybavenosti max. 8 plných nadzemných podlaží (obchodné centrum s galériou, polyfunkčné stavby, administratíva, wellness hotel, parkovací dom)
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- prvky drobnej architektúry a mobiliáru
- rekreačné ubytovacie a stravovacie zariadenia, penzióny, max. 8 plných nadzemných podlaží
- rekreačno-oddychové plochy, vodné plochy
- odstavné plochy pre automobily obyvateľstva a návštevníkov zariadení občianskej vybavenosti (garáže a parkoviská)
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok SAD

- plochy technického vybavenia územia
- garážovanie vozidiel riešiť podzemným parkovaním v prípade, že to hydrogeologické pomery dovoľia

Nepripustné funkcie

- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby nad 10 zamestnancov)
- hygienicky závadná výroba
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- nadmerný chov hospodárskych zvierat (najmä väčších typov HZ – kone, ošípané, hovädzí dobytok), vyhne sa tak situáciám znečisťovania ŽP najmä ovzdušia, priesakom exkrementov a znehodnocovaniu domácich studní.
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znížili kvalitu obytného prostredia

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie majiteľov polyfunkčných bytových domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov
- pri výstavbe polyfunkčných objektov dodržať ochranné pásmo komunikácie a popri cestách osadzovať ich na exist. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácie
- 4.-8. Nadzemné podlažie musí ustupovať do vnútra dispozície minimálne o 3 metre.
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)
- pre danú lokalitu je nutné vypracovanie územného plánu zóny

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 60%

Podlažnosť územia: bývanie v polyfunkčných bytových domoch, objekty občianskej vybavenosti – do max. 8 plných nadzemných podlaží, pričom percentuálny podiel podlažnosti k zastavanej ploche je nasledovný:

- Od 3-5 nadzemných podlaží – max. 35% zo zastavaného územia
- Od 5-8 nadzemných podlaží – max. 15% zo zastavaného územia

Koeficient zelene: min. 20%

Koeficient stavebného objemu: _____ od 0-3 nadzemných podlaží do 9m³

od 3-5 nadzemných podlaží do 15m³

od 5-8 nadzemných podlaží do 24m³

Index podlažných plôch: 0,9

PLOCHY REKREÁCIE (LOKALITA B)

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie tvoria hlavne plochy pre individuálnu rekreáciu s doplnkovou funkciou, vhodne nadväzujúcou na režim rekreácie – športové ihriská, agroturistika a pod.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- objekty pre individuálnu rekreáciu (chatky) s max. zastavanou plochou 50 m²
- viacúčelové ihriská – (tenis, basketbal, volejbal a iné)
- detské ihriská
- rekreačno-oddychové plochy
- objekty pre stravovanie
- objekty pre ubytovanie návštevníkov, služobné byty a byty majiteľov zariadení
- hygienická vybavenosť pre návštevníkov
- malá rodinná farma za účelom agroturistiky s možnosťou ubytovania
- dopĺňajúca maloobchodná a servisná vybavenosť charakteru rekreačných služieb
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň a sprievodná zeleň zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- prvky drobnej architektúry (altánky, pergoly a pod.) s ohľadom na zachovanie max. množstva zelene.

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby nad 10 zamestnancov)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- zakladanie musí byť plošné na ŽB doske
- použitie sedlovej strechy do 45°
- odstupy jednotlivých objektov od čelnej hranice pozemku popri komunikácii (stavebná čiara) sú stanovené na 5,0m.
- Ostatné odstupy od susedných pozemkov budú v zmysle stavebného zákona a vykonávacích vyhlášok
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)
- parcely rekreačných chatiek riešiť bez oplotenia, prípadne nízkym (do 1,0m) opticky otvoreným oplotením alebo živým plotom.
- Vnútroareálové komunikácie riešiť ako štrkové
- Prístup stavebných mechanizmov viesť popri existujúcej ČOV a popri hrádzi až k riešenej lokalite
- Výstavbu riešiť po etapách
- Etapovitosť výstavby zdefinovať vo vyššom stupni PD

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 25%

Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie s čiastočným využitím podkrovia (podkrovia musí byť bez nadmurovky)

Koeficient zelene: min. 65%

Koeficient stavebného objemu: 3-5m³

Index podlažných plôch: 0,25-0,35

PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH (LOKALITA C)

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe samostatnými rodinnými domami, dvojdomami a radovou zástavbou.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- bývanie v rodinných domoch – 1 nadzemné podlažie a podkrovia
- zeleň súkromných záhrad
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily - garáže
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia

- záhradné domky, vodné plochy (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel) – doplnková funkcia
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok MHD
- malé stravovacie zariadenia (bufet, cukráreň, rýchle občerstvenie) a prechodné rekreačné ubytovanie – v rodinných domoch a pod. - doplnková funkcia
- obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva - doplnková funkcia

Neprípustné funkcie

- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby nad 10 zamestnancov)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- hygienicky závadná výroba
- veľkokapacitné objekty
- chov dobytky vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znížili kvalitu obytného prostredia.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie majiteľov rodinných domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov
- parkovacie miesto situovať na pozemku majiteľa mimo oplotený pozemok,
- rozsah podzemného podlažia je možný, v zmysle potrieb jednotlivých investorov RD, objekty je možné riešiť aj bez podpivničenia.
- pri výstavbe rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- veľkosť pozemkov pri radovej zástavbe 350-450m²
- maximálny počet rodinných domov v radovej zástavbe je 5.

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: 25-35%

Pri radovej zástavbe max.60%

Podlažnosť územia: 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia

Koeficient zelene: min. 30%

Koeficient stavebného objemu: 6-9m³

Index podlažných plôch: 0,25-0,35

PLOCHY BÝVANIA V BYTOVÝCH A RODINNÝCH DOMOCH (LOKALITA D)

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži najmä na bývanie v rodinných domoch a malo-podlažných bytových domoch s vyšším stupňom intenzity zástavby.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- bývanie v malo-podlažných bytových domoch (1 nadzemné podlažie bez obytného podkrovia)
- bývanie v rodinných domoch (1 nadzemné podlažie + obytné podkrovia)
- odstavné miesta a garáže slúžiace primárnej potrebe funkčného využitia
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná verejná zeleň
- záhradné domky, drobné hospodárske objekty, vodné plochy, súkromná zeleň (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel) – doplnková funkcia
- služby nekomerčného charakteru (napr. Požiarna zbrojnica)

Neprípustné funkcie:

- viacpodlažné bytové a polyfunkčné domy
- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- hygienicky závadná výroba
- veľkokapacitné objekty
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín

- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znížili kvalitu obytného prostredia

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov bytových domov musí byť riešené na pozemku, ktorý patrí k bytovému domu
- pri výstavbe bytových domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- pri výstavbe nových bytových domov popri jest. cestách osadzovať ich na jest. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácii
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 50% - pre malopodlažné bytové domy

25-35% - pre rodinné domy

Podlažnosť územia: 1 nadzemné podlažie bez obytného podkrovia pre malopodlažné bytové domy

1 nadzemné podlažie s obytným podkrovím pre rodinné domy

Koeficient zelene: min. 30%

Koeficient stavebného objemu: 5-7m³

Index podlažných plôch: 0,25-0,50

PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI NEKOMERČNEJ/KOMERČNEJ (LOKALITA E)

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži na umiestnenie základnej vybavenosti sociálnych, kultúrnych, obchodných objektov.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- zariadenia pre verejnú správu, administratívne a správne zariadenia
- obchody a služby do 1000m²
- nerušivé remeselnícke zariadenia
- zdravotnícke zariadenia a zariadenia sociálnej starostlivosti
- školské zariadenia (stredné školy, základné školy, materské školy, jasle, iné..)

- Cirkevné, výchovné a kultúrne zariadenia
- zariadenia pre záujmovú činnosť
- stravovacie a ubytovacie zariadenia (penzióny)
- športové a rekreačné zariadenia, ak súvisia s hlavnou funkciou územia
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- detské ihriská, športoviská
- technická vybavenosť
- hospodárske objekty- sklady

Neprípustné funkcie:

- ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- chov úžitkových zvierat
- chov dobytku vo veľkom rozsahu
- hygienicky závadná výroba
- garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- pri výstavbe zariadení občianskej vybavenosti dodržať ochranné pásmo všetkých druhov a popri jestvujúcich cestách osadzovať ich na jest. uličnú čiaru, resp. 6m od krajnice komunikácie
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 70%

Podlažnosť územia: max. 2 nadzemné podlažia, šikmá strecha

Koeficient zelene: min. 15%

Koeficient stavebného objemu: 6-9m³

Index podlažných plôch: 1,4

PLOCHY CINTORÍNŮV – ÚZEMNÁ REZERVA (LOKALITA F)

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie vyhradené ako rezerva rozšírenia cintorína po zaplnení súčasných plôch vrátane príslušnej vybavenosti a zariadení.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- zariadenia cintorína (kaplnka, dom smútku), hroby, urny
- prislúchajúce hospodárske objekty a technické vybavenia
- prislúchajúce dopravné vybavenia: parkoviská, pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

Nepripustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia obchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- občianska vybavenosť (sociálne, zdravotnícke, kultúrne, športovo-rekreačné zariadenia, zariadenia pre záujmovú činnosť, stravovacie zariadenia)
- rekreačné plochy a zariadenia
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- veľkokapacitné objekty
- chov úžitkových zvierat, chov dobytka vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znížili kvalitu obytného prostredia

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- pri cintorínoch zachovať hygienické pásmo 50m od oplotenia a neumiestňovať tam žiadne stavby

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 40%

Podlažnosť územia: max. 1 nadzemné podlažie

Koeficient zelene: min. 50%

3.2 Určenie územných plánov zóny

Zmeny a doplnky č.6 k ÚPN-Obce Dolná Streda určujú spracovať územný plán zóny na *Lokalitu A - Promenáda* s funkciou vyššej občianskej vybavenosti a bývania v bytových domoch. Dôvodom je náročnosť výškovej a priestorovej dispozície a ochrana kontaktného obytného územia .

3.3 Vymedzenie zastavaného územia

V zmenách a doplnkoch č.6/2016 dochádza k rozšíreniu zastavaného územia o lokalitu B o rozlohe 8,83ha.

3.4 Zoznam verejnoprospešných stavieb

V zmenách a doplnkoch č.6 ÚPN O Dolná Streda sa zoznam verejnoprospešných stavieb dopĺňa o nasledovné položky:

B) Úsek životného prostredia:

- **B-1** Výsadba izolačnej zelene zmierňujúcej negatívny dopad z cestnej dopravy

C) Úsek dopravy:

- **C-1** Dobudovanie kruhového objazdu pri vstupe do lokality A, prípadne zvoliť iné vhodné riešenie zabezpečujúce bezkolízny chod dopravy v dotknutom území
- **C-2** Vybudovanie komunikačných kostier v rozvojových lokalitách

D) Úsek energetiky

- **D-1** Dobudovanie trafostaníc
- **D-2** Vybudovanie energetického zásobovania v rozvojových lokalitách

E) Úsek vodného hospodárstva

- **E-1** Vybudovanie vodovodnej siete v rozvojových lokalitách
- **E-2** Vybudovanie kanalizácie v rozvojových lokalitách

3.5 Schéma záväzných častí riešenia

Záväzná časť ÚPN-O je premietnutá do komplexného urbanistického výkresu.

Zoznam príloh:

- Príloha č. 1 –komplexný urbanistický výkres -náložka pre rozvojové lokality A,D,E a F+podklad
- Príloha č. 2 – komplexný urbanistický výkres - náložka pre rozvojové lokality B,C + podklad
- Príloha č. 3 – Verejné dopravné napojenie - náložka pre rozvojové lokality A,D,E a F + podklad
- Príloha č. 4 – Verejné dopravné napojenie - náložka pre rozvojové lokality B,C + podklad
- Príloha č. 5 – Verejné technické vybavenie – energetika - náložka pre rozvojové lokality A,D,E a F + podklad
- Príloha č. 6 – Verejné technické vybavenie – energetika - náložka pre rozvojové lokality B,C + podklad
- Príloha č. 7 – Vodné hospodárstvo pre rozvojové lokality B,C +podklad
- Príloha č. 8 – Perspektívne použitie PLPF na nepoľnohospodárske účely - náložka pre rozvojové lokality A,D,E a F + podklad
- Príloha č. 9 – Perspektívne použitie PLPF na nepoľnohospodárske účely - náložka pre rozvojové lokality A,D,E a F + podklad

Ako podklad bol použitý pôvodný ÚP-O Dolná Streda, r.2005.