

**Územný plán obce Dolná Streda –
Zmeny a doplnky č.6/2016**

Návrh

K2 ateliér, s.r.o, Dlhá 16, 949 01 Nitra



Obsah

1.	Základné údaje – zmeny a doplnky č.6/2016.....	4
1.1	Dôvody pre obstaranie zmien a doplnkov ÚPN-ODolná Streda	5
1.2	Obsah Zmien a doplnkov č.6 k ÚPN O Dolná Streda.....	5
1.3	Formálna stránka spracovania zmien a doplnkov ÚPN-O Dolná Streda....	6
1.4	Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov ÚPN O Dolná Streda	6
1.5	Vymedzenie riešeného územia.....	6
1.6	Zdôvodnenie vymedzenia územia.....	7
1.7	Členenie riešeného územia	7
2.	Riešenie územného plánu obce	8
2.1	Bývanie, občianska vybavenosť, výroba, rekreácia.....	8
2.1.1	Bývanie.....	8
2.1.2	Občianska vybavenosť	8
2.1.3	Šport a rekreácia.....	9
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	10
2.3.3	Energetika	11
2.4	Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami.....	13
2.5	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	13
2.6	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	14
2.7	Vyhodnotenie perspektívneho použitia PLPF	14
2.7.1	Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy.....	14
2.7.2	Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na lesných pozemkoch.....	15
2.8	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	15
2.9	Hodnotenie navrhovaného územia.....	17
3.	Závazná časť.....	18
3.1	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce	18
3.2	Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene.....	23
3.3	Určenie územných plánov zóny	24

3.4	Vymedzenie zastavaného územia.....	24
3.5	Zoznam verejnoprospešných stavieb	24
3.6	Schéma záväzných častí riešenia	24

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>	K2ateliér,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 +podklad

Príloha č. 2 – Verejné dopravné napojenie - náložka + podklad

Príloha č. 3 – Verejné technické vybavenie – energetika - náložka + podklad

Príloha č. 4 - Verejné technické vybavenie-vodné hospodárstvo-náložka+ podklad

Príloha č. 5 – Perspektívne použitie PPF na nepoľnohospodárske účely - náložka +
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 - vodné hospodárstvo M 1:5000

v.č.4 Verejné technické vybavenie – energetika 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 – zrušená, nie je predmetom riešenia

Lokalita C - zrušená, nie je predmetom riešenia

Lokalita D - Pri Slnečnej 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 - Pi 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 - zrušená, nie je predmetom riešenia
- lokalita C - zrušená, nie je predmetom riešenia
- lokalita D - Pri Slnečnej 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 Slnecnej ulici).

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

zrušená, nie je predmetom riešenia

Lokalita D - Pri Slnecnej 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 Slnecnej 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. Aby došlo ku kompenzácii pôvodne navrhovanej verejnej zelene, navrhujeme nahradiť túto plochu verejnej zelene v ochrannom pásme cintorína.

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. V ochrannom pásme cintorína navrhujeme verejnú zeleň ako kompenzáciu za zmenu funkčnej plochy v Lokalite E.

2.1.3 Šport a rekreácia

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

zrušená

2.2 Vymedzenie zastavaného územia

Hranica zastavaného územia je totožná s hranicou zastavaného územia z roku 1990 vrátane navrhovaného rozšírenia hranice zastavaného územia.

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.

Katastrálnym územím prechádza rýchlostná cesta R1, ktorá má ochranné pásmo vo vzdialenosti 100m od osi vozovky príľahlého jazdného pásu. Zastavané územie nie je možné rozširovať do platného ochranného pásma rýchlostnej cesty R1 (priemyselné parky, rekreačné a oddychové aktivity a pod.)

Je zakázané budovať ČSPH, motoresty a iné zariadenia pre motoristov s priamym prístupom na rýchlostnú cestu R1.

Dopravné napojenia novonavrhovaných lokalít riešiť na základe výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných komunikácií a ich následným napojením na cesty vyššieho dopravného významu, v súlade s platnými STN a technickými predpismi.

V ďalšom stupni dokumentácií je potrebné posúdiť aj stavebný a dopravnotechnický stav existujúcich komunikácií z pohľadu zvýšenej intenzity dopravy vplyvom navrhovaných zmien.

Súčasťou ďalšieho stupňa dokumentácií pre jednotlivé stavby musí byť výpočet počtu parkovacích státí podľa STN 73 6110 a jej zmien a výpočtom určený počet musí byť umiestnený na vlastných pozemkoch,

Komunikačné pripojenie stavieb alebo lokalít na nadradené komunikácie musí byť vyhovujúce po stránke kapacitnej ako i po stránke parametrov, musí byť navrhnuté a vybudované podľa platných STN.

Statická doprava

Pri návrhu statickej dopravy postupovať v zmysle STN 73 6110. Odporúčame zabezpečiť aj parkovacie plochy pre bicykle s určením minimálnym percentuálnym počtom miest z kapacity parkoviska pre motorové vozidlá do 20 % kapacity parkoviska pre motorové vozidlá stanovenej pre príslušné zariadenie podľa STN 73 6110.

Cyklistická doprava

Postupovať v súlade s uznesením vlády SR č. 223/2013 o Národnej stratégii rozvoja cyklistickej dopravy a cykloturistiky v SR.

Pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov.

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, 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 lokalitu D, nakoľko sa jedná o lokalitu 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%

540 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: $Q_p = \text{počet b.j.} \times 667 \text{ l/deň}$

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

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

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

Lokalita	Q_p (l/deň)	Q_m (l/s)	Q_h (l/s)	Q_r (m3/rok)
Lokalita D (35b.j.)	23345	0,432	0,6916	8520,93

2.3.2.2 Kanalizácia

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. a NV SR č.269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

Odvádzanie dažďových vôd zo stavby RD je potrebné riešiť v rámci pozemku investora stavby.

2.3.3 Energetika

2.3.3.1 Plynifikácia

VTL plynovod DN300, ON 2,5Mpa z ktorého je napájaná cez VTL plynovod DN 100, PN 2,5Mpa RS Sereď Dolná Streda s výkonom 6400Nm³ /h. Distribučná sieť je z polyetylénového a ocelového materiálu. V obci sa nachádza miesta distribučná sieť PN 100kPa a PN 2,1kPa. Nové lokality sa napoja na existujúcu sieť plynovodu NTL v celkovej dĺžke 150m (pre lokalitu D).

Lokalita	Spotreba plynu za hodinu	Spotreba plyn za rok
Lokalita D – Pri Slnecnej ulici (35b.j.)	48,3	120.750

1. SPP a.s. požaduje zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma (ďalej len „OP a BP“) existujúcich, plynárenských zariadení tak, ako tieto vyplývajú z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Podrobnosti o rozsahu „OP“ a „BP“ a obmedzeniach v týchto pásmach je možné získať na základe žiadosti zaslanej na oddelenie prevádzky SPP-D.

2. Pripadnú plynofikáciu riešených území požaduje riešiť koncepčne v súlade s podmienkami, vyplývajúcimi zo všeobecne záväzných právnych predpisov a na základe podmienok a vyjadrení SPP-D, ako prevádzkovateľa siete.

3. V prípade požiadavky na uskutočnenie preložky existujúcich plynárenských zariadení prevádzkovaných SPP-D, je potrebné kontaktovať oddelenie prevádzky SPP-D, ktoré možnosť realizácie preložky posúdi a stanoví konkrétne podmienky jej realizácie.

4. Podľa ustanovenia § 79 ods. 5 a 6 a ustanovenia § 80 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zriaďovať stavby v ochrannom pásme a bezpečnostnom pásme plynárenského zariadenia a vykonávať činnosti v ochrannom pásme plynárenského zariadenia možno len po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete a za podmienok ním určených. Súhlas prevádzkovateľa siete na zriadenie stavby je dokladom pre územné a stavebné konanie, pričom každá projektová dokumentácia alebo iná dokumentácia stavieb, drobných stavieb, informačných, propagačných a/alebo reklamných zariadení, stavebných prác, terénnych úprav alebo ťažobných prác, sa posudzuje individuálne na základe žiadosti, ktorej vzor je zverejnený na webovom sídle SPP-D: www.sppdistribucia.sk

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 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.

2.3.3.3 Telekomunikácie

Existujúce telekomunikačné vedenia sú chránené ochranným pásmom § 68 zákona č. 351/2011 Z.z. V prípade, že počas výstavby bude potrebné preložiť, znížiť alebo zvýšiť krytie vedenia je toto možné vykonať len so súhlasom správcu sietí kde na túto prekládku je potrebná vyhotovená PD. Je nutné dodržať platné predpisy pre priestorovú úpravu vedení podľa normy STN 73 6005 v plnom rozsahu. Zriaďovať skládky na telekomunikačných vedeniach je zakázané.

2.4 Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Civilná ochrana:

Je potrebné riešiť ukrytie obyvateľstva v jednoduchých úkrytoch budovaných svojpomocne v zmysle Vyhlášky MV SR č. 532/2006 o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany.

Požiarna ochrana:

Pri zmene funkčného využívania územia riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi.

Pri zmene funkčného využívania územia riešiť rozvody vody na hasenie požiarov v uvedenej lokalite v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

2.5 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Ochrana kultúrneho dedičstva:

Nehnutelné národné kultúrne pamiatky „kostol“ (r. k. sv. Jakuba, č. ÚZPF: 2516/1) a „socha na stĺpe (sv. Ján Nepomucký, č. ÚZPF: 14/1) je nutné zachovať a chrániť v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“). Pri obnove národnej kultúrnej pamiatky je potrebné postupovať v zmysle § 32 a § 33 pamiatkového zákona. V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.

Archeologický ústav SAV odporúča, aby bolo dodržané:

1. Na miestach, kde budú realizované plánované zemné práce je potrebné vykonať archeologický výskum.
2. Objednávateľ/realizátor zemných a stavebných prác si pre každú akciu vyžiada stanovisko od príslušného krajského pamiatkového úradu.
3. Objednávateľ vytvorí priaznivé podmienky pre uskutočnenie archeologického výskumu (umožnenie vstupu na pozemok za účelom obhliadky výkopových prác, záchrany a dokumentácie archeologických situácií a nálezov).

4. Realizátor zemných a stavebných prác si v dostatočnom časovom predstihu pred začiatkom zemných a stavebných prác zabezpečí oprávnenú osobu na vykonanie výskumu, ktorou je podľa § 36 ods. 2 zákona č. 49/2002 Z. z. „Archeologický ústav SAV Nitra, iná právnická osoba, ktorá vlastní oprávnenie vydané Ministerstvom kultúry SR“.

Zdôvodnenie: V katastrálnom území Dolná Streda evidujeme archeologické pamiatky (sídľiskové areály a pohrebiská) z rôznych období praveku aj stredoveku. Z polohy „Karolín majer“ evidujeme sídlisko kultúry s lineárnou keramikou (neolit). Z polohy „Horné pole“ sú známe sídliskové nálezy boľerázskej skupiny (eneolit) a stredoveký kostrový hrob. Z polohy „Vršky“ pochádzajú archeologické nálezy datované do mezolitu, neolitu, doby halštatskej a včasného stredoveku. Je pravdepodobné, že pri zemných prácach súvisiacich s predmetnou stavebnou činnosťou budú zistené pozitívne archeologické nálezy, resp. archeologické situácie.

2.6 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Ochranné pásmo letiska

Riešené územie sa nachádza mimo ochranných pásiem letísk, heliportov a leteckých pozemných zariadení, Avšak v zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) a o zmene a doplnení niektorých zákonov je nutné prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:

- stavby alebo zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§30 ods.1 písmeno a) leteckého zákona),
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b) leteckého zákona),
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písmeno c) leteckého zákona),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1 písmeno d) leteckého zákona).

2.7 Vyhodnotenie perspektívneho použitia PLPF

2.7.1 Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

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

Lokalita	Kat. územie	Fuknčné 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. 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.

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na lesných pozemkoch
V katastrálnom území Dolná Streda nedochádza k záberu lesných pozemkov.

2.8 Konceptia starostlivosti o životné prostredie

Povrchové vody

Pri lokalite A v zmysle § 49 zákona č.364/2004 Z. z. (Vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 je potrebné zachovať a rešpektovať ochranné pásmo v šírke min. 10,0 m od vzdušnej päty pravostrannej hrádze Váhu vybudovanej v rámci vodného diela Kráľová. V ochrannom pásme, ktoré bude ponechané bez trvalého oplotenia nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí.

Taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.

Prípadné križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi technicky riešiť v súlade s STN 73 6822 „Križovania a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“.

Z rozvojových plôch, v rámci všetkých plánovaných aktivít dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolované, len v minimálnom množstve, vypúšťať do recipientu až po odzení prívalovej zrážky.

Odvádzanie dažďových vôd zo stavby RD je potrebné riešiť v rámci pozemku investora stavby.

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. a NV SR č.269/2010 Z. z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

V rámci využitia územia nesmie dôjsť k významným zásahom do režimu povrchových aj podzemných vôd, vodných tokov a technických diel na nich.

Stavby na území s trvalo zvýšenou hladinou podzemných vôd odporúčame osádzať s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov.

V katastrálnom území obce Dolná Streda (ďalej len „predmetné územie“) sú evidované dve upravené skládky odpadov (prekrytie, terénne úpravy) a jedna opustená skládka odpadov bez prekrytia (nelegálna skládka) tak, ako sú zobrazené na priloženej mape. Ministerstvo odporúča uvedené skládky odpadov dostatočne zohľadniť v územnoplánovacej dokumentácii.

V predmetnom území sú na základe výpisu z Informačného systému environmentálnych záťaží evidované nasledovné environmentálne záťaže:

Potvrdená environmentálna záťaž

Názov EZ : GA (009) / Sered' — Niklová huta — areál bývalého podniku

Názov lokality: Niklová huta — areál bývalého podniku

Druh činnosti: spracovanie kovov

Stupeň priority: EZ s vysokou prioritou ($K > 65$)

Registrovaná ako: B Potvrdená environmentálna záťaž

Sanovaná/rekultivovaná lokalita:

1. Názov EZ : GA (002) / Dolná Streda – Rovniny – troskové pole - odkalisko

Názov lokality: Rovniny – troskové pole - odkalisko

Druh činnosti: odkalisko

Stupeň priority: v registri nie je uvedený

Registrovaná ako: C Sanovaná/rekultivovaná lokalita

2. Názov EZ : GA (001) / Dolná Streda –odpadový kanál v indukčnom území–
troskové pole - odkalisko

Názov lokality: odpadový kanál v inundačnom území

Druh činnosti: hutnícka výroba

Stupeň priority: v registri nie je uvedený

Registrovaná ako: C Sanovaná/rekultivovaná lokalita

Potvrdená environmentálna záťaž aj sanovaná/ rekultivovaná lokalita

Názov EZ : GA (010) / Sered' – Niklova Huta – skládka lúženca

Názov lokality: Niklová huta – skládka lúženca

Druh činnosti: skládka priemyselného odpadu

Stupeň priority: EZ s vysokou prioritou ($K > 65$)

Registrovaná ako: B Potvrdená environmentálna záťaž

C Sanovaná/rekultivovaná lokalita

Potvrdené environmentálne záťaže v území môžu negatívne ovplyvniť možnosti jeho ďalšieho využitia.

Predmetné územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika tak, ako je to zobrazené na priloženej mape. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.

*Podľa § 20 ods. 3 zákona č. 569/2007 Z. z. o geologických prácach (geologický zákon) v znení neskorších predpisov ministerstvo vymedzuje nasledovné **riziká stavebného využitia územia:***

Prítomnosť potvrdených environmentálnych záťaže s vysokou prioritou riešenia (hodnota K 65 podľa klasifikácie environmentálnej záťaže v Informačnom systéme environmentálnych záťaží). *Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom environmentálnych záťaží s vysokou prioritou riešenia je potrebné posúdiť a overiť geologickým prieskumom životného prostredia.*

Stredné radónové riziko. *Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia.*

Odpady

Obec má vybudovaný zberný dvor a kompostovisko.

2.9 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 lokalitu bývania – 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.

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 – zrušená, nie je predmetom riešenia

Lokalita C – zrušená, nie je predmetom riešenia

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 potrebné vypracovanie územného plánu zóny alebo urbanistickej štúdie

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 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 dobytku 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
- parkovanie užívateľov rodinných domov musí byť riešené na pozemku majiteľa (min.1 parkovacie miesto na pozemku majiteľa mimo oplotený pozemok a min. 1 parkovacie miesto za oplotením pozemku alebo garážové státie).

- pri výstavbe bytových a rodinných 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 do 1000m²

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- zariadenia pre verejnú správu, administratívne a správne zariadenia
- zdravotnícke zariadenia a zariadenia sociálnej starostlivosti
- 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

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 CINTORÍNOV – 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
- príslúchajúce dopravné vybavenia: parkoviská, pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

Neprípustné 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 dobytku 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. 30%

3.2 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk:

- V jednotlivých stavebných etapách realizácie nových rozvojových zámerov na území obce Dolná Streda je potrebné splniť nasledovnú podmienku z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov:
- „Investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, pozemné stavby, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk. O

nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.“

- Nehnuteľné národné kultúrne pamiatky „kostol“ (r. k. sv. Jakuba, č. ÚZPF: 2516/1) a „socha na stĺpe (sv. Ján Nepomucký, č. ÚZPF: 14/1) je nutné zachovať a chrániť v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“). Pri obnove národnej kultúrnej pamiatky je potrebné postupovať v zmysle § 32 a § 33 pamiatkového zákona. V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.

3.3 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. Alternatívou je vypracovanie urbanistickej štúdie v zmysle stavebného zákona a následné vypracovanie ďalších stupňov PD (DUR, SP). Dôvodom je náročnosť výskovej a priestorovej dispozície a ochrana kontaktného obytného územia.

3.4 Vymedzenie zastavaného územia

V zmenách a doplnkoch č.6/2016 nedochádza k rozšíreniu zastavaného územia.

3.5 Zoznam verejnoprospešných stavieb

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

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

3.6 Schéma záväzných častí riešenia

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

Zoznam príloh:

Príloha č. 1 –komplexný urbanistický výkres -náložka +podklad

Príloha č. 2 – Verejné dopravné napojenie - náložka + podklad

Príloha č. 3 – Verejné technické vybavenie – energetika - náložka + podklad

Príloha č. 4 - Verejné technické vybavenie-vodné hospodárstvo-náložka+ podklad

Príloha č. 5 – Perspektívne použitie PPF na nepoľnohospodárske účely - náložka +
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 - vodné hospodárstvo M 1:5000

v.č.4 Verejné technické vybavenie – energetika M 1:5000

v.č.5 Perspektívne použitie PPLF na nepoľnohospodárske účely M 1:5000

Ako podklad bol použitý pôvodný ÚP-O Dolná Streda, r.2005 so
zapracovaním zmien a doplnkov 1-5.