

Územný plán obce Dolná Streda –
Zmeny a doplnky č.7/2018

Závazná textová časť

NÁVRH

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



Obsah

1.	Záväzná časť	3
1.1	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce 3	
1.2	Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene	5
1.3	Určenie územných plánov zóny	6
1.4	Vymedzenie zastavaného územia.....	6
1.5	Zoznam verejnoprospešných stavieb	6
1.6	Schéma záväzných častí riešenia	7

1. 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 menia:

Zásady a regulatívy pre existujúcu zástavbu rodinných domov

Regulačné princípy sa dopĺňajú:

Lokalita G – Čerpacia stanica pohonných hmôt

Lokalita H - Pri novej ulici - III. etapa - plochy pre bývanie v rodinných domoch

Lokalita I – Pri cintorínskej ulici - plochy pre bývanie v rodinných domoch

1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce

PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH (EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA, LOKALITA H,I)

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 podkrovie
- v nadrozmerných záhradách existujúcej zástavby je možné realizovať novú výstavbu RD, ktorá bude dopravne prístupná novovybudovanou účelovou komunikáciou
- 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 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 majiteľov rodinných domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov
- aspoň 1 parkovacie miesto situovať na pozemku majiteľa mimo oplotený pozemok, (min.2 parkovacie miesta prislúchajúce k pozemku)
- 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 pre samostatné RD min. 500m²
- veľkosť pozemkov pri radovej zástavbe 350-450m²
- maximálny počet rodinných domov v radovej zástavbe je 5
- pre lokality I a H je potrebné spracovať urbanistickú štúdiu
- napojenie na cestné komunikácie a inžinierske siete bude bližšie riešiť urbanistická štúdia.

INTENZITA VYUŽITIA:

- Zastavanosť územia: 25-35%
- Pri radovej zástavbe max.60%
- Podlažnosť územia: 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia
- Koeficient zelene: min. 30%

PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI KOMERČNEJ (LOKALITA G)

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie slúži na umiestnenie komerčnej občianskej vybavenosti - rozšírenie čerpacej stanice pohonných hmôt do 1000m².

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné funkcie:

- parkoviská
- objekty slúžiace pre služby spojené s prevádzkou čerpacích staníc (autoumyváreň, ...)
- odstavné miesta potrebe funkčného využitia
- objekty rýchleho stravovania
- 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 dobytka vo veľkom rozsahu
- hygienicky závadná výroba
- garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- skládky druhotných surovín

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.

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 70%

Podlažnosť územia: max. 2 nadzemné podlažia.

Koeficient zelene: min. 15%

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

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.“
- Nehnutel'né 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.

1.3 Určenie územných plánov zóny

Zmeny a doplnky č.7/2018 k ÚPN-O Dolná Streda neurčujú spracovať územný plán zóny pre navrhované lokality. Pre rozvojové lokality H, I je potrebné podrobnejšie riešenie územia formou urbanistickej štúdie.

1.4 Vymedzenie zastavaného územia

V zmenách a doplnkoch č.7/2018 dochádza k rozšíreniu zastavaného územia o 1,2ha.

1.5 Zoznam verejnoprospešných stavieb

V zmenách a doplnkoch č.7 ÚPN O Dolná Streda sa zoznam verejnoprospešných stavieb dopĺňa o nasledovné položky:

B) Úsek životného prostredia:

- **B-1** Výsadba izolačnej zelene zmierňujúcej

C) Úsek dopravy:

- **C-2** Vybudovanie komunikačných kostier v rozvojových lokalitách

D) Úsek energetiky

- **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

1.6 Schéma záväzných častí riešenia

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