

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
OSTROV

ZMENA 3/2018
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Zmena 3/2018 – lokalita 2a – rozšírenie plochy pre výstavbu RD

OBSTARÁVATEĽ: OBEC OSTROV
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: OKTÓBER 2018

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 3/2018	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	2

2. Návrh riešenia zmeny 3/2018

Vymedzenie riešeného územia zmeny	2
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
Návrh zmeny funkčného využitia územia	3
Návrh riešenia zmeny	3
Vymedzenie zastavaného územia	4
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	4
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož. ochrany	4
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	4
Verejné dopravné a technické vybavenie	4
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	4
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. území	5
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	5
Perspektívne využitie PF na nepoľnohospodárske účely	5
Záväzná časť	7

Grafická časť zmeny 3/2018

1. Schéma záväznej časti a VPS	1: 5 000
2. Schéma záväznej časti a VPS výrez č.1	1: 2 000

OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecný úrad obce Ostrov obstaranie územnoplánovacej dokumentácie:

Ing. Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 3/2018 územného plánu

Predmetom zmeny 3/2018 územného plánu obce Ostrov, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovanej lokality, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územno-technických investícií:

Zmena 3/2018 – lokalita 2a – plochy bývania, navrhovaná zmena rieši rozšírenie pôvodne navrhovaných plôch bývania o plochu parciel 311/1, 214/2 a 314/6 v k.ú. Ostrov, ktoré sa preradia z lokality 3b – výhľad, do lokality 2a – návrh. Zmena je navrhovaná pre výstavbu jedného rodinného domu.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Ostrov existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z júla roku 2008, spracovateľ Ing.arch.D.Drgoňová, Ing.arch.A.Drgoňa.

Územný plán obce Ostrov bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Ostrove uznesením č.4/2008, dňa 31.03.2008.

Ku dnešnému dňu boli spracované následné zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce:

Zmena 1/2011 – lokalita 4c - zmena bola spracovaná v júli 2011 a bola obecným zastupiteľstvom v Ostrove schválená uznesením č.3/10/2011 dňa 27.10.2011.

Zmena 2/2017 – lokalita 4c2, 2a - zmena bola spracovaná vo februári 2018 a bola obecným zastupiteľstvom v Ostrove schválená uznesením č.10/02/2018 dňa 26.02.2018.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Ostrov plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadaním. Požiadavky na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Zmena 3/2018 územného plánu nenavrhuje nové rozvojové plochy mimo zastavaného územia obce, preklasifikováva z výhľadu do návrhu obytné plochy v centrálnej časti obce.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 3/2018

Vymedzenie riešeného územia zmeny

Zmena 3/2018 – lokalita 2a – plochy bývania

Riešená plocha zmeny je situovaná v južnej časti zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcelách k.ú. Ostrov:

p.č.314/1	113 m ²	zast.plochy a nádvoria (časť z plochy parcely)
p.č.314/2	690 m ²	zast.plochy a nádvoria
p.č.314/6	67 m ²	záhrady
spolu	870 m ²	

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Zmena 3/2018 – lokalita 2a – plochy bývania

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania riešeného územia sa zmenou 3/2018 nemení. Sú dodržané hlavné kompozičné princípy výstavby v obci z pôvodného územného plánu. Preradením plôch zmien z výhľadu do návrhu sa pôvodná koncepcia nemení, mení sa iba časová postupnosť výstavby s tým, že nebude ovplyvnená budúca výstavba oboch výhľadových lokalít.

Návrh zmeny funkčného využitia územia

Zmena 3/2018 – lokalita 2a – plochy bývania

Navrhované územia zmeny 3/2018 sú v platnom územnom pláne špecifikované ako záhrady pri rodinných domoch a zastavané plochy a nádvorja v zastavanom území obce. Riešené územia záhrad zmenia svoje funkčné využitie na obytné územie s prevahou bývania a súkromnej zelene.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 3/2018 – lokalita 2a – plochy bývania

Základným zámerom predmetného riešenia je vytvoriť priestorové a územnotechnické predpoklady pre začlenenie navrhovaných parciel do navrhovaných kompaktných lokalít pre výstavbu rodinných domov.

V oboch lokalitách ide o časový faktor, čím bude možné realizovať výstavbu v časovej etape návrhu a nie až výhľadu. Pri riešení dopravného a technického vybavenia je nutné rešpektovať dočasné riešenia tak, aby v budúcnosti tvorili kompaktnú súčasť zástavby lokalít vo výhľade.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v zastavanom území obce na vytvorenie obytného územia pre výstavbu rodinných domov vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia pre navrhovanú zmenu cez p.č.314/1 a 314/6 z Lazovej ul.
3. umožniť napojenie riešeného územia na sieť technickej infraštruktúry obce v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie splaškových a dažďových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné - obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie a polohe v obci

Vymedzenie zastavaného územia obce

Navrhovanou zmenou 3/2018 sa zastavané územie obce nebude zväčšovať.

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Navrhovanou zmenou sa nestanovujú žiadne nové ochranné pásma a chránené územia. Všetky ochranné pásma jestvujúcich nadradených vedení technickej infraštruktúry ostávajú pôvodné.

Je nutné dodržiavať všetky ochranné pásma stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami

Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami ostávajú pôvodné, bez zmeny oproti platnému územnému plánu.

Je nutné dodržiavať všetky predpisy a ustanovenia stanovené legislatívou s platnosťou v dobe realizácie jednotlivých rozvojových zámerov.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Riešené lokality sa nachádzajú na území s 1.stupňom ochrany v zmysle zákona č.543/2002 Z.z.o ochrane prírody a krajiny a nezasahujú do žiadnej osobitne chránenej časti prírody a krajiny, chráneného vtáčieho územia, územia európskeho ani národného významu.

Podmienky ochrany prírody a tvorby krajiny sa v rámci zmeny 3/2018 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie

V rámci navrhovanej zmeny sa nebude rozširovať komunikačný systém miestnych ciest. Bude sa riešiť iba dopravné pripojenie – vjazdy na riešené pozemky. Dopravné napojenie na jestvujúcu cestu riešiť v súlade s STN73 6110 projektovanie miestnych komunikácií.

Technické riešenie napojenia lokality zmeny 3/2018 na inžinierske siete si nevyžaduje zmenu koncepcie oproti pôvodnému ÚPN. Technické vybavenie bude zabezpečené realizáciou prístupov do riešeného rodinného domu.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 2/2017 oproti pôvodnému schválenému územnému plánu nemení.

Odpadové hospodárstvo

Obec má upravené nakladanie s komunálnym odpadom a drobnými stavebnými odpadmi, vznikajúcimi v obci cez "Program odpadového hospodárstva", spracovaného v zmysle vyhl. MŽP SR č.283/2001 o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch. Návrhom 1 RD v rámci zmeny 3/2018 sa koncepcia odpadového hospodárstva v obci nemení.

Ochrana ovzdušia

Vzhľadom na obytnú funkciu riešeného územia sa nepredpokladajú negatívne vplyvy ako prašnosť, hluk, vibrácie... na okolité prostredie. Počas výstavby je nutné dbať nato, aby nebolo obmedzené využitie susedných parciel.

Povrchové vody

V rámci odvádzania dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie „pridaného odtoku“ v území tak, aby odtok z daného územia do recipientu nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby a nebola zhoršená kvalita vody v recipiente (retencia dažďovej vody a jej využitie, infiltrácia dažďových vôd a pod.).

Alternatívne je možné akumulovať zrážkové vody do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov, respektíve kontrolované vypúšťať do recipientu po odznení prívalovej zrážky.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

V riešenom území sa neevviduje žiadne výhradné ložisko nerastných surovín.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Riešené územie zmeny 3/2018 sa nenachádza na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnotené ťažbou.

Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely

Vzhľadom na lokalizáciu riešeného územia zmeny 3/2018 je nutné riešiť ochranu pôdneho fondu. Riešená lokalita je situovaná v zastavanom území obce, v záhradách.

Pri využívaní riešeného územia navrhovanej lokality zmeny 3/2018 dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy:

- Zmena 3/2018 – lokalita 2a záhrady v zast.území **0, 0067 ha**

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
OSTROV

ZMENA 3/2018
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Vzhľadom na charakter riešených zmien sa text záväznej časti platného územného plánu vrátane zmeny 1/2011 nemení, ostáva v platnosti znenia celého textu vrátane doplnku pre zmenu 2/2017 v časti:

b.) Prípustné, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch.

Pre riešené lokality platia regulatívy pre funkčné plochy A1(cit. Záväznej časti ÚPN) :

A1 – Obytné územie s prevahou bývania a súkromnej zelene, týka sa lokalít: 2a, 2b, 2c, 3a, 4c2, 4c3, 4c4, 5a, 8

Hlavná funkcia:

- Bývanie
- Rodinné domy
- Zachovanie záhrad ako súkromnej zelene
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava, garáž

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, obchodov, služieb a drobných prevádzok nevýrobného charakteru
- Ubytovacie zariadenia v súkromí
- Verejná zeleň

Neprípustné:

- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby
- Samostatne hospodáriaci roľníci – živočíšna výroba
- Autoservis
- Sklárky druhotných surovín

Podlažnosť:

- Rodinné domy – 2 podlažia a maximálne 2 podlažia a podkrovie

Intenzita využitia:

- 30% - 40% zastavaná plocha

Ostatné limity:

- V nových lokalitách je možné začať výstavbu samotných objektov pre bývanie až po vybudovaní inžinierskych sietí, Je neprípustné, aby sa výstavba samotných RD realizovala skôr.

Zmena 2/2017, 3/2018

- Ak sa stavby budú realizovať s vecným bremenom na sprístupnenie a vedenie prípojok cez pozemok pôvodnej zástavby, orientovanej k inej ulici,

musia byť situované tak, aby v budúcnosti tvorili kompaktnú súčasť zástav by lokalít vo výhlade.

- Je neprípustné v novo navrhovaných lokalitách umiestňovať stavby hospodárskych ani výrobných objektov a prevádzok nezlúčiteľných s obytným územím a dobrými mravmi.
- Garáž by mala byť súčasťou stavieb na bývanie. Pokiaľ bude umiestňovaná ako sólo stavba, maximálna dĺžka komunikácie k nej nesmie presiahnuť 25m od čelnej hranice pozemku.
- Záhrady prislúchajúce k bývaniu budú využívané ako rekreačné a ako hospodárska záhrada na pestovanie ovocia a zeleniny.

Tieto podmienky platia aj pre lokality určené pre bývanie v RD, ktorých sa zmeny a doplnky netýkajú.

Neuvedené state textu smernej a záväznej časti územného plánu obce Ostrov z r.2008, schváleného obecným zastupiteľstvom, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu, vrátane zmeny 1/2011 a 2/2017.