

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
DIAKOVCE

ZMENA 1/2019
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Zmena 1a/2019 – lokalita č.14 – Pri betónovej ceste- plocha pre výstavbu BD
Zmena 1b/2019 – doplnenie regulatívov záväznej časti pre obytné územia

OBSTARÁVATEĽ: OBEC OSTROV
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: MÁJ 2019

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 1/2019	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	2

2. Návrh riešenia zmeny 1/2019

Vymedzenie riešeného územia zmeny	2
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	3
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	5
Verejné dopravné a technické vybavenie	5
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	6
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. území	6
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	7
Perspektívne využitie PF na nepoľnohospodárske účely	7
Záväzná časť	9

Grafická časť zmeny 1/2019

1. Širšie vzťahy – zastavané územie	1: 5000
2. Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	1: 2880
3. doprava	1: 2880
4. návrh technického vybavenie	1: 2880
5. Perspektívne využitie PF	1: 2880
6. Schéma záväzných častí a VPS	1: 2880

OBSTARANIE ÚPD

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

Anna Javorková

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny 1/2019 územného plánu

Predmetom zmeny 1/2019 územného plánu obce Diakovce, schvaľovanej v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom, sú tieto zmeny plôch navrhovanej lokality, vrátane súvisiacich funkčno-priestorových zmien a územno-technických investícií:

Zmena 1a/2019 – lok. č.14 – Pri betónovej ceste, navrhovaná zmena rieši vytvorenie novej lokality pre výstavbu bytových domov. Na plochách parciel využívaných v súčasnosti ako orná pôda sa uvažuje s výstavbou ôsmich bytových domov so štyrmi bytovými jednotkami.

Zmena 1b/2019 – doplnenie regulatívov záväznej časti pre obytné územia - zmena je riešená iba v textovej časti, kde sú doplnené a upresnené regulatívy využitia existujúceho a navrhovaného obytného územia.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Diakovce existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z júla roku 2004, spracovateľ Doc.Ing.arch.D.Gažová, PhD.

Územný plán obce Diakovce bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Diakovciach uznesením č.7/2004/A5, dňa 09.09.2004.

Ku dnešnému dňu neboli spracované žiadne zmeny a doplnky k schválenému územnému plánu obce.

Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Návrh zmeny územného plánu obce Diakovce 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 1/2019 územného plánu navrhuje novú rozvojovú plochu mimo zastavaného územia obce, plošne ho rozširuje, pričom zachováva kompaktnosť zástavby obce.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY 1/2019

Vymedzenie riešeného územia zmeny

Zmena 1a/2019 – lokalita č.14 – Pri betónovej ceste

Riešená plocha zmeny je situovaná v severnej časti, mimo zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcelách:

p.č.1405/2	reg.“C“	2 601 m ²	zast.plochy a nádvoria v zast. území
p.č.1404/203	reg.“E“	1 962 m ²	orná pôda mimo zast. územia
p.č.1405/200	reg.“E“	6 472 m ²	orná pôda mimo zast. územia, časť plochy
Spolu		11 035 m ²	

Zmena 1b/2019 – doplnenie textu regulatívov záväznej časti

Doplnením textu regulatívov všeobecne pre celú zastavanú časť obce rieši navrhovaná zmena možnosť výstavby rodinných domov v záhradách jestvujúcich parciel tak, že budú vyšpecifikované presné požiadavky a konkrétne podmienky, umožňujúce výstavbu rodinných domov v záhradách.

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Zmena 1a/2019 – lokalita č.14 – Pri betónovej ceste

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania riešeného územia sa zmenou 1a/2019 dopĺňa v severnej časti zastavaného územia o urbanistickú štruktúru zástavby bytových domov. Sú dodržané hlavné kompozičné princípy výstavby v obci z pôvodného územného plánu. Výstavba bytových objektov výškovo nepresahuje výrazne výstavbu rodinných domov, sú zachované dominantné priehľady na centrálnu časť obce s kostolom.

Zmena 1b/2019 – doplnenie textu regulatívov záväznej časti

Riešenou zmenou sa urbanistická koncepcia územia nemení, upresňujú sa iba regulatívy využitia územia.

Návrh zmeny funkčného využitia územia

Zmena 1a/2019 – lokalita č.14 – Pri betónovej ceste

Navrhované územie zmeny 1a/2019 je v platnom územnom pláne špecifikované ako zast.plochy a nádvoria v zast. území a orná pôda mimo zastavaného územia obce. Riešené územie ornej pôdy zmení svoje funkčné využitie na obytné územie s výstavbou bytových domov.

Zmena 1b/2019 – doplnenie textu regulatívov záväznej časti

Riešenou zmenou sa funkčné využitie územia nemení, upresňujú sa iba regulatívy využitia územia.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 1a/2019 – lokalita č.14 – Pri betónovej ceste

Základným zámerom predmetného riešenia je vytvoriť priestorové a územnotechnické predpoklady pre vytvorenie kompaktnej obytnej lokality a jej začlenenie do organizmu obce ako technickou, tak aj sociálnou infraštruktúrou.

Na plochách parciel využívaných v súčasnosti ako orná pôda sa uvažuje s výstavbou ôsmich bytových domov s 32 bytovými jednotkami. Riešená plocha je priamo prístupná z jestvujúcej účelovej betónovej komunikácie, súbežne s ktorou je vedené potrubie obecného vodovodu. Cez severnú časť riešeného územia je vedená trasa kanalizácie popri ceste III/1366 v smere do Šale. V južnej časti riešeného územia, kde končí účelová cesta a napája sa na miestnu komunikáciu, končia rozvody plynu. Okrajom južnej časti riešeného územia je situované jestvujúce vzdušné vedenie VN 22kV, z ktorého sa káblovou prípojkou napojí navrhovaná trafostanica.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v a mimo zastavaného územia obce na vytvorenie obytného územia pre výstavbu bytových domov vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií
2. umožniť dopravné napojenie riešeného územia na cestu III/1366 a jestvujúcu miestnu komunikáciu
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 – realizácia novej trafostanice
 - telekomunikačné pripojenie
4. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívmi kvalitné životné - obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie a polohe v obci

Zmena 1b/2019 – doplnenie textu regulatívov záväznej časti

Riešenie je citované v texte záväznej časti.

Vymedzenie zastavaného územia obce

Navrhovanou zmenou 1/2019 sa zastavané územie obce zväčší oproti pôvodnému územnému plánu o 0,8434 ha.

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.

Pre zmenu 1a/2019 je nutné dodržať ochranné pásma cesty III. triedy a a vzdušného vedenia VN 22 kV.

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.

Z hľadiska civilnej ochrany bude úkrytie obyvateľstva riešené v zmysle vyhl. MV SR č.532/2006 Z.z., prílohy č.1, časť III. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany. V priradených návrhových zmien pôjde o jednoduché úkryty do 50 osôb. Pre zabezpečenie ochrany obyvateľstva je nutné dodržať vyhl. MV. SR č.388/2006, v znení neskorších zákonov o podrobnostiach ne zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovaných zmenách riešené požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o

ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Rozvody vody na hasenie požiarov budú riešené v zmysle vyhl. MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenia požiarov. (Vyhl. MV SR č.94/2004 Z.z., č.591/2005 Z.z.)

Konkrétna problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb.

V záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity realizované v súlade so zákonom o ochrane pred povodňami č.07/2010 Z.z. Potenciálnu protipovodňovú ochranu navrhovaných rozvojových lokalít si musí žiadateľ - investor zabezpečiť na vlastné náklady, spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Riešená lokalita sa nachádza 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 1/2019 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie

Zmena 1a/2019 – lokalita č.14 – Pri betónovej ceste

Doprava

V rámci navrhovanej zmeny sa bude rozširovať komunikačný systém miestnych ciest. Bude sa riešiť rekonštrukcia jestvujúcej betónovej panelovej cesty, resp. výstavba novej miestnej komunikácie, ktorá prepojí jestvujúcu miestnu cestu s cestou III/1366 v smere do Šale.

Dopravné napojenie na jestvujúce cesty riešiť v súlade s STN73 6110 projektovanie miestnych komunikácií.

Vodovod

Pozdĺž riešeného územia je situované jestvujúce vedenie obecného vodovodu. Napojenie bytových objektov bude riešené prípojkami.

Návrh počtu obyvateľov podľa zmeny 1a/2019: $8 \text{ BD} \times 4 \text{ bj} = 32 \text{ bj} \times 3,5 = 112 \text{ obyvateľov}$

Celková navrhovaná potreby vody pre lokalitu 14 /BB:

Priemerná denná potreba vody: $Q_p = 112 \times 135 = 15\,120 \text{ l/deň} = 0,175 \text{ l/s}$

Maximálna denná potreba vody: $Q_m = Q_p \times 1,6 = 24\,192 \text{ l/deň} = 0,280 \text{ l/s}$

Maximálna hodinová potreba vody: $Q_h = Q_m \times 2,1/24 = 2\,117 \text{ l/hod.}$

Ročná potreba vody: $Q_{rok} = Q_p \times 365 = 5\,518,8 \text{ m}^3/\text{rok}$

Kanalizácia

Krajom riešeného územia, súbežne s cestou III/1366, je vedené výtlačné kanalizačné potrubie. Napojenie bytových objektov bude riešené rozšírením verejnej obecnej kanalizácie.

$Q_{spl} = Q_p = 0,175 \text{ l/s}$

$Q_{spl.max} = Q_m = 0,280 \text{ l/s}$

$Q_{ok} = Q_p \times 365 = 5\,518,8 \text{ m}^3/\text{rok}$

Plynovod

V mieste napojenia novej dopravnej komunikácie končí verejný rozvod obecného plynovodu. V tomto mieste sa napojí rozšírenie verejnej plynovodnej siete.

Predpokladaná potreba plynu pre 32 bytov:

$$\begin{array}{llll} \text{Hodinový odber 35 RD -} & V_h = 32 \times 1,5 \text{ m}^3 & = & 48 \text{ m}^3/\text{h} \\ \text{Ročný odber 35 RD -} & V_r = 32 \times 4\,500 \text{ m}^3 & = & 144\,000 \text{ m}^3/\text{rok} \end{array}$$

Elektrifikácia

Vzhľadom na kapacitu jestvujúcich rozvodov je nutná výstavba novej trafostanice. Juhovýchodným okrajom riešeného územia je trasa vzdušného vedenia VN 22 kV, z ktorého sa novou VN prípojkou napojí navrhovaná trafostanica.

Predpokladaný nárast spotreby elektrickej energie pre 32 bytov:

$$\begin{array}{llll} \text{Pinšt.} & 32 \text{ RD} \times 15 \text{ kW} & = & 480,0 \text{ kW} & \text{súčiniteľ } 0,30 \\ \text{Psúč.} & & = & 144,0 \text{ kW} \end{array}$$

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 1/2018 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 zmeny 1/2019 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 neeviduje žiadne výhradné ložisko nerastných surovín.

Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Riešené územie zmeny 1/2019 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 1/2019 je nutné riešiť ochranu pôdneho fondu. Riešená lokalita je situovaná mimo zastavaného územia obce, na ornej pôde.

Pri využívaní riešeného územia navrhovanej lokality zmeny 1/2019 dôjde k záberu poľnohospodárskej pôdy:

- Zmena 1a/2019 orná pôda mimo zast.územie **0,8434 ha**
 BPEJ 0028004
 skupina 5

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
DIAKOVCE

ZMENA 1/2018
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Vzhľadom na charakter riešených zmien sa text záväznej časti platného územného plánu nemení, ostáva v platnosti znenie celého textu okrem doplnku v časti:

1.4 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

.
. .
.

1.4.2 Funkčné členenie a organizácia územie

.
. .
.

Bývanie

- Prioritne využiť pre zástavbu rodinnými a bytovými domami plochy PPF v intraviláne obce
- Pre potreby bývania využiť plochy, ktoré sú vhodné pre urbanistickú činnosť keďže je tu už vybudovaná technická infraštruktúra a komunikácia. Ide o územia umožňujúce obojstrannú zástavbu rodinnými domami v parcelácii pozdĺž komunikácie s dodržaním uličnej čiary (napr. v časti Potuchliny, severovýchodný okraj intravilánu a v časti Korenište a Tehelné záhrady, severozápadný okraj intravilánu)
- Intenzifikovať využitie územia zástavbou prelúk v zastavanom území obce
- Uvažovať s priestorovou rezervou rozvoja obce pre funkciu bývania v rodinných domoch vzhľadom na vybudovanú infraštruktúru v okolí a vklínenie lokality do existujúcej zástavby v lokalite východne od priemyselného areálu
- Riešiť výstavbu bývania na ploche záhrad v obecných bytových domoch v severnej časti obce

Zmena 1b/2019

- **V záhradách nerealizovať bytové domy**
- **V záhradách možno stavať iba 1 rodinný dom**
- **Rodinný dom na jednej parcele bude mať iba jednu bytovú jednotku**
- **V čo najväčšej miere zachovať uličnú zástavbu, rešpektovať pôvodný charakter zástavby**
- **Pri výstavbe ponechať rezervu pre verejnú zeleň**
- Realizovať možnosti poskytnutia sociálneho bývania formou obecných bytov v bytových domoch v nevyužívanom areáli benediktínov v juhovýchodnej časti intravilánu

vo výhlade v závislosti dohody v oblasti majetko-právnych vzťahov obce s vlastníkom pozemku

- Riešiť sociálne bývanie predovšetkým pre rómske obyvateľstvo obce v južnej polohe obce pri budúcom priemyselnom areáli
- Spolu s rodinným bývaním pre rómsku komunitu podporovať výrobné aktivity rómskeho obyvateľstva v lokalite na západ od priemyselného areálu

1.4.3. Regulatívy funkčného využitia funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek

Zmena 1a/2019

za odsek „Plochy čistého bývania – bytové domy – BB“ sa vkladá:

- Plochy čistého bývania – bytové domy – BB/14

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie urbanistického bloku slúži výlučne na bývanie a predstavuje ho predovšetkým monofunkčná zástavba bytovými domami.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

▪ PRÍPUSTNÉ FUNKCIE

Dominantné funkcie:

- bývanie v malopodlažných bytových domoch do 3 nadzemných podlaží

Podmienečne vhodné funkcie:

- zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov v parteri obytných budov
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia
- nevyhnutné plochy technického vybavenia
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zástávok MHD
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- odstavné plochy a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia územia

▪ NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- veľkokapacitná obchodná vybavenosť
- ubytovacie zariadenie
- zariadenie výroby, skladov a výrobných služieb ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania
- samostatne stojace individuálne garáže
- zariadenie na chov zvierat

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov

1.4.4. Regulatívy hmotovo-priestorej štruktúry

Intenzita využitia územia

Intenzita využitia územia, ako najdôležitejší faktor priestorového využitia územia je územným plánom navrhnutá pre jednotlivé bloky tak, aby jej aplikáciou bolo možné usmerňovať výstavbu v súlade s požiadavkami na racionálne využitie územia zároveň pri zachovaní kvalitatívnych charakteristík obytného prostredia.

Intenzita využitia je v jednotlivých blokoch koeficientom zastavanosti (Kz) urbanistického bloku ako určujúcim ukazovateľom pre pomer zastavaných plôch na sledovanom území a plochy sledovaného územia nasledovne:

Zmena 1a/2019

pre lokalitu BB/14 sa vkladá:

- | | | |
|---|------------------------------------|------------------|
| – | koeficient zastavanosti | – 0,35 |
| – | koeficient spevnených plôch | – 0,15 |
| – | koeficient zelene | – min.0,5 |

Hladina zástavby

Ďalším určujúcim prvkom priestorového usporiadania je stanovenie výškovej hladiny pre zástavbu bloku, ktorá je určená smerným počtom nadzemných podlaží.

Zmena 1a/2019

pre lokalitu BB/14 sa vkladá:

- **BB/14 – 3**

Neuvedené state textu smernej a záväznej časti územného plánu obce Diakovce z r.2004, schváleného obecným zastupiteľstvom, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.