

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
OSTROV

ZMENA 4/2021
NÁVRH

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

4a/2021 – lokalita 9, plochy bývania, rodinné domy
4b/2021 – lokalita 4c, plochy bývania, rodinné domy
4c/2021 – lokalita 4d, plochy bývania, rodinné domy
4d/2021 – lokalita 3b, plochy bývania, rodinné domy
4e/2021 – lokalita 3a, plochy bývania, rodinné domy
4f/2021 – lokalita 5b, plochy bývania, rodinné domy

OBSTARÁVATEĽ: OBEC OSTROV
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: OKTÓBER 2022

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 4/2021	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	2

2. Návrh riešenia zmeny 4/2021

Vymedzenie riešeného územia zmeny	3
Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	3
Návrh zmeny funkčného využitia územia	4
Návrh riešenia zmeny	4
Vymedzenie zastavaného územia	4
Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	5
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož. ochrany	5
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	5
Verejné dopravné a technické vybavenie	5
Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	5
Vymedzenie prieskumných, chránených lož. území	6
Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	6
Perspektívne využitie PF na nepoľnohospodárske účely	6
Záväzná časť	8

Grafická časť zmeny 4/2021

1. Schéma záväznej časti a VPS	1: 5 000
2. SZČ a VPS výrez č.1	1: 2 000
3. SZČ a VPS výrez č.2	1: 2 000
4. SZČ a VPS výrez č.3	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 4/2021 územného plánu

Predmetom zmeny 4/2021 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 4a/2021 – lokalita 9, plochy bývania, rodinné domy - navrhovaná zmena rieši v lokalite 9 plochu skladov, výroby a technickej vybavenosti na p.č. 1310/1 k.ú. Ostrov, ktorej funkčné využitie sa zmení na plochy bývania pre výstavbu rodinných domov.

Zmena 4b/2021 – lokalita 4c, plochy bývania, rodinné domy - navrhovaná zmena rieši rozšírenie pôvodne navrhovaných plôch bývania o plochu parciel 30/2, 30/4 k.ú. Malé Orvište, ktoré sa preradia v lokalite 4c z výhľadu do návrhu.

Zmena 4c/2021 – lokalita 4d, plochy bývania, rodinné domy - navrhovaná zmena rieši rozšírenie pôvodne navrhovaných plôch bývania o plochu parcely 343/20, k.ú. Malé Orvište, ktorá sa preradí v lokalite 4d z výhľadu do návrhu.

Zmena 4d/2021 – lokalita 3b, plochy bývania, rodinné domy - navrhovaná zmena rieši rozšírenie pôvodne navrhovaných plôch bývania o plochu parcely 262/6, k.ú. Ostrov, ktorá sa preradí v lokalite 3b z výhľadu do návrhu.

Zmena 4e/2021 – lokalita 3a, plochy bývania, rodinné domy - navrhovaná zmena rieši rozšírenie pôvodne navrhovaných plôch bývania o plochu parcely 297, k.ú. Ostrov, ktorá sa preradí v lokalite 3a z výhľadu do návrhu.

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.

Zmena 3/2018 – lokalita 3b - zmena bola spracovaná v máji 2019 a bola obecným zastupiteľstvom v Ostrove schválená uznesením č.10/06/2019 dňa 26.06.2019.

Údaje o súlade riešenia územia so zadáním

Návrh zmeny územného plánu obce Ostrov plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadáním. 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 4a/2021 – lokalita 9 – plochy bývania, rodinné domy

Riešená plocha zmeny je situovaná juhozápadne od zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcele reg.“C” k.ú. Ostrov:

p.č.1310/1	5 992 m ²	ostatná plocha mimo zastavané územie
------------	----------------------	--------------------------------------

Zmena 4b/2021 – lokalita 4c, plochy bývania, rodinné domy

Riešená plocha zmeny je situovaná v severnej časti zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcelách reg.“C” k.ú. Orvište:

p.č.30/2	662 m ²	orná pôda v zastavanom území
p.č.30/4	64 m ²	záhrada v zastavanom území
	726 m ²	

Zmena 4c/2021 – lokalita 4d, plochy bývania, rodinné domy

Riešená plocha zmeny je situovaná severne od zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcele reg.“C” k.ú. Orvište:

p.č.343/20	1 009 m ²	orná pôda mimo zastavaného územia
------------	----------------------	-----------------------------------

Zmena 4d/2021 – lokalita 3b, plochy bývania, rodinné domy

Riešená plocha zmeny je situovaná východne od centrálnej časti zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcele reg.“C” k.ú. Ostrov:

p.č.262/6	1 000 m ²	ostatná plocha v zastavanom území
-----------	----------------------	-----------------------------------

Zmena 4e/2021 – lokalita 3a, plochy bývania, rodinné domy

Riešená plocha zmeny je situovaná východne od centrálnej časti zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcele reg.“C” k.ú. Ostrov:

p.č.297	1 292 m ²	záhrada v zastavanom území
---------	----------------------	----------------------------

Zmena 4f/2021 – lokalita 5b, plochy bývania, rodinné domy

Riešená plocha zmeny je situovaná východne od centrálnej časti zastavaného územia obce. Územie navrhovanej lokality sa nachádza na parcele reg.“C” k.ú. Ostrov:

p.č.470/53	časť plochy	1 950 m ²	orná pôda mimo zastavaného územia
------------	-------------	----------------------	-----------------------------------

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Zmena 4a-4f/2021 – plochy bývania, rodinné domy

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania všetkých riešených území sa zmenou 4/2021 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 všetkých výhľadových lokalít.

Návrh zmeny funkčného využitia územia

Zmena 4a-4f/2021 – plochy bývania, rodinné domy

Navrhované územia zmeny 4/2021 sú v platnom územnom pláne špecifikované ako záhrady, orná pôda a ostatná plocha v záhradných častiach rodinných domov v zastavanom i mimo zastavaného územia obce. Riešené územia záhrad ornej pôdy zmenia svoje funkčné využitie na obytné územie s prevahou bývania a súkromnej zelene.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 4a-4f/2021 – plochy bývania, rodinné domy

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

V všetkých lokalitách, okrem zmeny 4a, 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 územia zmien lokalít v zastavanom i mimo zastavaného územia obce na vytvorenie podmienok pre začlenenie do obytného územia pre výstavbu rodinných domov vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií
2. umožniť dopravné napojenie riešených území vjazdami z existujúcich miestnych omunikácií
3. umožniť napojenie riešených území 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 4/2021 sa zastavané územie obce zväčší oproti platnému územnému plánu v rozsahu navrhovanej zmeny 4/2021:

Zmena 4a/2021 – k.ú.Ostrov	0,5992 ha
Zmena 4c/2021 – k.ú.Malé Orvište	0,1009 ha
<u>Zmena 4f/2021 – k.ú.Ostrov</u>	<u>0,1950 ha</u>
Spolu	0,8951 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.

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 4/2021 nemenia, ostávajú nezmenené podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie

V rámci navrhovaných zmien 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 4/2021 na inžinierske siete si nevyžaduje zmenu koncepcie oproti pôvodnému ÚPN. Technické vybavenie bude zabezpečené realizáciou prípojok do riešených lokalít oparciel rodinných domov.

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Koncepcia starostlivosti o životné prostredie sa navrhovanou zmenou 4/2021 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 cca.6-tich RD v rámci zmeny 4/2021 sa koncepcia odpadového hospodárstva v obci nemení.

Ochrana ovzdušia

Vzhľadom na obytnú funkciu riešených území 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 4/2021 sa nenachádza na území, ktoré by si vyžadovalo zvýšenú ochranu, ako napr. záplavové územie, zosuvy pôdy alebo územie znehodnoteného ťažbou.

Perspektívne použitie PF na nepoľnohospodárske účely

Vzhľadom na lokalizáciu riešeného územia zmien 4/2021 je nutné riešiť ochranu pôdneho fondu. Pri návrhu zmien je nutné uvažovať s nasledovným vyňatím poľnohospodárskej pôdy a jej využitím na iné účely:

•	Zmena 4b/2021 –	0,0662 ha	orná pôda v zastavanom území
		0,0064 ha	záhrada v zastavanom území
•	Zmena 4c/2021 –	0,1009 ha	orná pôda mimo zastavané územie
•	Zmena 4e/2021 –	0,1292 ha	záhrada v zastavanom území
•	Zmena 4f/2021 –	0,1950 ha	orná pôda mimo zastavané územie
	Spolu	0,4977 ha	

ZMENY A DOPLNKY
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
OSTROV

ZMENA 4/2021
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, 3b, 4c2, 4c3, 4c4, 4d, 5a, 5b, 8, 9,

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
- Skládky 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, **4/2021**

- 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 zástavby lokalít vo výhľade.

- Je nepripustné 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.