

DÔVODY PRE OBSTARANIE AKTUALIZÁCIE ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Územný plán obce Dolná Streda bol Obecným zastupiteľstvom obce Dolná Streda schválený 21.04. 2005 uznesením č. 4/2005 .

Dôvodom pre obstaranie aktualizácie územného plánu obce Dolná Streda, Zmeny a doplnky č. 04a/2012 sú predovšetkým zmenené požiadavky na funkčné využitie územia. Zmena funkčného využitia územia sa týka dvoch lokalít a požiadavky na zapracovanie tejto zmeny 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. 50/1976 Zb., stavebného zákona v znení neskorších predpisov a zmene a doplnení niektorých zákonov, platného k 1.11.2005 k obstaraniu aktualizácie územného plánu obce prostredníctvom dokumentácie Zmeny a doplnky č. 04a/2012.

Navrhované Zmeny a doplnky č. 04a/2012 sú v súlade so zadaním územného plánu obce Dolná Streda spracovaného 10.2003, schváleného uznesením OZ č. 2/2004 dňa 26.01.2004.

OBSAH ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN O

Ako podklad pre spracovanie Zmien a doplnkov ÚPN O slúžil schválený územný plán obce Dolná Streda.

Vzhľadom na to, že riešené územie Zmien a doplnkov ÚPN-O č. 04a/2012 zahŕňa dve nevelké plochy dokumentácia bude zameraná výlučne na:

a) v grafickej časti

- zapracovanie zmeny funkčného využívania územia v L č.1, L č.2

b) v textovej časti

- posúdenie súladu navrhovaných zmien s vyššou ÚPD
- popis riešených lokalít
- popis vyvolaných zmien v dopravnom riešení a vedeniach technickej infraštruktúry (silnoprúdové a slaboprúdové elektrické vedenia, vodovody, kanalizácia, plynovody)
- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania riešených území
- určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých dotknutých plôch,
- umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia (územia priamo dotknuté zmenami)
- zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny
- starostlivosti o životné prostredie
 - vymedzenie ochranných pásiem (územia priamo dotknuté zmenami)
 - vymedzenie verejnoprospešných stavieb
 - vyhodnotenie záberov PPF a LPF

	LINEX Ing.arch. Eubor Nešťák autorizovaný architekt	ÚZEMNÝ PLÁN OBCE DOLNÁ STREDA ZMENY A DOPLNKY č. 04a/2012
---	--	--

V grafickej ani textovej časti sa neposudzujú ani neriešia žiadne ďalšie oblasti požadované v riešení ÚPN – O podľa súčasne platnej legislatívy (vyhl. MŽP SR a ÚPP a ÚPD č. 55/2001 Z.z.) a to najmä:

- demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce
- záujmové územie a širšie vzťahy (okrem pôvodných širších vzťahov, ktoré teraz vlastne predstavujú územie obce Dolná Streda)
- urbanistická koncepcia priestorového usporiadania (okrem územia priamo dotknutého zmenami)
- funkčné využitie územia obce (okrem územia priamo dotknutého zmenami)
- bývanie, občianske vybavenie so sociálnou infraštruktúrou, výroba a rekreácia (okrem územia priamo dotknutého zmenami)
- ochranné pásma a chránené územia podľa osobitných predpisov
- ochrana prírody a tvorba krajiny vrátane prvkov ÚSES a ekostabilizačných opatrení
- verejné dopravné a technické vybavenie (okrem vybavenia tvoriaceho súčasť alebo priamo súvisiaceho s trasou vedenia diaľnice)
- koncepcia starostlivosti o životné prostredie
- vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov
- vymedzenie plôch vyžadujúcich zvláštnu ochranu a pod.

Zostávajú podľa pôvodne platnej schválenej ÚPN O.

FORMÁLNA STRÁNKA SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN-O

Zmeny a doplnky ÚPN O sú spracované:

a) v grafickej časti

- v mierke 1:5000 ako priesvitka s vymedzením územia zmeny č. 04a/2012 na platnom ÚPN O výkr. č. 2 – kompletný urbanistických návrh – pre lokalitu č.1 a lokalitu č. 2
- v mierke 1:5000 ako výkres so zmenami a doplnkami – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre lokalitu č.1 a lokalitu č. 2

b) v textovej časti ako sprievodná správa formátu A4, spolu so záväznou časťou aktualizácie územného plánu obce Dolná Streda, Zmeny a doplnky č. 04a/2012.

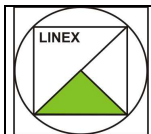
HLAVNÝ CIEĽ RIEŠNIA ZMIENA DOPLNKOV ÚPN O

Zosúladenie ÚPN obce Dolná Streda so zmenenými požiadavkami na funkčné využitie riešených území.

VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Hranicu riešeného územia Zmien a doplnkov Územného plánu obce Dolná Streda – Zmena č. 04a/2012 tvoria hranice parciel číslo:

- Lokalita č. 1 – Športová ul., parc.č. 1037/17 (odčlenená parcela č. 1037/24), k.ú. Dolná Streda



- Lokalita č. 2 – Váhovská ul., zastavané územie obce k.ú. Dolná Streda s plochou 49326 m². Ide o územie po likvidácii a zániku ŠM s potrebou odstránenia zdevastovaných plôch a vynaloženia prostriedkov na zlepšenie tohto stavu prostredníctvom realizácie projektových zámerov nových vlastníkov.

Hranice boli vymedzené v zmysle požiadavky Obecného úradu Dolná Streda.

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. 50/1976 Zb., stavebného zákona v znení neskorších predpisov a zmene a doplnení niektorých zákonov, k obstaraniu zmien a doplnkov územného plánu obce prostredníctvom dokumentácie zmien a doplnkov Územného plánu obce Dolná Streda – Zmena č. 04a/2012, ktoré reagujú na zmenené požiadavky na funkčné využitie tohto územia..

Členenie riešeného územia

Riešené územie predstavujú dve územne oddelené lokality:

- Lokalita č. 1 – Športová ul. – Lokalita R1-0 (Z+D ÚPN-O č. 01/2006)
- Lokalita č. 2 – Váhovská ul. – územie revitalizácie

ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

Platná územnoplánovacia dokumentácia – ÚPN obce Dolná Streda určuje predmetnému územiu nasledujúce funkčné využitie:

- Lokalita č. 1 – Športová ul.

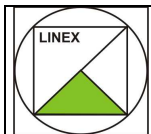
Územie sa nachádza v zastavanom území obce pri hrádzi Váhu. Schválený ÚPN O určuje tomuto územiu funkčnú náplň – „Rekreačné územie – Lokalita č. R1“ . Navrhované vyčlenenie lokality L č. 1 z lokality R1-0 (zmena ÚPN č. 1 z roku 2006) je vymedzené parcelou č. 1037/24, k.ú. Dolná Streda (odčlenená plocha pre umiestnenie bývania). L č. 1 územne spadá do južnej okrajovej časti rekreačnej zóny z južnej strany kontaktná s miestnou komunikáciou – Športovou ul., zo severnej strany sú futbalové ihriská a cvičisko kynologického zväzu. Zo západnej strany hranicu tvorí záhrada rodinného domu a z V strany je areál športovo-relaxačného centra.

Prípustné funkcie rekreačnej lokality sú príslušná občianska vybavenosť s vyšším štandardom oproti súčasnosti (umiestnenie služieb nevýrobného charakteru súvisiacich s rekreáciou a oddychom).

ÚPN O definuje ako jednu z neprípustných funkcií pre lokalitu č. R1 funkciu bývania.

Vzhľadom k uzneseniu OZ obce Dolná Streda ako i textácii zásad návrhu regulatív v schválenom ÚPN O bod A.2.18.1 – hlavné zásady rozvoja obce vytvorenie podmienok pre rozšírenie obytnej zóny – vytvorenie štrukturálnej kompozície s jestvujúcimi i navrhovanými plochami IBV v lokalite ako i skutočnosti, že výstavbou 1 rodinného domu nedôjde k ovplyvneniu funkcie rekreačnej zóny R1.

Ďalším pozitívnym faktorom je že L č.1 bude plniť doplnkovú funkciu bývania pre obsluhu športového komplexu.



➤ Lokalita č. 2 – Váhovská ulica

Plocha je situovaná v zastavanom území v južnej časti obce. Nachádza sa na Váhovskej ul. Ide v celkovom kontexte o pôvodné plochy poľnohospodárskeho komplexu ŠM s terajším využitím na menšie výrobné prevádzky prevažne skladového charakteru. Územný plán obce určuje tieto plochy na revitalizáciu.

Uvádzaná zmena predstavuje vymedzenie tohto územia s plochou 49326 m² v k.ú. Dolná Streda z účelu extenzívne využívaných plôch a objektov na plochy a bloky zariadení podnikateľskej činnosti v sekundárnom sektore.

POPIS RIEŠENÝCH LOKALÍT

➤ L č. 1 – Športová ul. – západ

Lokalita je situovaná v zastavanom území pri hrádzi Váhu ako súčasť navrhovanej rekreačnej zóny č. R1. V roku 2006 novelou ÚPN-O č. 01/2006 odčlenená ako lokalita R1-0 – Športová ul. L č. 1 vzniká odčlenením z týchto plôch t.č. záhrada 1037/17, z ktorej vzniká stavebný pozemok s výmerou 432 m² s parcelným číslom 1037/24.

Táto uvádzaná plocha je zo severnej strany v kontakte s lokalitou R1, z južnej strany s cestou – Športovou ul., zo západnej strany sú susediace plochy Lokalita R1-0 a z východnej strany komplex športovo-relaxačného centra. Prípustná funkcia je bývanie v RD. Na území sa predpokladá výstavba individuálne stojaceho rodinného domu. Lokalita L č. 1 je územne zadefinovaná parcelou č. 1037/24, k.ú. Dolná Streda a nie je možné ju ďalej rozširovať.

Navrhovaná zmena prípustného funkčného využitia územia ako doplnkovej funkcie rekreácie sa týka prípustného využitia územia na bývanie tvoriace doplnkovú funkciu pre kontaktne umiestnené zariadenie so športovo-relaxačným účelom.

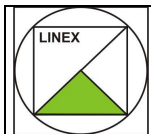
Územie je napojené na existujúcu miestnu komunikáciu (Športová ul. v kategórii C2 MO 8/30) a verejné technické vybavenie (silnoprúdové a slaboprúdové elektrické vedenia, vodovody, kanalizácia, plynovody). V dôsledku vyvolaných zmien nedôjde v dopravnom riešení a vedeniach technickej infraštruktúry k žiadnym zmenám oproti schválenej územnoplánovacej dokumentácii.

➤ L č. 2 – Váhovská cesta

Plocha je situovaná v zastavanom území juhozápadne od centra obce. Nachádza sa na Váhovskej ceste a je kontaktná s uličnou zástavbou. Rozloha riešených plôch je 49 326 m². Na týchto plochách t.č. extenzívne využívaných sa nachádzajú budovy patriace do areálu bývalého ŠM. Z časti sú využívané na skladové a spracovateľské účely.

Na parcele č. 466/38 je umiestnená budova, toho času využívaná na administratívne účely. Predmetná plocha je v zmysle ÚPN-O súčasťou plôch na revitalizáciu. Navrhovaná zmena funkčného využitia budovy na obytné účely podporuje koncepciu rozvoja ÚPN-O.

Objekt bývalej administratívnej budovy ako i celý areál je napojený na existujúcu cestnú sieť (Váhovská cesta III/5084, vo funkčnej triede B2 v kategórii MZ 9/50) a verejné technické vybavenie. V dôsledku vyvolaných zmien nedôjde v dopravnom riešení a vedeniach technickej infraštruktúry k žiadnym zmenám oproti schválenej územnoplánovacej dokumentácii.



ROZSAH A OBSAH ZMIEN A DOPLNKOV

Rozsah a obsah zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie obce sa podľa zákona č. 50/1976 Zb. stavebného zákona v znení neskorších predpisov a zmene a doplnení niektorých zákonov, určuje primerane podľa ustanovení § 22 až § 28, § 30 a § 31 stavebného zákona a § 17 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Vzhľadom k tomu, že predmetom riešenia Zmien a doplnkov ÚPN obce Dolná Streda sú 2 plošne nevelké územia, nedochádza k žiadnym podstatným zmenám v urbanistickej koncepcii obce. Vyvolané zmeny nemajú vplyv na riešenie záujmového územia obce a širších vzťahov dokumentujúcich začlenenie obce Dolná Streda do systému osídlenia.

Zmeny a doplnky č. 04a/2012 nemajú v mierke riešenia územnoplánovacej dokumentácie dopad na nasledujúce časti schváleného ÚPN obce Dolná Streda:

- návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania
- demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce Dolná Streda
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území všetkých typov
- návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami
- návrh ochrany prírody a tvorby krajiny
- koncepciu starostlivosti o životné prostredie
- vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov
- vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu
- hodnotenie navrhovaného riešenia ÚPN-O z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územnotechnických dôsledkov.

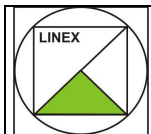
A.2.16 – vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely sa riešená zmena funkcie netýka.

Zmeny a doplnky Územného plánu obce Dolná Streda č. 04a/2012 sa prejavujú v zmene záväznej časti ÚPN-O Dolná Streda.

Riešenie predmetných lokalít nebude mať vplyv na stanovené zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia ani na všeobecné zásady pre prevládajúce funkčné územia (obytné územie, výrobné územia, rekreačné územie).

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 časti – Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch.

- Regulačné princípy sa dopĺňajú v oblasti bývania o L č. 1 – Športová ul., ktorá je súčasťou plôch R1-O, ktoré boli vyčlenené Zmenami a doplnkami ÚPN-O v roku 2006 z lokality R1. Uvádzaná L č. 1 s výmerou 432 m² vznikla ako pozemok parc.č. 1037/24 odčlenením z parcely č. 1037/17, k.ú. Dolná Streda.
- Regulačné princípy v oblasti výroby sa dopĺňajú o L č. 2 – Váhovská cesta – výrobo-obslužná podnikateľská zóna, ktorého plochu tvoria pozemky v intraviláne obce a to po zaniknutom komplexe ŠM.



Riešenie nemá vplyv na záväznú časť ÚPN-O definované: Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia, zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, vymedzenie zastavaného územia obce, vymedzenie ochranných pásiem a chránených území, plochy pre verejnoprospešné stavby ani na vymedzenie častí územia, ktoré je potrebné riešiť v dokumentácii nižšieho stupňa.

B.1.1 výkres č. 1.1 – „Vymedzenie územia Zmien a doplnkov č. 04a/2012“ ako priesvitka nad výkresom č. 2 ÚPN-O „Komplexný urbanistický návrh“ – M 1:5000 – L č.1

B.1.2 výkres č. 1.2 – „Vymedzenie územia Zmien a doplnkov č. 04a/2012“ ako priesvitka nad výkresom č. 2 Z+D ÚPN-O č. 01/2006 „Komplexný urbanistický návrh“ – M 1:5000 – L č.1

B.1.3 výkres č. 1.3 – „Vymedzenie územia Zmien a doplnkov č. 04a/2012“ ako priesvitka nad výkresom č. 2 ÚPN-O „Komplexný urbanistický návrh“ – M 1:5000 – L č.2

B.2.1 výkres č. 2.1 – „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia“ – M 1:5000 – L č. 1

B.2.2 výkres č. 2.2 – „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia“ – M 1:5000 – L č. 2