

## **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. 05/2013 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. 05/2013.

Navrhované Zmeny a doplnky č. 05/2013 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.

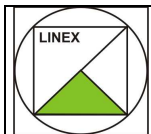
Vzhľadom na to, že riešené územie Zmien a doplnkov ÚPN-O č. 05/2013 zahŕňa dve veľké plochy dokumentácia bude zameraná výlučne na:

a) v grafickej časti

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

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



V grafickej ani textovej časti sa neposudzujú ani neriešia žiadne ďalšie oblasti požadované v riešení ÚPN – O podľa súčasne platnej legislatívy (vyhl. MŽP SR 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. 05/2013 na platnom ÚPN O výkr. č. 2 – kompletný urbanistický návrh – pre lokalitu č.1b a 1c
- v mierke 1:5000 ako výkres so zmenami a doplnkami – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre lokalitu č.1b a 1c

b) v textovej časti ako sprievodná správa formátu A4, spolu so záväznou časťou aktualizácie územného plánu obce Dolná Streda, Zmeny a doplnky č. 05/2013.

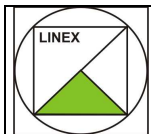
### **HLAVNÝ CIEĽ RIEŠENIA ZMIENA DOPLNKOV ÚPN O**

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. 05/2013 tvoria hranice parciel číslo:

- Lokalita č. 1b – Pri cintorínskej ulici ako časť pôvodne definovaného územia Haviarske pole ležiace v intraviláne obce Dolná Streda s výmerou 2,45 ha, pozemky parc.č. 915 a 916 k.ú. Dolná Streda.
- Lokalita č. 1c – „Slnečná ulica“ na pozemkoch parc.č. 1128/4 záhrada, 1128/1 k.ú. Dolná Streda vo vlastníctve obce s výmerou 1,7 ha.



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 k obstaraniu zmien a doplnkov územného plánu obce prostredníctvom dokumentácie zmien a doplnkov Územného plánu obce Dolná Streda – Zmeny a doplnky č. 05/2013, ktoré reagujú na zmenené požiadavky na funkčné využitie tohto územia.

### **Členenie riešeného územia**

Riešené územie predstavujú dve územne oddelené lokality:

- Lokalita č. 1b – Pri Cintorínskej ulici – zastavané územie obce
- Lokalita č. 1c – Slniečna ulica – zastavané územie obce

## **ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE**

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

- Lokalita č. 1b – Pri Cintorínskej ulici

Územie sa nachádza v SZ časti obce Dolná Streda s celkovou rozlohou 16,41 ha (Haviarske pole) z čoho v extraviláne 13,96 ha a 2,45 ha tvoria záhrady v intraviláne. Schválený ÚPN O určuje tomuto územiu funkčnú náplň – plochy na výstavbu RD.

Navrhované vyčlenenie lokality č. 1b z územia Haviarske pole je vymedzené plochami záhrad v rámci intravilánu k.ú. Dolná Streda. Predmetné územie je ohraničené z východnej strany Cintorínskou ul., z JZ strany tvorí hranicu nespevnená komunikácia vedúca na Haviarske pole. Severozápadný deliaci prvok je hranica intravilánu.

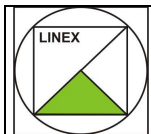
Prípustné funkcie lokality je bývanie v rodinných domoch a prislúchajúce zariadenia (garáže, drobné hospodárske objekty – bez optického kontaktu s ulicou, dodržané hygienické a veterinárne predpisy, nešíriace zápach,... výlučne pre chov drobných úžitkových zvierat pre vlastnú spotrebu bez zníženia štandardu bývania v okolí)

- drobná remeselná výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov, funkcia podriadená obytnej
- príslušné verejné a technické vybavenie územia
- parková zeleň, oddychové plochy s detskými ihriskami
- občianska vybavenosť

Nepripustné využitie:

- priemyselná a poľnohospodárska výroba s negatívnymi a rušivými vplyvmi
- skladové plochy a plochy technických zariadení nadlokálneho charakteru

Obec Dolná Streda bola prostredníctvom vlastníka pozemkov 915, 916 v k.ú. Dolná Streda požiadaná na zmenu prípustného funkčného využitia územia spadajúceho pod lokalitu č. 1b – Pri Cintorínskej ul.



➤ Lokalita č. 1c – Slnčná ul.

Plocha je situovaná v zastavanom území v centrálnej časti obce.

Ide o územie s celkovou výmerou 1,7 ha s intenzifikáciou extenzívne využívaného územia bytovou zástavbou.

Uvádzaná zmena oproti schválenému ÚPN O bude predstavovať vymedzenie plôch s iným funkčným určením na pozemkoch parc.č. 1128/4 a 1128/1 k. ú. Dolná Streda vo vlastníctve obce s plochou spolu 2357 m<sup>2</sup>. Obec Dolná Streda navrhuje tieto plochy využiť na výstavbu nájomných bytov v bytových domoch.

### **POPIS RIEŠENÝCH LOKALÍT**

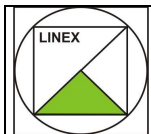
➤ L č. 1b – Pri Cintorínskej ulici

Lokalita je situovaná v SZ časti katastrálneho územia obce Dolná Streda ako súčasť obytnej zóny s názvom Haviarske pole. Vlastná zóna je polohou členená na 2 nerovnaké útvary a to územie extravilánu s plochou 13,96 ha a zostatok t.j. 2,45 ha v rámci intravilánu, ktoré je predmetom zmeny funkčného využitia územia ako Z+D ÚPN O č. 05/2013. Jej plochu tvoria v prevahe plochy záhrad za uličnou solitérnou zástavbou – Cintorínska ul. Na území sa predpokladá realizácia nízkopodlažnej zástavby rodinných domov maximálne 2 podlaží a podkrovia (podľa § 43b ods. 3 stavebného zákona t.j. s určením na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie s max. 3-mi bytmi).

Navrhovaná zmena prípustného funkčného využitia územia ako rozšírenej funkcie bývania v priamom dotyku s centrálnou časťou sídelného útvaru. Navrhovaný urbanistický blok v tvare trojuholníka sa dotýka miestnej komunikácie – Cintorínskej ulice v šírke cca 45 m (kat. C2 MO 8/30) na ktorú bude napojený včítane verejného technického vybavenia (silnopráúdové a slabopráúdové vedenia, vodovody, plynovody). V dôsledku vyvolaných zmien nedôjde v dopravnom riešení a vedeniach technickej infraštruktúry k žiadnym zmenám oproti schválenej územnoplánovacej dokumentácii.

➤ L č. 1c – Slnčná ulica

Plocha je situovaná v zastavanom území v rámci centrálnych plôch obce. Riešené 2 plošné bloky parc. č. 1128/1 a 1128/4 k. ú. Dolná Streda sú urbanisticky naviazané na navrhovanú komunikáciu, ktorá umožní urbanizáciu a zastavanie územia v NR ÚPN O nazývanom ako rozvojová lokalita č. 4 pri Slnčnej ulici s celkovou výmerou 1,7 ha. Tieto plochy sú v súčasnom stave extenzívne využívané záhrady. Navrhovaná komunikácia je napojená na centrálny priestor jadrového územia obce – za telocvičňou s priamym kontaktom na cestu II/507. Predmetom Z+D ÚPN O Dolná Streda č. 05/2013 sú už spomínané 2 parcely č. 1128/1 s výmerou 1121 m<sup>2</sup> a parcela č. 1128/4 s výmerou 1236 m<sup>2</sup>. Na týchto plochách obec predpokladá realizáciu nájomných bytov formou malopodlažnej bytovej zástavby a to bytovými domami jednopodlažnými s obytným podkrovím v zmysle § 43b ods. 2 stavebného zákona t.j. budova určená na bývanie pozostáva zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.



### **ROZSAH A OBSAH ZMIEN A DOPLNKOV**

Rozsah a obsah zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie 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 SZ § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z.z.

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. A sú v súlade so schváleným Zadaním ÚPN obce z októbra 2003.

Zmeny a doplnky č. 05/2013 nemajú v mierke riešenia územnoplánovacej dokumentácie dopad na nasledujúce časti schváleného ÚPN obce Dolná Streda:

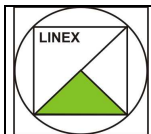
- návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania
- demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce Dolná Streda
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území všetkých typov
- návrh na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami
- návrh ochrany 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.

Pri riešení obytnej zóny je potrebné akceptovať nasledovné :

- Navrhované objekty (bytové domy, rodinné domy) budú riadne napojené na verejný vodovod s dodávkou pitnej vody a bude zabezpečené ich odkanalizovanie.
- Vzhľadom na blízkosť lokality č.1b (Haviarske pole) k bývalému areálu NHS, sa neodporúča budovanie vlastných vodných zdrojov, z dôvodu zistenia kontaminácie podzemných vôd činnosťou a pôsobením bývalej Niklovej huty Sered'.
- Nakladanie s odpadmi z výstavby podrobne riešiť v jednotlivých projektových dokumentáciách, ktoré investori predložia k vyjadreniu orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva v zmysle § 16 zákona č.223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Obec vytvorí podmienky pre propagáciu domáceho kompostovania v RD.

A.2.16 – vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely sa riešená zmena funkcie netýka. Platí súhlas Krajského pozemkového úradu v Trnave zo dňa 07.03.2005 o použití poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v rámci územného plánu obce Dolná Streda.



## **ZAVÄZNÁ ČASŤ**

### **Zmeny a doplnky Územného plánu obce Dolná Streda č. 05/2013 sa prejavia v zmene záväznej časti ÚPN-O Dolná Streda:**

Riešenie predmetných lokalít nebude mať zásadný 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.

#### Lokalita č. 1b. - Pri Cintorínskej ulici

Regulačné princípy sa dopĺňajú v oblasti bývania – zástavba s rodinnými domami L č. 1b. Pri Cintorínskej ulici, ktorá je súčasťou plôch určených na výstavbu RD v rámci zóny Haviarske pole. Uvádzaná L č. 1b s celkovou plochou 2,45 ha v intraviláne s nosnými parcelami 915 a 916 vzniká ako samostatné územie v rámci štruktúry funkčných zložiek sídelného útvaru. V ďalšom stupni je nutné vypracovať urbanistickú štúdiu pre danú lokalitu.

#### Lokalita č. 1c – Slnecná ulica

Regulačné princípy v oblasti bývania v zmysle platného ÚPN-O Dolná Streda z r. 2005 ako i nasledujúcich zmien a doplnkov rozširujú o zástavbu bytovými domami v rámci lokality č. 4 na pozemkoch parc.č. 1128/4 a 1128/1 uvádzaných v Z+D ÚPN O Dolná Streda ako L č. 1c.

Riešenie nemá vplyv na záväznú časť ÚPN-O definované v časti: 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. 05/2013“ ako priesvitka nad výkresom č. 2 ÚPN-O „Komplexný urbanistický návrh“ – M 1:5000 – L č.1b a 1c

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