

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 Zmien a doplnkov Územného plánu obce Dolná Streda - Zmena č. 02/2009 sú predovšetkým zmenené požiadavky na funkčné využitie územia. Zmena funkčného využitia územia sa týka jednej lokality 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, k obstaraniu zmien a doplnkov územného plánu prostredníctvom dokumentácie Zmeny a doplnky Územného plánu obce Dolná Streda - Zmena č. 02/2009.

Obec Dolná Streda si v zmysle zákona č. 523/2003 Z.z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov objednalo spracovanie Aktualizácie ÚPN Dolná Streda u spoločnosti LINEX – Ing. arch. Ľubor Nešťák.

OBSAH ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN O

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

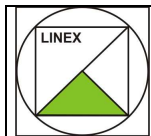
Zmena dokumentácia bude zameraná na:

a) v grafickej časti

- zapracovanie zmeny funkčného využitia v území

b) v textovej časti

- posúdenie súladu navrhovaných zmien s vyššou ÚPD
- popis riešených lokalít
- popis vyvolaných zmien v dopravnom riešení a vedeniach technickej infraštruktúry (silnopráúdové a slabopráúdové 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 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.

FORMÁLNA STRÁNKA SPRACOVANIA ZMIEN A DOPLNKOV ÚPN-O

Zmeny a doplnky ÚPN O sú spracované:

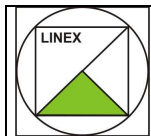
a) v grafickej časti

- v mierke 1:5000 ako priesvitka s vymedzením územia zmeny č. 02/2009 na platnom ÚPN O výkr. č. 2 – kompletný urbanistický návrh
- v mierke 1:5000 ako výkres so zmenami a doplnkami – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

b) v textovej časti ako sprievodná správa formátu A4, spolu so záväznou časťou Zmien a doplnkov Územného plánu obce Dolná Streda - Zmena č. 02/2009.

HLAVNÝ CIEĽ RIEŠENIA ZMIENA DOPLNKOV ÚPN O

Zosúladienie ÚPN obce Dolná Streda so zmenenými požiadavkami na funkčné využitie riešeného územia.



VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Hranicu riešeného územia Zmien a doplnkov Územného plánu obce Dolná Streda - Zmena č. 02/2009 tvoria hranice parciel číslo: 1024, 1037/11, 1037/19 k.ú. Dolná Streda.

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. 02/2009, ktoré reagujú na zmenené požiadavky na funkčné využitie tohto územia.

Členenie riešeného územia

Riešené územie predstavuje jedna územne oddelená lokalita:

- územie Zmena č. 2 – Lokalita č. 6 – Športová ulica – západ

ZHODNOTENIE POŽIADAVIEK VYPLÝVAJÚCICH Z ÚZEMNOPLÁNOVACEJ DOKUMENTÁCIE

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

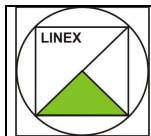
- Zmena č. 2 – Lokalita č. 6 – Športová ulica – západ

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 č. 6 – Športová ul. západ je vymedzené pozemkami parc. č. 1024, 1037/11, 1037/19 k.ú., Dolná Streda. Novonavrhovaná lokalita s obytnou funkciou územie spadá do južnej časti rekreačnej zóny z dvoch strán kontaktná s koridormi dopravnej infraštruktúry. Zo severnej strany je štrukturálne napojená na areál bytového domu s garážami (VaK).

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 jasnými i navrhovanými plochami IBV v lokalite ako i skutočnosti, že výstavbou 3 rodinných domov nedôjde k ovplyvneniu funkcie rekreačnej zóny R1.

Územný plán Vyššieho územného celku Trnavský kraj nedefinuje žiadne špecifické požiadavky vzťahujúce sa na rozvoj riešených území.



POPIS RIEŠENEJ LOKALITY

➤ Zmena č. 02 – Lokalita č. 6 – Športová ulica – západ

Lokalita je situovaná v zastavanom území pri hrádzi (nefunkčnej) váhu ako súčasť rekreačnej zóny Lokalita č. R1. Lokalita č. 6 – Športová ul. - západ vznikne ako odčlenenie územia parc. č. 1024 – záhrada (462 m²), 1037/11 a 1037/19 – ostatné plochy (1720 m²) k.ú. Dolná Streda.

Lokalita č. 6 je zo severnej strany v kontakte s bytovým domom a garážami, zo západnej a južnej strany ohraničená koridorom miestnych komunikácií a s východnej strany susedí s plochou Lokality R1-0 – Športová ul., ktorá bola predmetom Z+D ÚPN O č. 1. Výmera Z+D ÚPN O č. 02/2009 – č. 6 je 0,2182 ha. Územie bude využívané na výstavbu maximálne 3 rodinných domov s prísnyimi regulatívmi obytného územia a implementovaného do okraja rekreačnej zóny. Uvedenú navrhovanú plochu pre soliternú zástavbu nie je možné rozširovať. Podstatnú plochu tohto územia bude predstavovať zeleň. Urbanisticky pôjde o citlivé zakomponovanie obytnej štruktúry do územia. Navrhovanú zmenu možno charakterizovať ako doplnkovú funkciu v území R1. Tento počin ovplyvňujú i kontaktná dopravno-technická infraštruktúra.

Územie je napojené na existujúce miestne komunikácie (Športová ulica – 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.

ROZSAH A OBSAH ZMIEN A DOPLNKOV

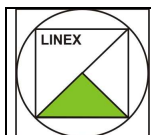
Rozsah a obsah zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie sa podľa zákona č. 50/1976 Zb. stavebného zákona v znení neskorších predpisov a zmene a doplnení niektorých zákonov, určuje primerane podľa ustanovení § 22 až § 28.

Vzhľadom k tomu, že predmetom riešenia Zmien a doplnkov ÚPN obce Dolná Streda je len zmena funkčného využitia jedného plošne malého 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. 2 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.



- V časti základnej dokumentácie – Územný plán obce Dolná Streda (r. 2005)

A.2.16 – Vyhodnotenie perspektívneho využitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely sa riešená zmena funkcie odzrkadlí nasledovne.

V rámci prerokovania ÚPD obce Dolná Streda bol Krajským pozemkovým úradom v Trnave udelený súhlas na používanie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely v zastavanom území pod č. KPÚ-32005/00077 zo dňa 07.03.2005.

Tabuľka, ktorá je súčasťou súhlasu sa mení nasledovne (8. riadok tabuľky):

Katastrálne územie	Lokalita	Návrh funkč. využívania	Výmera (ha)	Druh pozemku	BPEJ
Dolná Streda	R1	Rekreácia a šport	6,9638	Orná pôda	0017002
Dolná Streda	Lokalita č.6 Športová ul.- Západ	Obytná zóna	0,0462	Záhrada	-

Obvodný úrad v Galante vydal rozhodnutie č. A2009/01551/EIA dňa 03.12.2009, ktorým rozhodol že strategický dokument „Zmeny a doplnky územného plánu obce Dolná Streda – Zmena č. 02/2009“, ktorý rieši zmenu funkčného usporiadania časti zastavaného územia obce s pôvodným určením ako plochy a bloky rekreácie a izolačnej zelene R1, pozemky parc.č. 1024, 1037/11, 1037/19, na plochy a bloky pre výstavbu rodinných domov – v počte max. 3 ks, sa nebude posudzovať podľa zákona NR SR č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

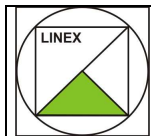
Zo stanovísk doručených k oznámeniu a z požiadaviek účastníkov procesu posudzovania strategického dokumentu vyplynuli niektoré konkrétne požiadavky, ktoré bude potrebné zohľadniť v schvaľovanom, resp. povoľovanom procese činností, ktoré budú súčasťou nového funkčného využitia lokality, predstavujúcej zmenu územného plánu obce:

- V ďalšom stupni dokumentácie spracovanej v rozsahu pre územné konanie je Ministerstvo životného prostredia SR dotknutým orgánom podľa § 23 ods. 14 geologického zákona.
- V územnoplánovacej dokumentácii vyznačiť v zmysle § 12 ods. 4 písm. n) vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii hranice prieskumného územia „Sereď – termálne podzemné vody“, určeného pre Mestský bytový podnik s.r.o., Sereď, s platnosťou do 25.07.2012.
- Zabezpečiť realizáciu požiadaviek 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.
- Vytvoriť funkčnú protihlukovú uličnú stromovú a kríkovú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí.

Zmeny a doplnky Územného plánu obce Dolnej Stredy - Zmena č. 02/2009 sa prejavia v zmene záväznej časti ÚPN O Dolná Streda nasledovne:

Riešenie jednej lokality 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



vyklučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch.

Regulačné princípy v jednotlivých lokalitách sa dopĺňajú v oblasti bývania o Lokalitu č. 6 – Športová ulica – západ – označenú „Zmena č. 02“, ktorá vznikla odčlenením parc. č. 1024, 1037/11, 1037/19 Dolná Streda z Lokality R1.

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 zmeny č. 02/2009“ ako priesvitka nad výkresom č. 2 ÚPN – O „Komplexný urbanistický návrh“ – M 1:5000

B.1.2 výkres č. 1.2 – „Vymedzenie územia zmeny č. 02/2009“ ako priesvitka nad výkresom č. 2 ÚPN – O „Zmeny a doplnky č. 1 – Komplexný urbanistický návrh“, marec 2006 – M 1:5000

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