

# Územný plán obce Dolná Streda – Zmeny a doplnky č.7/2018

Závazná textová časť

ČISTOPIS

K2 ateliér, s.r.o, Dlhá 16, 949 01 Nitra



Schvaľovacia doložka

Zmeny a doplnky č.7/2018 ÚPN obce Dolná Streda,  
schválené Obecným zastupiteľstvom v Dolnej Strede  
uznesením č. 421/2018/26 zo dňa 10.10.2018.

.....  
PhDr. Mgr. Ľuboš Šúry  
starosta obce

## Obsah

---

1.	Závazná časť .....	3
1.1	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce 3	
1.2	Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia .....	6
	Dopravné vybavenie .....	6
1.3	Zásady a regulatívy zachovania kultúrohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene .....	6
1.4	Určenie územných plánov zóny .....	7
1.5	Vymedzenie zastavaného územia.....	7
1.6	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území .....	7
1.7	Zoznam verejnoprospešných stavieb .....	8
1.8	Schéma záväzných častí riešenia .....	8
1.9	Vysvetlivky .....	8

## **1. Závazná časť**

---

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 Zásadách a regulatívoch priestorového a funkčného využitia územia obce.

Regulačné princípy sa menia:

Zásady a regulatívy pre existujúcu zástavbu rodinných domov

Regulačné princípy sa dopĺňajú:

Lokalita G – Čerpacia stanica pohonných hmôt

Lokalita H - Pri novej ulici - III. etapa - plochy pre bývanie v rodinných domoch

Lokalita I – Pri cintorínskej ulici - plochy pre bývanie v rodinných domoch

### **1.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia obce**

#### **PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH (EXISTUJÚCA ZÁSTAVBA, LOKALITA H,I)**

##### ***ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:***

Územie slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe samostatnými rodinnými domami, dvojdomami a radovou zástavbou.

##### ***FUNKČNÉ VYUŽITIE:***

###### **Prípustné funkcie:**

- bývanie v rodinných domoch – 1 nadzemné podlažie a podkrovie
- v nadrozmerných záhradách existujúcej zástavby je možné realizovať novú výstavbu RD, ktorá bude dopravne prístupná novovybudovanou účelovou komunikáciou
- zeleň súkromných záhrad
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily - garáže
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- záhradné domky, vodné plochy (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel) – doplnková funkcia
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok MHD
- malé stravovacie zariadenia (bufet, cukráreň, rýchle občerstvenie) a prechodné rekreačné ubytovanie – v rodinných domoch a pod. - doplnková funkcia
- obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva - doplnková funkcia

- chov úžitkových zvierat je povolený iba na pozemkoch záhrad
- na plochu 300m<sup>2</sup> je prípustná 1 veľká dobytčia jednotka (1VDJ = 500kg), spolu 500kg živej hmotnosti všetkých chovaných zvierat.

#### Neprípustné funkcie

- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby nad 10 zamestnancov)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- hygienicky závadná výroba
- veľkokapacitné objekty
- chov úžitkových zvierat v súvislej zástavbe rodinných domov
- skládky druhotných surovín
- služby ohrozujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znížili kvalitu obytného prostredia.

#### ***DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:***

- parkovanie majiteľov rodinných domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov
- aspoň 1 parkovacie miesto situovať na pozemku majiteľa mimo oplotený pozemok, (min.2 parkovacie miesta prislúchajúce k pozemku)
- rozsah podzemného podlažia je možný, v zmysle potrieb jednotlivých investorov RD, objekty je možné riešiť aj bez podpivničenia.
- pri výstavbe rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov
- veľkosť pozemkov pre samostatné RD min. 500m<sup>2</sup>
- veľkosť pozemkov pri radovej zástavbe 350-450m<sup>2</sup>
- maximálny počet rodinných domov v radovej zástavbe je 5
- pre lokalitu I je potrebné spracovať urbanistickú štúdiu
- pre lokalitu H je potrebné spracovať urbanistickú štúdiu
- napojenie na cestné komunikácie a inžinierske siete bude bližšie riešiť urbanistická štúdia.
- výstavba rodinných domov v lokalite I je možné až po vybudovaní prístupovej komunikácie
- pre lokality H a I v následnom stupni projektovej prípravy bude vyhotovená akustická štúdia oprávnenou osobou za účelom zhodnotenia hlukových pomerov a v prípade potreby budú navrhnuté eliminačné opatrenia
- pre lokality H a I po vypracovaní akustickej štúdie oprávnenou osobou zhodnotiť potrebu realizovania protihlukovej bariéry
- na dotyku s priemyselnou zónou vysadiť vysokú izolačnú zeleň

- V nových rozvojových lokalitách nie je potrebné zachovať uličnú čiaru

**INTENZITA VYUŽITIA:**

- Podlažnosť územia: 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovia.
- Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) - max.35%
- Kz(n) – koeficient zastavanosti (netto) -pri radovej zástavbe max.60%
- Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 30%

**PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI KOMERČNEJ (LOKALITA G)**

**ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:**

Územie slúži na umiestnenie komerčnej občianskej vybavenosti - rozšírenie čerpacej stanice pohonných hmôt do 1000m<sup>2</sup>.

**FUNKČNÉ VYUŽITIE:**

Prípustné funkcie:

- parkoviská
- objekty slúžiace pre služby spojené s prevádzkou čerpacích staníc (autoumyváreň, ...)
- odstavné miesta potrebe funkčného využitia
- objekty rýchleho stravovania
- motorové komunikácie
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň

Neprípustné funkcie:

- ostatné zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- chov úžitkových zvierat
- objekty veľkého zdroja znečisťovania ovzdušia
- garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- skládky druhotných surovín

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- pri výstavbe zariadení občianskej vybavenosti dodržať ochranné pásmo všetkých druhov.

**INTENZITA VYUŽITIA:**

Podlažnosť územia: max. 2 nadzemné podlažia.

Kz(b) – koeficient zastavanosti (brutto) - max.70%

Kvp – koeficient vegetačných plôch - min. 15%

**VÝROBNÉ ÚZEMIA (EXISTUJÚCE AREÁLY)**

- Na plochách priemyslu v dotyku s navrhovanou obytnou lokalitou umiestňovať nové prevádzky tak, aby prípustná hladina hluku v príslušnom obytnom území nebola prekročená - t.j. cez deň a večer - 50dB, v noci - 45dB podľa platnej legislatívy

## **1.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia**

### **Dopravné vybavenie**

- Dodržiavanie ustanovenia zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov (cestný zákon), rešpektovanie ochranného pásma, nerozširovanie zastavaného územia obce do existujúceho ochranného pásma, rýchlostnej cesty R1 (priemyselné, rekreačné a oddychové aktivity, sídelné zóny).
- NDS nebude zabezpečovať dodatočnú ochranu zdravia a životného prostredia z možných negatívnych vplyvov rýchlostnej cesty R1 v zmysle vyhlášky č. 549/2007 Z.z. Ministerstva zdravotníctva SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípadných hodnotách hluku, infrazvuku a vibráciách a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí a v znení vyhlášky č. 237/2007 Z.z. pre novo navrhované stavby v ochrannom pásme R1.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy zabezpečiť vypracovanie hlukovej štúdie vo vzťahu k dopravnej infraštruktúre (a doprave na nej) a zahrnúť výsledky do protihlukových opatrení stavieb tak, aby bola zabezpečená expozícia obyvateľov a ich prostredia hlukom v súlade s prípustnými hodnotami, ustanovenými Vyhláškou č. 549/2007 Z.z. a Vyhláškou č. 237/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyššie uvedená vyhláška.

## **1.3 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability, vrátane plôch zelene**

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk:

- V jednotlivých stavebných etapách realizácie nových rozvojových zámerov na území obce Dolná Streda je potrebné splniť nasledovnú podmienku z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov a zákona č. 50/1976 Z. z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov:
- „Investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného

a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, pozemné stavby, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk. O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.“

- Nehnutel'né národné kultúrne pamiatky „kostol“ (r. k. sv. Jakuba, č. ÚZPF: 2516/1) a „socha na stĺpe (sv. Ján Nepomucký, č. ÚZPF: 14/1) je nutné zachovať a chrániť v zmysle zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „pamiatkový zákon“). Pri obnove národnej kultúrnej pamiatky je potrebné postupovať v zmysle § 32 a § 33 pamiatkového zákona. V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.
- na odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku je potrebné realizovať opatrenia na zadržanie pridaného odtoku v území tak, aby odtok z daného územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou navrhovanej zástavby.
- dažďové vody riešiť v rámci pozemku investora vsakom, prostredníctvom retenčných nádrží, vsakovacích nádrží, vsakovacích, resp. akumuláčnych nádrží slúžiacich k racionálnemu využitiu dažďových vôd, a pod.
- na dotyku s priemyselnou zónou vybudovať izolačnú zeleň v lokalitách I a H v min. šírke 15m.

#### **1.4 Určenie územných plánov zóny**

Zmeny a doplnky č.7/2018 k ÚPN-O Dolná Streda neurčujú spracovať územný plán zóny pre navrhované lokality. Pre rozvojové lokality H, I je potrebné podrobnejšie riešenie územia formou urbanistickej štúdie.

#### **1.5 Vymedzenie zastavaného územia**

V zmenách a doplnkoch č.7/2018 dochádza k rozšíreniu zastavaného územia o 1,2ha.

#### **1.6 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území**

Ochranné pásmo leteckej dopravy:

Do riešeného územia nezasahujú ani ochranné pásma, resp. prekážkové roviny letísk, heliportov, leteckých zariadení alebo iných plôch, ktoré sa nachádzajú mimo riešeného územia. V zmysle ustanovenia §30 leteckého zákona je nutné prerokovať s Dopravným úradom nasledujúce stavby:

- stavby alebo zariadenia vysoké 100m a viac nad terénom (§30 ods. 1 písmeno a) leteckého zákona),
- stavby a zariadenia vysoké 100m a viac nad terénom (§30 ods. 1 písmeno b) leteckého zákona),

- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielačnice (§30 ods. 1 písmeno c) leteckého zákona),
- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§30 ods. 1 písmeno d) leteckého zákona)

### 1.7 Zoznam verejnoprospešných stavieb

V zmenách a doplnkoch č.7 ÚPN O Dolná Streda sa zoznam verejnoprospešných stavieb dopĺňa o nasledovné položky:

B) Úsek životného prostredia:

- **B-1** Výsadba izolačnej zelene zmierňujúcej

C) Úsek dopravy:

- **C-2** Vybudovanie komunikačných kostier v rozvojových lokalitách

D) Úsek energetiky

- **D-2** Vybudovanie energetického zásobovania v rozvojových lokalitách

E) Úsek vodného hospodárstva

- **E-1** Vybudovanie vodovodnej siete v rozvojových lokalitách
- **E-2** vybudovanie kanalizácie v rozvojových lokalitách

### 1.8 Schéma záväzných častí riešenia

Záväzná časť ÚPN-O je premietnutá do komplexného urbanistického výkresu.

### 1.9 Vysvetlivky

V záväznej časti zmien a doplnkov č.7/2018 územného plánu obce Dolná Streda boli použité regulatívy, ktoré treba rešpektovať podľa nasledovných definícií:

**Kz(n)** – koeficient zastavanosti (netto) – podiel plôch zastavanými stavbami (medzi ktoré sa nezapočítavajú plochy dopravných a inžinierskych stavieb) k celkovej ploche bilancovaného územia (vrátane plôch dopravy a TI),

**Kz(b)** – koeficient zastavanosti (brutto) – podiel plôch zastavanými stavbami a plochami dopravných a inžinierskych stavieb k celkovej ploche bilancovaného územia (vrátane plôch dopravy a TI)

**Kvp** – koeficient vegetačných plôch ako požadovaný minimálny podiel vegetačných plôch v území k celkovej ploche územia