

IDENTIFIKAČNÉ ÚDAJE

Názov: Územný plán obce Dolná Strehová – Zmeny a doplnky č. 2
Obstarávateľ: Obec Dolná Strehová
zastúpená starostom obce Ing. Dušanom Mališom
prostredníctvom odborne spôsobilej osoby - Ing. arch. Miroslava Valková,
registračné č. 300
Spracovateľ: Ing. arch. Peter Valko, autorizovaný architekt, reg. č. 05695 AA
Dátum: 10/2017

Poznámka:

Textová časť obsahuje smernú a záväznú časť, ktoré sú spracované formou doplnenia a vypustenia textu. Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek - náložiek.

Doplňaný text:

aaaaaaaaaaaaaaaaaaaa

Vypúšťaný text:

aaaaaaaaaaaaaaaaaaaa

SMERNÁ ČASŤ ÚPN OBCE DOLNÁ STREHOVÁ

A. Úvod:

1. Zadanie úlohy

V závere kapitoly sa dopĺňa text:

Územný plán obce Dolná Strehová, jeho zmeny a doplnky č. 1 a 2. sú súlade so zadávacím dokumentom, ktorým sú Územnohospodárske zásady pre ÚPN obce Dolná Strehová a ktoré boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Dolná Strehová dňa 23. 11. 1998.

Dôvody pre spracovanie ÚPN OBCE:

V závere kapitoly sa dopĺňa text:

Úlohou zmien a doplnkov č. 2 je doplnenie novej funkčnej plochy bývania v lokalite Z2/1, zmena navrhnutého systému dopravného riešenia a priestorového usporiadania v lokalite UC21 – IBV, a podrobnejšie zaregulovanie jestvujúcich plôch bývania a vybavenosti v centrálnej časti obce – UC.15 – Polyfunkčná zóna a v rozptýlenom osídlení obce – osady Prieloh, Horný a Dolný Bukovec ...

Ďalej text kapitoly bez zmeny

Kapitoly B. – M. ostávajú bezo zmeny

N. Nároky na záber PPF

V závere kapitoly sa dopĺňa text:

Vyhodnotenie predpokladaných záberov poľnohospodárskej pôdy pre Územný plán obce Dolná Strehová – Zmeny a doplnky č. 2 je vypracované v zmysle náležitostí potrebných pre posúdenie žiadosti o perspektívne nepoľnohospodárske použitie poľnohospodárskej pôdy podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky uverejnenej v Z.z. č. 508/2004 a NV SR č. 58/2013 Z.z..

Predmetom riešenia územnoplánovacej dokumentácie je doplnenie novej funkčnej plochy bývania v lokalite č. 45 (urbanistické číslovanie - Z2/1) a podrobnejšie zaregulovanie jestvujúcich plôch bývania a vybavenosti v centrálnej časti obce – UC.15 a v rozptýlenom osídlení obce. Z hľadiska záberov poľnohospodárskej pôdy je riešená lokalita

- **Lokalita 45** – bývanie – nový záber poľnohospodárskej pôdy. Jedná sa o plochu 0,5484 ha, z toho 0,5484 ha poľnohospodárskej pôdy – orná pôda, mimo zastavaného územia obce, bez vybudovaných hydromelioračných zariadení. BPEJ 0457203, 6. skupina.

Nakoľko ostatné lokality sú len reguláciou súčasného stavu, dôjde z hľadiska zmeny doplnkov č. 2 platnej územnoplánovacej dokumentácie obce celkovo k zvýšeniu záberu poľnohospodárskej pôdy určenej na zastavanie o 0,5484 ha, bez zásahou do chránených pôd.

Podľa Prílohy č. 2 Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. (účinnosť od 1.4.2013) o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy sú v k.ú. Dolná Strehová uvedené v Zozname najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy zaradené do BPEJ 0406002, 0411002, 0412003, 0456002, 0456202, 0457002, 0506002, 0556002, 0556202, 0565212, 0565213. Návrh zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie nezasahuje svojím riešením do pôd osobitne chránených.

Prehľad stavebných a iných zámerov na poľnohospodárskej pôde vyplývajúcich z riešenia Územného plánu obce Dolná STrehová - Zmeny a doplnky č. 2

Žiadateľ: Obec Dolná Strehová

Okres: Veľký Krtíš

Kraj: Banská Bystrica

Dátum: 10/2017

Lok. číslo	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality celkom v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy		Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybudované hydromel. zariadenia	Časová etapa realizác.	Poznámka	
				Výmera v ha	z toho BPEJ/Skupina výmera v ha					
45	Dolná Strehová	IBV	0,5484	0,5484	0457203/6.	0,5484	FO	-	I.etapa, návrh	orná pôda
Spolu			0,5484	0,5484		0,5484				

ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚPN OBCE DOLNÁ STREHOVÁ

- O.1 Regulatívy funkčného využitia územia
- O.2 Limity využitia územia
- O.3 Verejnoprospešné stavby
- O.4 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb:

Závazné regulatívy

Pre optimálne usporiadanie, využívanie a dotváranie katastrálneho územia obce Dolná Strehová, bude v návrhovom období potrebné v plnej miere akceptovať záväzné regulatívy a limity využitia územia. Základnú občiansku vybavenosť je prípustné umiestniť v rodinných domoch za predpokladu, že bude tvoriť menej ako jednu polovicu podlahovej plochy rodinného domu.

O.1 Regulatívy funkčného využitia územia

Zaujmové územie obce je rozdelené na tzv. územné celky, z ktorých každý má svoje hranice a funkčné využitie so stanovenými prípustnými funkciami (dominantné, vhodné a podmiennečne vhodné) a neprípustnými funkciami - limitmi.

V riešení sa vymedzujú funkčné plochy bývania, výroby a bioplynovej stanice. ~~Pre regulovanie funkčného využitia územia je záväzným členenie obce na funkčné plochy podľa grafických príloh č. 1, 2 a 3.~~

Text kapitoly sa mení a dopĺňa v nasledovných častiach:

Ú. C. 15 – POLYFUNKČNÁ ZÓNA

Východiská

Územie centrálnej časti sídelného útvaru s obytnou a vybavenostnou funkciou. V súčasnosti je vybavenosť koncentrovaná do objektu Obecného úradu a v rozptyle vedľa štátnej cesty v samostatných menších objektoch. Pri Obecnom úrade prirodzene vzniká centrum obce, nachádzajú sa tu objekty občianskej vybavenosti nekomerčného i komerčného charakteru.

Funkcie dominantné- záväzné regulatívy:

- sformovanie centrálnej vybavenostnej zóny obce na vyššej kvalitatívnej úrovni,
- *umožniť kombinovanie funkcií bývania a vybavenosť v samostatných objektoch, resp. bývania a vybavenosti v polyfunkčných objektoch, kde charakter objektu je určený prevažujúcou funkciou*
- úprava cesty – smerové oblúkové vyrovnanie štátnej cesty II/591 v zmysle noriem (križovatka št. cesty a miestnej komunikácie vedúcej ku kaštielu) - obmedzenie stavebnej činnosti na plochách pozemkov s určením funkcie, resp. objektov na dožitie a usporiadanie v novej stavebnej a uličnej čiare,
- v uličnom priestore pozdĺž štátnej cesty upraviť priestor pre zvýšenú intenzitu pešieho a dopravného pohybu s vyššou mierou jeho estetického stvárnenia, v uličnom priestore riešiť chodník pre peších, rozptylové verejné priestory, pásy verejnej zelene,
- v polohách pred prevádzkami vybavenosti riešiť priestory pre odstavovanie bicyklov a automobilov (doporučuje sa využiť aj plochy na pozemkoch vybavenostných prevádzok),
- výstavbu na plochách regulovať do stavebnej čiary,
- *diferencované využitie plôch pre podnikateľské funkcie charakteru výrobných služieb s hygienicky nezávadnou pre bývanie – bývanie bude tvoriť len doplnkovú zložku,*
- na vymedzených plochách pre výrobné služby umiestniť iba prevádzky hygienicky nezávadných a bezodpadových druhov výrobných činností a nenáročných na ťažkú nákladnú dopravu,
- rešpektovať jestvujúcu obytnú zástavbu na vymedzených plochách – je prípustná jej *úplná alebo čiastočná rekonštrukcia* - prestavba pre komerčné alebo iné podnikateľské funkcie,
- pri prestavbe a rekonštrukcii je potrebné rešpektovať regionálnu znakovosť, využívať regionálne prvky v architektúre, vyhýbať sa používaniu materiálov a objemov mestského typu, pri rekonštrukciách tiež spracovať projekty ozelenenia jednotlivých areálov,
- stanoviť výškový limit zástavby objektov max. do 3 nadzemných podlaží (výška podlažia je viazaná na reálnu hodnotu max. 3,3 m).

Funkcie vhodné – smerné regulatívy:

- vhodné je tiež umiestnenie obchodných, kancelárskych objektov a správnych budov,
- *možné zriadenie maloobchodu,*

• *prevádzky nevýrobného typu,*

- vytvoriť podmienky pre aktivizáciu podnikateľských činností v oblasti komerčnej vybavenosti a tak zvýšiť atraktivitu prostredia, atraktivitu dosiahnuť preferenciou polyfunkčných stavebných celkov, polyfunkčné priestory doplniť o estetické verejné priestory,
- vytvoriť zhromažďovacie – spoločenské centrum obce,
- obnoviť atrakciu verejnej studne v polohe horného záchytného parkoviska.

Prevádzky podmienične vhodné:

- ~~možné zriadenie maloobchodu,~~
- ~~prevádzky nevýrobného typu,~~

- prevádzky výrobných služieb a výrobných zariadení bez negatívnych vplyvov na životné prostredie.

Nepripustné funkcie - limity:

- rešpektovať ochranné pásmo štátnej komunikácie,
- rešpektovať ochranné pásmo vodného zdroja (studňa) 10 m,
- z územného celku vylúčiť sklady, veľkopredajne, výrobné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo zasahujú obytné objekty alebo priestory využívané verejnosťou.

Doplňujúce ustanovenia:

• *parkovanie v objektoch bývania zabezpečiť na vlastnom pozemku*

- parkovanie vozidiel užívateľov musí byť riešené na pozemkoch prevádzkovateľov služieb, alebo na vyhradených odstavných plochách,
- priamy či nepriamy vplyv prevádzkových služieb nesmie negatívne ovplyvňovať susedné parcely viac, než stanovujú hygienické normy.

OSADA PRIELOH

Východiská

Stavebné pozemky s rodinnou zástavbou, rekreačnou zástavbou a zástavbou poľnohospodárskych usadlostí. Novú zástavbu realizovať prednostne v dotyku s jestvujúcim kominkačným systémom.

Funkcie dominantné- záväzné regulatívy:

- *zachovať jestvujúcu zástavbu a funkčné využitie pozemkov pre bývanie, rekreáciu a poľnohospodárske usadlosti*
- *u obytných objektoch preferovať prvky miestnej architektúry v materiáloch blízkyh danému prostrediu, nepoužívať hmoty a materiály mestského typu,*
- *stanoviť výškový limit objektov na max. 2 nadzemné podlažia s možnosťou využiteľného podkrovia,*

Funkcie vhodné – smerné regulatívy:

- *zariadenia pre drobné služby a maloobchod*

Prevádzky podmienične vhodné:

- *možnosť realizovania malých ubytovacích zariadení,*
- *hospodárske objekty umiestniť v dostatočnej vzdialenosti od obytných objektov v závislosti od chovaných druhov a počtu hospodárskych zvierat,*

Nepripustné funkcie - limity:

- *priemyselné sklady, veľkoobchod a výrobné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (hluk, zápach, prašnosť, hľadavce apod.) priamo či nepriamo zasahujú obytné objekty alebo objekty využívané verejnosťou,*

Doplňujúce ustanovenia:

- *parkovanie motorových vozidiel riešiť na vlastných pozemkoch*
- *rešpektovať ochranné pásmo pohrebiska*

ROZPTÝLENÉ OSÍDLLENIE V OSADÁCH (HORNÝ A DOLNÝ BUKOVEC, DÚBRAVA ...)

Východiská

Stavebné pozemky s rodinnou zástavbou, rekreačnou zástavbou a zástavbou poľnohospodárskych usadlostí. Novú zástavbu realizovať prednostne v dotyku s jestvujúcim kominkačným systémom.

Funkcie dominantné- záväzné regulatívy:

- zachovať jestvujúcu zástavbu a funkčné využitie pozemkov pre bývanie, rekreáciu a poľnohospodárske usadlosti
- u obytných objektoch preferovať prvky miestnej architektúry v materiáloch blízkych danému prostrediu, nepoužívať hmoty a materiály mestského typu,
- stanoviť výškový limit objektov na max. 2 nadzemné podlažia s možnosťou využiteľného podkrovia,

Funkcie vhodné – smerné regulatívy:

- zariadenia pre drobné služby a maloobchod

Neprípustné funkcie - limity:

- priemyselné sklady, veľkoobchod a výrobné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi (hluk, zápach, prašnosť, hľadavce apod.) priamo či nepriamo zasahujú obytné objekty

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie motorových vozidiel riešiť na vlastných pozemkoch

O.2 Limity využitia územia

Text kapitoly sa nemení

O.3 Verejnoprospešné stavby

Text kapitoly sa nemení.

O.4 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb:

Text kapitoly sa ruší a nahrádza sa novým textom:

- ~~Záväzná časť platí pre celé územie riešené v ÚPN obce Dolná Strehová, Zmeny a doplnky č. 1.~~
- ~~Záväzná je funkčné členenie plôch podľa výkresov č.02,č.03, č.09 v grafickej ÚPN obce Dolná Strehová, Zmeny a doplnky č. 1.~~
- ~~Záväzná je vymedzenie plôch verejnoprospešných stavieb podľa výkresu č. 09 v grafickej časti ÚPN obce Dolná Strehová, Zmeny a doplnky č. 1~~

Pre riešené územie sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

<i>textová časť</i>	–	<i>Návrh záväznej časti - Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie</i>
<i>grafická časť</i>	–	<i>Výkres č. 2 – Širšie vzťahy – kataster v znení zmien a doplnkov v rozsahu textovej záväznej časti</i>
	–	<i>Výkres č. 3 – Komplexný návrh – funkčná a priestorová regulácia v znení zmien a doplnkov v rozsahu textovej záväznej časti</i>
	–	<i>Výkres č. 4 – Návrh verejného dopravného vybavenia v znení zmien a doplnkov v rozsahu textovej záväznej časti</i>
	–	<i>Výkres č. 5 – Návrh koncepcie vodného hospodárstva v znení zmien a doplnkov v rozsahu textovej záväznej časti</i>
	–	<i>Výkres č. 6 – Riešenie verejného technického vybavenia územia v znení zmien a doplnkov v rozsahu textovej záväznej časti</i>