

Architektonický ateliér URBA s.r.o
Jakobyho 14, 040 01 Košice, tel. 055/6338074, 0907 907 253
e-mail: archmacakova@gmail.com

STRÁŽNE
zmeny a doplnky č.5
ÚPN - O
návrh

SCHVÁLENÉ
obecným zastupiteľstvom v Strážnom
uznesením č. zo dňa

.....
Július Horváth
starosta obce **Strážne**

Obstarávateľ: Obec Strážne
Január 2018

OBSAH

1	ZÁKLADNÉ ÚDAJE.....	3
1.1.	DÔVODY PRE OBSTARANIE ZMIEN A DOPLNKOV Č. 5 ÚPN – O STRÁŽNE	3
1.2.	VYHODNOTENIE DOTERAJŠIEHO ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE	3
1.4.	HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA ZMIEN A DOPLNKOV Č.5 , VYMEDZENIE JEDNOTLIVÝCH LOKALÍT A ICH CHARAKTERISTIKA	3
2	RIEŠENIE ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE.....	4
2.5.	NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA	4
2.11.	NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY	4
2.12.	NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA	4
2.15.	VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY	5
3	ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE STRÁŽNE Č.5.....	6

1 Základné údaje

1.1. Dôvody pre obstaranie Zmien a doplnkov č. 5 ÚPN – O Strážne

Územný plán obce Strážne bol spracovaný Ing. arch. Evou Mačákovou v r. 2007. Zmeny a doplnky ÚPN – O Strážne č. 4 boli objednané obcou Strážne v rámci prípravy realizácie nájomného bytového domu. Spracovateľkou ZaD č. 5 je URBA s.r.o., Ing. arch. Eva Mačáková.

Odborne spôsobilou osobou pre obstarávanie ÚPD a ÚPP Zmien a doplnkov ÚPN – O č. 5 je RNDr. Peter Bohuš.

1.2. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Obec Strážne má spracovaný územný plán obce roku 2007, ktorý bol schválený Obecným zastupiteľstvom uznesením č. 5/2007 dňa 30. 07. 2007. Od roku 2007 boli k ÚPN spracované 4 zmeny a doplnky.

Pri prehodnotení ÚPN obecným zastupiteľstvom v decembri 2017 bolo rozhodnuté, že obec na základe požiadaviek na nové funkčné využitie niektorých plôch si obstará zmeny a doplnky č.5.

1.4. Hlavné ciele riešenia zmien a doplnkov č.5, vymedzenie jednotlivých lokalít a ich charakteristika

č. zm.	lokalita	Popis zmeny
5 a	Rodinný dom	Navrhuje sa plocha pre rodinný dom na pozemku v obytnej zástavbe, kde v schválenom ÚPN sú navrhnuté plochy pre šport a verejnú zeleň na pozemku s parc. č. 8,9,10/1 a 10/2. <u>Pôvodná navrhovaná funkčná plocha:</u> plochy športu a verejnej zelene <u>Navrhovaná funkčná plocha:</u> vidiecka obytná zástavba nízkopodlažná Zmeny sa premietnu do výkr. č. 4 a 6
5b	Bar	Navrhuje sa bar v objekte rodinného domu v obytnej zástavbe na pozemkoch s parc. č. 40/4, 40/5 a 40/6. <u>Pôvodná navrhovaná funkčná plocha:</u> plocha vidieckej obytnej zástavby nízkopodlažnej <u>Navrhovaná funkčná plocha:</u> plocha občianskej vybavenosti Zmeny sa premietnu do výkr. č. 4
5c	Parkovisko	Mení sa časť navrhovanej plochy pre rodinný dom na parkovisko pre navrhovaný bar na pozemkoch s parc. č. 38/3 a 38/4. <u>Pôvodná navrhovaná funkčná plocha:</u> navrhovaná plocha vidieckej obytnej zástavby nízkopodlažnej <u>Navrhovaná funkčná plocha:</u> plochy dopravy Zmeny sa premietnu do výkr. č. 4 a 6
5d	Park I.	Na ploche medzi materskou školou a bytovkou sa navrhuje park na pozemku s parc. č. 101/1. <u>Pôvodná navrhovaná funkčná plocha:</u> plocha občianskej vybavenosti <u>Navrhovaná funkčná plocha:</u> plocha verejnej zelene Zmeny sa premietnu do výkr. č. 4

5e	Garáže	<p>Medzi bytovkou a navrhovaným parkom sa navrhujú garáže pre byty v jestvujúcej bytovke na pozemku s parc. č. 101/1.</p> <p><u>Pôvodná navrhovaná funkčná plocha:</u> plochy občianskej vybavenosti bytových domov</p> <p><u>Navrhovaná funkčná plocha:</u> plochy výroby a technickej vybavenosti</p> <p>Zmeny sa premietnu do výkr. č. 4</p>
5f	Park II.	<p>Navrhuje sa park na ploche bývalého močiara, ktorý je už vyše 10 rokov vyschnutý na pozemku s parc. č. 276. Plocha, aj keď už neplnila funkciu močiara ani v dobe spracovania ÚPN, bola ponechaná v pôvodnej funkcii z dôvodu očakávania obnovy pôvodných biotopov, ktorá však nenastala. Podmienkou realizácie parku je odsúhlasenie projektovej dokumentácie na park Správou CHKO Latorica.</p> <p><u>Pôvodná navrhovaná funkčná plocha:</u> : plochy močiara</p> <p><u>Navrhovaná funkčná plocha:</u> plochy verejnej zelene</p> <p>Zmeny sa premietnu do výkr. č. 4 a 6</p>
5	Zmeny v záväznej časti ÚPN	Doplňa sa funkčné využitie plôch v bode 2.5. záväznej časti ÚPN

2 Riešenie Zmien a doplnkov územného plánu obce

2.5. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Návrh

- plochy verejnej zelene sú navrhnuté na Ružovej ulici pri materskej škole a na jej severozápadnom konci na ploche vyschnutého močiara
- plochy garáží sú navrhnuté medzi bytovým domom a navrhovanou verejnou zeleňou na Ružovej ulici
- plocha občianskej vybavenosti - bar s parkoviskom sú navrhnuté na Hlavnej ulici
- pre bytový dom na Ružovej ulici je navrhnutá plocha pre garáže

2.11. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Lokalita močiara v západnej časti zastavaného územia sa navrhuje na verejnú zeleň - park II. Riešený močiar je vyschnutý, na lokalite rastú vrby z náletu. Lokalita v rámci ÚPN nebola hodnotená ako genofondová plocha, ani prvok územného systému ekologickej stability.

2.11.11 Návrh opatrení a náhradná výsadba

V zastavanom území obce navrhujeme:

- v lokalite Park II. realizovať len nevyhnutný výrub stromov a to na základe súhlasu príslušného orgánu OPaK

2.12. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

2.12.1. Doprava a dopravné zariadenia

2.12.1.4 Parkovacie a odstavné plochy

Parkovacie plochy pre bytový dom na Ružovej ulici budú riešené 10 garážami.

Parkovacie plochy pre bar na Hlavnej ulici budú riešené na Hlavnej ulici vedľa navrhovaného baru v počte 20 parkovacích miest.

2.15. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely

Orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy v zmysle zákona 57/2013 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 220/2004 Z.z.o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov zabezpečuje ochranu najkvalitnejšej pôdy v katastrálnom území obce.

V katastrálnom území obce Strážne sú najlepšie BPEJ: 0306002, 0308002, 0311002, 0312003, 0328004.

Záber č. 26

Urbanistický priestor sa nachádza v katastrálnom území Strážne, v zastavanom území k 1.1.1990.

V urbanistickom priestore je navrhnutá verejná zeleň.

Lokalita sa nachádza na obecných pozemkoch na nepoľnohospodárskej pôde- vodnej ploche – 1,28 ha.

V lokalite nie sú vykonané investičné zásahy – meliorácie.

Celkový záber pôdy je 1,28 ha.

Lokality navrhované na záber k výhľadovému roku 2 030:

	V zast. území K r. 2030	mimo zastav. územie k r. 2030	celkom
záber celkom	1,28	-	1,28
z toho PP	-	-	-
nepoľnohosp.pôda	1,28	-	1,28

Zmena navrhovaného funkčného využívania odsúhlasených lokalít:

V lokalite č. 2 (výkr. č. 6) odsúhlasenej podľa § 7 zákona o ochrane PP Krajským pozemkovým úradom v Košiciach v schválenom ÚPN – O na účely rodinných domov, navrhujeme z celkovej odsúhlasenej plochy 0,53 ha PP v lokalite 2a zmenu funkčného využitia na parkovisko plochu 0,1 ha poľnohospodárskej pôdy BPEJ 0308002, 5. sk.

V lokalite č. 10 (výkr. č. 6) odsúhlasenej podľa § 7 zákona o ochrane PP Krajským pozemkovým úradom v Košiciach v schválenom ÚPN – O na účel športu, zelene a občianskej vybavenosti, navrhujeme z celkovej odsúhlasenej plochy 0,8 ha (z toho 0,35 ha PP) zmenu funkčného využitia na rodinný dom v lokalite 10a plochu 0,09 ha poľnohospodárskej pôdy BPEJ 0308002, 5. sk. a 0,1 ha poľnohospodárskej pôdy, v lokalite 10b plocha 0,14 ha poľnohospodárskej pôdy BPEJ 0308002, 5. sk. je navrhnutá na zrušenie záberu.

V Zmenách a doplnkoch č. 5 ÚPN – O Strážne nie sú navrhnuté žiadne zábery lesných pozemkov.

3 Závazná časť Zmien a doplnkov územného plánu obce Strážne č.5

(kapitoly zmenené a doplnené)

Tenké písmo - pôvodný text ÚPN – O Strážne
Zelené písmo - doplnený text v ZaD č.5

Bod 2. sa dopĺňa:

2. Určenie prípustných, obmedzujúcich, alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

vidiecka obytná zástavba nízkopodlažná

- 2.1.1 prípustné funkčné využitie plôch je bývanie v rodinných domoch s okrasnou záhradkou, úžitková záhrada a drobných stavieb, zariadenia pre maloobchod, ekologicky nezávadné živnostenské a remeselnícke prevádzky slúžiace pre obsluhu tohoto územia (kaderníctvo, krajčírstvo a pod), detské ihriská, športové plochy, **bazény**
- 2.1.2 obmedzené funkčné využitie plôch sú sociálne, kultúrne, administratívne a zdravotné zariadenia, komerčné záhradníctva,
- 2.1.3 zakázané funkčné využitie plôch sú skladové zariadenia, zariadenia na spracovanie a výkup poľnohospodárskej produkcie, servisy, garáže mechanizmov, hygienicky závadná výroba
- 2.1.4 koeficient zastavanosti je max. 0,3 koeficient podlažnosti max. 0,6

2.2 plochy občianskej vybavenosti

- 2.2.1 prípustné funkčné využitie sú školské, zdravotné a kultúrne zariadenia, administratíva, nevýrobné služby, maloobchod, veľkoobchod, športové zariadenia, **zatravnená plocha s výsadbou stromovej a krovitej zelene, vodné plochy**
- 2.2.2 obmedzené funkčné využívanie plôch servisy, garáže mechanizmov, bývanie
- 2.2.3 zakázané funkčné využívanie plôch je výroba
- 2.2.4 koeficient zastavanosti je max. 0,5, koeficient podlažnosti max. 1,0

2.7. plochy verejnej zelene

- 2.7.1. prípustné funkčné využitie je zatravnená plocha s výsadbou stromovej a krovitej zelene a okrasných rastlín – parková zeleň, zeleň vodných tokov, oddychové plochy s lavičkami
- 2.7.2. obmedzené funkčné využívanie plôch je plochy pre loptové hry, detské ihriská chodníky, ihriská pre deti, drobná architektúra lavičky, fontány, **studne, vodné plochy**
- 2.7.3. zakázané funkčné využívanie plôch je stavby pre bývanie, výrobu, občiansku a technickú vybavenosť
- 2.7.4. koeficient zastavanosti je max. 0,0

2.5. plochy garáží

- 2.11.1. prípustné funkčné využitie je garážovanie mechanizmov, áut
- 2.11.2. obmedzené funkčné využívanie plôch je prístupová komunikácia, siete technickej vybavenosti, trafostanice
- 2.11.3. zakázané funkčné využívanie plôch sú všetky funkcie, ktoré nie sú vymenované v bodoch 2.11.1. a 2.11.2.,
- 2.11.4. koeficient zastavanosti je max. 1,0, koeficient podlažnosti max. 1,0