

URBANISTICKÝ SEKTOR 6 - ZMENA a DOPLNOK č. 1.2.

PREDMET ZaD č.1.2.

Zmena funkčného využitia územia v urbanistickom sektore 1 – medzi Hlavnou ulicou a Záhradnou ulicou a v urbanistickom sektore 6– medzi Záhradnou ulicou a Športovou ulicou **je rovnaká**. Je to zmena funkčnej plochy **zeleň – záhrady** na funkčnú plochu **rodinné domy**.

Rozsah ZaD

Zmena sa dotýka textovej časti a grafickej časti ÚPN.

Zdôvodnenie ZaD

Obec používa pre riadenie rozvoja územia **Územný plán obce Čataj, rok 2002** /ďalej iba ÚPN / a **Územný plán zóny Čataj - urbanistický sektor 15, rok 2002** /ďalej iba ÚPN zóny/.

V ÚPN je funkčná plocha **rodinné domy** vymedzená v zastavanom území pre urbanistické sektory 1, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 /ďalej iba US/. Jestvujúca zástavba týchto US vytvára charakteristické vidiecke uličné domoradia. Za nimi sú súvislé pásy záhrad, ktoré sú vymedzené ako funkčná plocha zeleň – záhrady.

V ÚPN nové funkčné plochy rodinných domov sú vymedzené mimo zastavaného územia v US 2, 4 /čiastočne/, 11, 15, 16. Z nich len na území sektoru 15 bola v zmysle ÚPN zóny zrealizovaná nová zástavba rodinných domov, včítane verejnej dopravnej a technickej vybavenosti. Ostatné urbanistické sektory sú stále využívané ako poľnohospodárska pôda.

Okrem zástavby v US 15 sa v období 2002 -2022 realizovala aj intenzifikácia jestvujúcej zástavby. V obci počas 20-tich rokov na jej území k roku 2021 pribudlo 125 domov. Celkový počet dosiahol 424 domov, z toho až 413 sú rodinné domy, čo predstavuje 97,41% zástavby. Obec si naďalej udržiava charakter vidieckej zástavby.

V súčasnosti obec eviduje požiadavky vlastníkov jestvujúcich rodinných domov so záhradami v staršej zástavbe obce na využitie ich záhrad na novú zástavbu rodinnými domami. Uznesením Obecného zastupiteľstva v Čataji zo dňa 29.6.2022 bolo schválené obstaranie ZaD ÚPN obce na zmenu využitia územia až v piatich urbanistických sektoroch.

Po konzultáciách spracovateľa ZaD s vedením obce a obstarávateľom sa konštatovalo, že územné predpoklady na splnenie limitných hodnôt regulatívov majú iba urbanistické sektory 1 a 6. Sektory 3, 7, 9 nie sú predmetom návrhu Aktualizácie č.1 ÚPN, marec 2023.

V návrhu Aktualizácie č.1 sú navrhnuté nové funkčné plochy rodinných domov v ZaD č.1. a ZaD č.1.2. Po schválení a ZaD č.1. , resp. ZaD č.1.2 sa obstará Územný plán zóny na podrobnejšie riešenie funkčných plôch pre RD na určenie zastavovacích podmienok. Pri ich určení sa bude posudzovať podľa zákona č. 355/2007 Z.z. a vyhlášky MZ SR č.98/2018 Z.z. aj nízke až stredné radónové riziko v prípade, že sa vyskytne na území navrhnutom na zástavbu.

Navrhnutou funkciou bývania v ZaD sa využije sa rozvojový potenciál obce, ktorý bol administratívne potlačený koncom minulého storočia začlenením obce medzi tzv. zánikové.

DEFINÍCIA ZaD č.1.2.

GRAFICKÁ ČASŤ ÚPN

Zmena sa dotýka grafickej časti:

výkres č.2 – Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

V ostatných výkresoch sa ZaD uplatňuje primerane.

KAPITOLA 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

Kapitola 2.5. Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania – zásady

Kapitola 2.5. sa nemení, zásady ostávajú v platnosti, vid' znenie:

na str.13 _ „rešpektovať založenú priestorovú štruktúru katastrálneho územia v členení štruktúra kompaktného zastavaného územia a krajinno – priestorová štruktúra poľnohospodárskej krajiny“

na str. 14 _ „v priestorovej štruktúre kompaktného zastavaného územia stabilizovať obytnú uličnú zástavbu a umožniť jej dotváranie zaregulovaním striedania priebežných pásov zástavby s priebežnými pásmi záhrad a uchovať tak charakter obce“

Kapitola 2.6. Funkčné využitie - základné druhy funkcií

Kapitola sa nemení, vid' znenie:

na str. 15 _ „funkcia bývania je zadaná ako základný druh využitia územia obce“

na str. 14 _ „návrh jednotlivých funkčných plôch sleduje pritom optimalizáciu intenzity funkčného využitia územia obce“

Kapitola 2.7. Riešenie bývania

Kapitola sa nemení, vid' znenie:

na strane 16 _ „Umožniť dostavbu a prestavbu bytového fondu na stabilizovaných plochách RD určením podmienok na ich využitie, na umiestnenie stavieb a určením intenzity využitia týchto plôch.“

Charakteristické priečne rezy návrhu riešenia zástavby RD a komunikácie **vid' obr. 2.**

Podrobnejšie riešenie zastavovacích podmienok na umiestnenie RD a vymedzenia záhrad sa spracováva v územnom pláne zóny.

Kapitola 2.12. Verejné dopravné a technické vybavenie

Kapitola 2.12 sa pre ZaD č.1.2. dopĺňa :

Navrhnutá ZaD nových funkčných plôch rodinných domov medzi domoradiami vyvoláva potrebu vymedzenia územného koridoru pre umiestnenie miestnej obslužnej komunikácie a príslušných inžinierskych stavieb technického vybavenia /vodovod, kanalizácia, plynovod, elektrické rozvody/ v miestach vlastníckeho rozhrania protiľahlých záhrad. **Vid' obr. 2.** Podrobnejšie riešenie verejnej infraštruktúry sa spracováva v územnom pláne zóny.

OBR. 2 CHARAKTERISTICKÉ REZY ÚZEMÍM US 6 po ZaD č.1.2.

Ostatné časti KAPITOLY 2. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU sa nemenia, nemajú vplyv na ZaD.

ZÁVAZNÁ ČASŤ ZaD č.1.2.

A. Textová časť

KAPITOLA 4. ZÁVAZNÁ ČASŤ

KAPITOLA 4. 1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

V platnosti ostáva Zásada rozdelenia územia na záväzne platné územné jednotky – urbanistické sektory, pre ktoré sa jednotlivo stanovuje regulácia:

- funkčného využitia a priestorového usporiadania.

KAPITOLA 4. 1. sa na str. 45 dopĺňa:

Pre potreby návrhu ZaD č.1.2. na konkrétne charakteristické plochy sa územie urbanistických sektorov rozdeľuje na **menšie** záväzne platné územné jednotky - úseky.

KAPITOLA 4.1.1. Regulácia pre urbanistický sektor 6 – úseky A ,B, C ,D

Regulácia funkčného využitia:

V sektore sa navrhuje zvýšenie podielu dominantnej funkčnej zložky – bývanie v RD.

Dosiahne sa zmenou časti doplnkovej funkčnej zložky – zeleň záhrad.

- **Dominantnou** funkciou je bývanie, pričom 1 rodinný dom obsahuje 1 bytovú jednotku.
- **Prípustnými** doplnkovými funkciami sú zeleň záhrad, dopravná a technická infraštruktúra.
- **Nepripustnými** funkciami sú vybavenosť a výroba.

Regulácia priestorového usporiadania:

Sektor sa priestorovo usporiada zástavbou tzv. zadných rodinných domov na ploche jestvujúcich záhrad. V US 6 pásma záhrad medzi zástavbou ulíc Záhradná a Športová má premenlivú šírku jednotlivých úsekov A, B, C, D. Relatívnou výhodou US 6 voči US 1 však je skutočnosť, že priečne hranice susediacich pozdĺžnych parciel záhrad tvoria súvislú líniu, ktorá zodpovedá súvislej línii novej obslužnej ulice potrebnej na spriechodnenie územia. Uplatnenie tejto výhody znamená, že pre umiestnenie nového uličného koridoru je navrhnutý záber pozemkov rovnako veľký pre všetky protiahlé záhrady – od hranice medzi nimi na každú stranu 4m /Vyhl. 55, §13, ods.7, písm. g/. Novými uličnými čiarami sa tým zároveň vymedzujú plochy pre novú zástavbu s premenlivou šírkou jednotlivých úsekov. Medzi zástavbou jestvujúcich ulíc a novou zástavbou ostáva v návrhu ZaD z každej strany súvislé pásma záhrad šírky 20 m. Vid' obr. 2 v úsekoch A, B, C, D v informatívnej časti ÚPN. Územne vymedzujú ho zadné stavebné čiary jestvujúcej a novej zástavby pre jednotlivé úseky A, B, C, D nasledovne:

Vymedzenie /regulácia/ zástavby:

Maximálna prípustná vzdialenosť zadnej stavebnej čiary je:

- pre jestvujúcu zástavbu: úsek A: 30 – 35 m od uličnej čiary Záhradnej ulice
úsek B: 22 m od uličnej čiary Záhradnej ulice
úsek C: 30 m od uličnej čiary Športovej ulice
úsek D: 40 m od uličnej čiary Športovej ulice
- pre novú zástavbu: úsek A1: 26-28 m od uličnej čiary novej ulice smerom k Záhradnej ulici
úsek B1: 22-26 m od uličnej čiary novej ulice smerom k Záhradnej ulici
úsek C1: 20-24 m od uličnej čiary novej ulice smerom ku Športovej ulici

Medzi zadnou stavebnou čiarou úseku D a novou ulicou sa zástavba nenavrhuje.

Vymedzenie /regulácia/ koridoru novej ulice: šírka medzi uličnými čiarami: 8m trasy

Os trasy koridoru je totožný so súvislou líniou priečných parcelných hraníc medzi protiahlými záhradami obidvoch ulíc v dĺžke cca 300 m. V miestach napojenia novej ulice na jestvujúce ulice sa os stáča tak, aby sa vyhla jestvujúcej zástavbe RD.

**KAPITOLA 4. 8. VYMEDZENIE ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARÁŤ
A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY**

Pre podrobnejšie riešenie územia urbanistického sektoru 6 v zmysle ZaD č.1.2. po ich schválení v záväznej časti ÚP obce, 2002 je potrebné v súlade s nimi obstaranie územného plánu zóny. Podľa ustanovení Vyhl.č. 55/2001 Z.z., §13 sa v ňom okrem iného určia zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb rodinných domov na jednotlivých pozemkoch /ods. 5/, včítane určenia minimálnej veľkosti stavebných pozemkov a intenzity ich zastavania. Tiež sa regulačnými /uličnými/ čiarami polohovo vymedzí trasa novej ulice pre dopravnú a technickú vybavenosť slúžiacu novým rodinným domom /ods. 8, písm. c/.

NA OSTATNÉ KAPITOLY ZÁVAZNEJ ČASTI ÚP obce, 2002 nemá návrh ZaD č.1.2. vplyv.

B. Výkresová časť

Záväzné sú zmeny a doplnky výkresu č. 2, vyznačené na str. 17 - 19, v ostatných výkresoch platia primerane.