

URBANISTICKÝ SEKTOR 1 - ZMENA a DOPLNOK č. 1.1.

PREDMET ZaD č.1.1.

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.1.1.

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 krajinnú – 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 funkčných plôch sleduje 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.“
Charakteristický priečny rez návrhu riešenia zástavby RD a komunikácie vid' **obr. 1.**

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.1.1. 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. 1.**

Podrobnejšie riešenie verejnej infraštruktúry sa spracováva v územnom pláne zóny.

OBR. 1 CHARAKTERISTICKÝ REZ ÚZEMÍM US 1 po ZaD č.1.1.

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

ZÁVAZNÁ ČASŤ ZaD č.1.1.

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 4.1.1. Regulácia pre urbanistický sektor 1

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 1 je pásmo záhrad medzi zástavbou ulíc Hlavná a Záhradná široké 90-100 m, čo je dostatočná vzdialenosť na umiestnenie nového uličného koridoru so zástavbou RD po jeho stranách. Medzi zástavbou jestvujúcich ulíc a zástavbou novej ulice ostáva v návrhu ZaD z každej strany súvislé pásmo záhrad šírky 30 m. Vid' aj obr. 1 /info časť/. Územne ho vymedzujú zadné stavebné čiary jestvujúcej a novej zástavby.

Vymedzenie /regulácia/ zástavby:

Maximálna prípustná vzdialenosť zadnej stavebnej čiary RD je:

- pre jestvujúcu zástavbu: 50 m od uličnej čiary Hlavnej ulice
30 m od uličnej čiary Záhradnej ulice
- pre novú zástavbu: 21 m od uličnej čiary novej ulice na jednu stranu
21 m od uličnej čiary novej ulice na druhú stranu

Vymedzenie /regulácia/ koridoru novej ulice:

Os trasy koridoru je spojnicou bodov na pozdĺžnych parcelných čiarach, ktoré sú rovnako vzdialené od každej z protiľahlých ulíc, teda vymedzuje sektor, aj jeho jednotlivé pozdĺžne parcely na dve rovnaké plochy. Trasa koridoru pre dopravnú a technickú obsluhu RD zo SZ strany prepája územie s Hlavnou ul. pri areáli základnej školy. Prepojenie koridoru z JV strany cez parčík po jeho dlhšej strane je do Záhradnej ul. Variantom je vyústenie do Hlavnej ul.

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

Pre overenie a prehĺbenie riešenia územia US 1 v zmysle ZaD č.1.1. po ich schválení v záväznej časti ÚPN je potrebné obstaráť a schváliť územného plánu zóny. Podľa Vyhl.č. 55/2001 Z.z., §13 sa v ňom určia zastavovacie podmienky na umiestnenie stavieb RD na jednotlivých pozemkoch, včítane určenia minimálnej veľkosti stavebných pozemkov, intenzity ich zastavania /ods. 5/. Regulačnými /uličnými/ čiarami sa 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.1.1. vplyv.