

Územný plán obce Ješkova Ves

Zmeny a doplnky č.1

Závazná časť

Návrh

Obstarávateľ:

Obec Ješkova Ves
v zastúpení p. starosta Pavel Greguš

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD:

Ing. arch. Milan Chmura

Spracovateľ:

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

Zodpovedný projektant:

Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt
SKA (reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval:

Ing.arch. Rastislav Kočajda,
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,
Ing. Lucia Ďuračková

Máj 2022

4. ZÁVAZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

Sa dopĺňa:

„V záväznej časti územného plánu obce boli použité regulatívy, ktoré treba rešpektovať podľa nasledovných definícií:

Zastavanosť územia – percento plôch zastavanými stavbami (medzi ktoré sa nezapočítavajú plochy dopravných a inžinierskych stavieb) k celkovej ploche bilancovaného územia (vrátane plôch dopravy a TI),

Koeficient spevnených plôch – maximálne percento spevnených plôch, chodníkov a ciest

Koeficient zelene – požadovaný minimálny percentuálny podiel vegetačných plôch v území k celkovej ploche územia.“

V kapitole:

a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky

+

b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

Sa za posledný odsek dopĺňa:

„**FPJ 20**

Východiská : - v súčasnosti je to plocha užívaná ako orná pôda s bonitou 5 a 6.

- nad časťou územia prechádza vzdušné vedenie 22kV, ktoré sa uvažuje zakabelizovať do zeme, v prípade potreby

- nachádza sa v CHKO, kde platí 2. stupeň ochrany

Ciele : - územie na výstavbu rodinných domov v rámci regulačných pravidiel,

- štruktúra novovytvorenej IBV na novej ulici

- nadviazanie ulice na existujúcu uličnú a cestnú sieť

- vytvárať kompaktnú sídelnú štruktúru obce na báze rodinného bývania

Intervenčné kroky :- plocha územia=8.753 m²

FUNKČNÉ VYUŽITIE (FPJ1-FPJ17,FPJ20):Prípustné funkcie:

- bývanie v rodinných domoch
- zeleň súkromných záhrad
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily - garáže
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- chov úžitkových zvierat formou drobného chovu pre osobnú potrebu obyvateľov s dôrazom na dobré susedské spolunažívanie, ochranu životného prostredia a zabezpečenie vyhovujúcich životných podmienok zvierat
- záhradné domčeky, drobné hospodárske objekty (sklady, objekty pre malochovy), vodné plochy (umiestňovať prednostne v zadných častiach parcel) – doplnková funkcia
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva - doplnková funkcia
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie,
- malé stravovacie zariadenia (bufet, cukráreň, rýchle občerstvenie) a prechodné rekreačné ubytovanie – v rodinných domoch a pod., max. 2 nadzemné podlažia - doplnková funkcia
- obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva - doplnková funkcia

Nepripustné funkcie

- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- hygienicky závadná výroba
- veľkokapacitné objekty
- chov dobytka vo veľkom rozsahu
- 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.

Dopĺňujúce ustanovenia:

- parkovanie majiteľov rodinných domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov
- rozsah podzemného podlažia je možný, v zmysle potrieb jednotlivých investorov RD, objekty je možné riešiť aj bez podpivničenia.
- povinnosť podľa §35 ods. 1 písm g/ zák. č. 126/2006 Z.z. pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika podľa postupu ustanoveného nariadením vlády SR č. 350/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného ožiarovania
- vhodnosť a podmienky stavebného územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarovania z prírodného žiarenia
- stavebné územia navrhované v rámci UPN-o budú zabezpečené proti radónovému riziku konkrétnymi opatreniami, ktoré sa budú riešiť pri navrhovaní stavieb v stupni stavebného povolenia
- pri výstavbe rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov

Intenzita využitia:

Zastavanosť územia – max. 40%

Koeficient spevnených plôch – max. 20%

Koeficient zelene – min. 40%

FUNKČNÉ VYUŽITIE (FPJ18,19):Prípustné funkcie:

- plochy a zariadenia priemyselnej výroby a služieb všetkých druhov, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu a mať negatívne účinky na životné prostredie
- plochy a zariadenia komunálnej a stavebnej výroby
- sklady a skladovacie plochy
- nákladná doprava viazaná na výrobu, ale nesmie byť konfliktným prvkom vo vzťahu k ostatným funkciám hlavne k bývaniu
- obchodné, kancelárske a správne budovy
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- malé stravovacie zariadenia
- služby, malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva
- zberné dvory a kompostárne
- odstavné miesta a garáže
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné pešie, cyklistické, motoristické komunikácie

- parkovo upravená líniová, izolačná a plošná zeleň

Neprípustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia občianskej vybavenosti
 - materské, základné, stredné a vysoké školy
 - zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
 - ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu
- objekty závadnej priemyselnej výroby a sklady areálového typu, vyžadujúce osobitné bezpečnostné opatrenia a ochranné pásma
- objekty poľnohospodárskej výroby
- výroba a služby ohrozujúce zdravie obyvateľov
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- ochrannú bariérovú zeleň vysádzať vo vnútri areálu v susedstve s obytnou zónou
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)

Intenzita využitia:

Zastavanosť územia – max. 40%

Koeficient spevnených plôch – max. 40%

Koeficient zelene – min. 20%“

c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

- Bez zmeny

d) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

Sa dopĺňa:

- „V lokalite G preloženie nadzemného vedenia do zeme“

e) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene

- Bez zmeny

f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

- Bez zmeny

g) Vymedzenie zastavaného územia obce

Sa dopĺňa:

„Výmera navrhovaného zastavaného územia v ZaD č.1.cca 8753m²
 Výmera zastavaného územia s rozšírením zaD č.1 574 041m²“

h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

- Bez zmeny

i) Plochy pre verejno-prospešné stavby

- Bez zmeny

j) Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

- Bez zmeny

k) Zoznam verejnoprospešných stavieb

Sa dopĺňa:

- „vybudovanie ciest v rozvojovej lokalite G
- napojenie rozvojovej lokality G na vodovod, kanalizáciu a elektrinu
- prekládka el. vzdušného vedenia do zeme v lokalite G“

l) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

- Bez zmeny