



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

LÚČ NA OSTROVE

ZMENY A DOPLNKY Č. 3

ktorým sa mení a dopĺňa ÚPN obce Lúč na Ostrove,
schválený uznesením OZ v Lúči na Ostrove č. 9/2013/OZ zo dňa 06.02.2013

OBSAH:

Textová časť:

A. Smerná textová časť:

A.1. Základné údaje (str. 5)

- A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši (str. 5)
- A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce (str. 6)
- A.1.3 Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním (str. 6)

A.2. Riešenie ÚPN obce (str. 6)

- A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu (str. 6)
- A.2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce (str. 6)
- A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia (str. 7)
- A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely (str. 8)

B. Záväzná textová časť:

B.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (napr. urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrnohistorické, kúpeľné, krajinnno-ekologické, dopravné, technické) na funkčné a priestorovo homogénne jednotky (str. 11)

B.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia) (str. 11)

- B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania (str. 11)
- B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia (str. 13)

B.3 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia (str. 13)

B.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia (str. 13)

- B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia (str. 13)
- B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia (str. 14)

B.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 14)

- B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt (str. 14)
- B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene (str. 15)

B.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie (str. 15)

B.7 Vymedzenie zastavaného územia obce (str. 15)

B.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov (str. 15)

B.9 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny (str. 15)

- B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby (str. 15)
- B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov (str. 15)
- B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie (str. 15)
- B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny (str. 16)

B.10 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť ÚPN zóny (str. 16)

B.11 Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť urbanistickú štúdiu (str. 16)

B.12 Zoznam verejnoprospešných stavieb (str. 16)

B.13 Prehľad záväzných regulatívov (str. 16)

B.14 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb (str. 20).

Grafická časť (samostatné prílohy):

Smerná grafická časť

1. Výkres širších vzťahov M 1:50000
4. Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia M 1:5000
- 5.1 Výkres riešenia verejného technického vybavenia I. (konceptia riešenia vodného hospodárstva) M 1: 5000
- 5.2 Výkres riešenia verejného technického vybavenia II. (konceptia riešenia energetiky a telekomunikácií) M 1: 5000
6. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny M 1:10000
7. Výkres perspektívneho použitia PP a LP na nepoľnohospodárske účely M 1: 10000

Záväzná grafická časť

- 2.1 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:10000
- 2.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia M 1:5000
- 3.1 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - Záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:10000
- 3.2 Komplexný návrh priestorového usporiadania a funkčného využitia územia - Záväzná časť riešenia a VP stavby M 1:5000

Použité skratky a termíny:

ÚPN = územný plán

ÚPD = územno-plánovacia dokumentácia

ÚPP = územno-plánovací podklad

PD = projektová dokumentácia

ÚP a SP = územné plánovanie a stavebný poriadok.

Regulačný blok = funkčná a priestorovo homogénna jednotka (blok), ktorá predstavuje základnú územno-plánovacia jednotku v území, vymedzenú na základe existujúceho stavu ako aj na základe navrhutej urbanistickej koncepcie ÚPN.

Funkčné a priestorovo homogénne jednotky (regulačné bloky) sú vymedzené na základe nasledovných kritérií:

- hranicu regulačných blokov v rámci urbanizovaného územia (existujúca a navrhovaná urbanistická štruktúra) tvorí prevažne rovnaký charakter využitia
- hranicu regulačných blokov v rámci neurbanizovaného územia tvoria prevažne prirodzené ohraničenia (lesy, poľnohospodárska krajina ...).

ÚDAJE O DOKUMENTÁCII

Názov dokumentácie

ÚPN obce Lúč na Ostrove - Zmeny a doplnky č. 3 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 3“).

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Lúč na Ostrove

Obecný úrad Lúč na Ostrove, Veľká Lúč 20, 930 03

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. Beáta Nagyová, 930 03 Kraľovičové Kračany 130 (registračné číslo: 194).

Spracovateľ dokumentácie

ÚPn s.r.o.

Drotárska cesta 37, 811 02 Bratislava

Zodpovedný riešiteľ:

Ing. arch. M. Dudášová, autorizovaný architekt SKA, registračné číslo 0734 AA 0230.

Riešiteľský kolektív:

Ing. arch. M. Dudášová

Ing. arch. P. Beňová.

Forma spracovania „Zmien a doplnkov č. 3“:

Textová časť obsahuje v smernej časti v kapitole A.1.1.4. „Ciele riešenia“ prehľadné zhrnutie spracovania zmien a doplnkov ÚPN obce. Smerná časť je spracovaná formou úprav dotknutých kapitol (kapitoly, ktoré nie sú úpravami dotknuté, nie sú v textovej časti uvádzané). Záväzná časť je spracovaná formou zmien a doplnkov všetkých kapitol záväznej časti platného ÚPN.

Grafická časť je spracovaná formou priesvitiek na výrezy výkresov platného ÚPN.

Predmetom pripomienkového konania sú vyznačené zmeny v texte a zmeny grafickej časti uvedené na priesvitkách.

Pozn.: Zakreslenie a popis „Zmien a doplnkov č. 2“ v tejto dokumentácii (zakreslenie v podklade výrezov výkresov a informatívny popis v záväznej textovej časti, má len informatívny charakter, t. j. nie je predmetom pripomienkového konania „Zmien a doplnkov č. 3“.

A. SMERNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

A.1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A.1.1 Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ÚPN rieši

A.1.1.1 Dôvody na obstaranie

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.1.1.1 sa dopĺňa nasledovný text: >>

Obec Lúč na Ostrove je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o ÚP a SP v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom ÚPD obce. V zmysle § 30 stavebného zákona má orgán územného plánovania sledovať, či sa nezmenili územno-technické, hospodárske a sociálne predpoklady v území, resp. najmenej raz za štyri roky preskúmať ÚPN, či nie sú potrebné jeho zmeny alebo doplnky alebo či netreba obstarat' nový ÚPN.

Na základe požiadaviek obce na zmeny funkčného využívania a priestorového usporiadania lokalít, schválených v platnom ÚPN, obec obstarala zmeny a doplnky platného ÚPN obce.

Časový horizont ÚPN obce Lúč na Ostrove v znení zmien a doplnkov sa predpokladá **do r. 2040**.

A.1.1.3 Východiskové podklady

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.1.1.3 sa dopĺňa nasledovný text: >>

- ÚPN obce Lúč na Ostrove, spracovateľ: ÚPn s.r.o., dátum spracovania: 02/2013
- ÚPN obce Lúč na Ostrove – Zmeny a doplnky č. 1, spracovateľ: DMTeam s.r.o., dátum spracovania: 2016
- ÚPN obce Lúč na Ostrove – Zmeny a doplnky č. 2, spracovateľ: ÚPn s.r.o., dátum spracovania: 2017 (v procese prerokovania – do grafickej a textovej časti „Zmien a doplnkov č. 3“ je táto dokumentácia zapracovaná informatívne kvôli zabezpečeniu prehľadnosti, nie je však predmetom prerokovania)
- Závazná časť „ÚPN regiónu TTSK“, vyhlásená všeobecne záväzným nariadením Trnavského samosprávneho kraja č. 33/2014.

A.1.1.4 Ciele riešenia

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.1.1.4 sa dopĺňa nasledovný text: >>

Hlavným cieľom „Zmien a doplnkov č. 3“ je najmä zmeniť funkčné využívanie a priestorové usporiadanie vybraných lokalít, schválených v platnom ÚPN. Hlavné ciele riešenia „Zmien a doplnkov č. 3“ sú definované v nasledujúcej tabuľke:

Ozn. (platný ÚPN)	Ozn. (ZaD č. 3)	Funkčné využitie (platný ÚPN)	Funkčné využitie (ZaD č. 3)	Popis ZaD č. 3
--	ZaD3. 1	Plochy ornej pôdy „K“ (stav)	Plochy občianskej vybavenosti a dopravy „OD/R“ (návrh)	Nový rozvojový zámer
--	ZaD3. 2	Plochy ornej pôdy „K“ (stav)	Plochy rodinných domov „R/R“ (návrh)	Nový rozvojový zámer
--	ZaD3. 3	Plochy ornej pôdy „K“ (stav)	Plochy rodinných domov „R/R“ (návrh)	Nový rozvojový zámer
--	ZaD3. 4	Plochy ornej pôdy „K“ (stav)	Plochy rodinných domov „R/R“ (návrh)	Nový rozvojový zámer

Pre lokality „Zmien a doplnkov č. 3“ sme zvolili označenie „ZaD3.x“ (ZaD = zmeny a doplnky, 3 = poradové číslo ZaD, x = poradové číslo lokality).

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 3“ budú tieto prerokované podľa § 22 v súvislosti s § 31 stavebného zákona s verejnosťou a dotknutými orgánmi. Po prerokovaní budú predložené na posúdenie dodržania postupu obstarávania Okresnému úradu Trnava, odboru výstavby a bytovej politiky a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Lúči na Ostrove.

A.1.2 Vyhodnotenie doterajšieho ÚPN obce

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.1.2 sa dopĺňa nasledovný text: >>

Obec Lúč na Ostrove má spracovaný „ÚPN obce Lúč na Ostrove“, schválený uznesením OZ č. 9/2013/OZ zo dňa 06.02.2013. Pôvodný ÚPN ešte bol dva krát aktualizovaný („Zmenami a doplnkami č. 1“ a „Zmenami a doplnkami č. 2“). Pôvodná dokumentácia je aj naďalej vhodnou dokumentáciou na usmerňovanie územného rozvoja obce Lúč na Ostrove. „Zmeny a doplnky č. 3“ menia a dopĺňajú schválenú dokumentáciu len v rozsahu podľa hlavných cieľov, definovaných v tabuľke kapitoly č. A.1.1.4.

A.1.3 Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.1.3 sa dopĺňa nasledovný text: >>

Zadanie ÚPN bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Lúč na Ostrove (schválené uznesením OZ č. 20/2006/6f zo dňa 12.04.2006). Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 3“, iné zadanie nebolo vypracované. „Zmeny a doplnky č. 3“ sú v súlade so vstupnými cieľmi rozvoja v platnom „ÚPN obce Lúč na Ostrove“ a s jeho „Zadaním“.

A.2. RIEŠENIE ÚPN OBCE

A.2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí ÚPN regiónu

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.2.2 sa dopĺňa nasledovný text: >>

Priemet ÚPN regiónu Trnavského samosprávneho kraja (TTSK) bol do ÚPN obce Lúč na Ostrove spracovaný v „Zmenách a doplnkoch č. 1“ a opakovane neuvádzame.

A.2.3 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

A.2.3.1 Obyvateľstvo

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.2.3.1 (za časť „Predpoklady nárastu počtu trvalo bývajúcего obyvateľstva“) sa dopĺňa nasledovný text: >>

„Zmeny a doplnky č. 3“ vzhľadom na návrh lokalít, vytvárajúcich podmienky aj pre bytovú výstavbu, umožnia nárast počtu trvalo bývajúcich obyvateľov. V riešenom území sa uvažuje s vytvorením potenciálnych možností pre výstavbu cca 100 b. j., čo predstavuje nárast počtu obyvateľov o cca 300.

A.2.3.2 Bytový fond

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.2.3.2 (za časť „Rozvojové predpoklady obce“) sa dopĺňa nasledovný text: >>

„Zmeny a doplnky č. 3“ vzhľadom na návrh lokalít, vytvárajúcich podmienky aj pre bytovú výstavbu, umožnia nárast počtu bytových jednotiek. V riešenom území sa uvažuje s vytvorením potenciálnych možností pre výstavbu cca 100 b. j..

A.2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

A.2.12.1 Doprava

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.2.12.1 (za časť „Navrhované riešenie“) sa dopĺňa nasledovný text: >>

V „Zmenách a doplnkoch č. 3“ sú navrhované tieto zábery dopravného významu:

- miestne komunikácie obslužné funkčnej triedy C3 (v lokalitách č. ZaD3.1 až 3).
- miestne komunikácie ukľudnené funkčnej triedy D1 (v lokalite č. ZaD3.4).

Navrhované komunikácie je potrebné riešiť v ďalšom stupni PD v zmysle STN 73 6110. Dopravný priestor komunikácií medzi oploteniami pozemkov musí umožňovať pohodlný vjazd a výjazd na pozemok minimálne vozidlám o dĺžke 9m.

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 3“ nedochádza k iným zmenám v riešení cestnej dopravy. Navrhované lokality sa napoja na existujúce komunikácie (pozri výkres č. 4).

Podrobný návrh dopravného riešenia v navrhovaných lokalitách bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušnými správcami komunikácií.

A.2.12.2 Vodné hospodárstvo

>> Za časť „Zásobovanie pitnou vodou“ pôvodného textu kapitoly č. A.2.12.2 (za časť „Navrhované riešenie“) sa dopĺňa nasledovný text: >>

V „Zmenách a doplnkoch č. 3“ sú navrhované tieto zábery technického významu:

- rozvodná sieť pitnej vody, súvisiaca s návrhom miestnych komunikácií.

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 3“ nedochádza k iným zmenám v riešení zásobovania pitnou vodou. Navrhované lokality sa napoja na existujúcu rozvodnú sieť (pozri výkres č. 5.1).

Podrobný návrh riešenia zásobovania pitnou vodou (vrátane bilancií) v navrhovaných lokalitách bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcou vodovodu.

>> Za časť „Odvodnenie a likvidácia odpadových vôd“ pôvodného textu kapitoly č. A.2.12.2 (za časť „Navrhované riešenie“) sa dopĺňa nasledovný text: >>

V „Zmenách a doplnkoch č. 3“ sú navrhované tieto zábery technického významu:

- stoková sieť splaškových odpadových vôd, súvisiaca s návrhom miestnych komunikácií.

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 3“ nedochádza k iným zmenám v riešení odkanalizovania. Navrhované lokality sa napoja na navrhovanú stokovú sieť (pozri výkres č. 5.1).

Podrobný návrh riešenia odkanalizovania (vrátane bilancií) v navrhovaných lokalitách bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcou kanalizácie.

A.2.12.3 Energetika

>> Za časť „Zásobovanie zemným plynom“ pôvodného textu kapitoly č. A.2.12.3 (za časť „Navrhované riešenie“) sa dopĺňa nasledovný text: >>

V „Zmenách a doplnkoch č. 3“ sú navrhované tieto zábery technického významu:

- STL plynovod, súvisiaci s návrhom miestnych komunikácií.

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 3“ nedochádza k iným zmenám v riešení zásobovania zemným plynom. Navrhované lokality sa napoja na existujúcu plynovodnú sieť (pozri výkres č. 5.2).

Podrobný návrh riešenia zásobovania zemným plynom (vrátane bilancii) v navrhovaných lokalitách bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom plynovodu.

>> Za časť „Zásobovanie elektrickou energiou“ pôvodného textu kapitoly č. A.2.12.3 (za časť „Navrhované riešenie“) sa dopĺňa nasledovný text: >>

V dokumentácii „Zmien a doplnkov č. 3“ nedochádza k zmenám v riešení zásobovania elektrickou energiou. Navrhované lokality sa napoja na existujúcu el. sieť (pozri výkres č. 5.2). V prípade nedostatočnej kapacity existujúcich el. staníc sa navrhne ich rekonštrukcia resp. vybudovanie nových el. staníc.

Podrobný návrh riešenia zásobovania elektrickou energiou (vrátane bilancii) v navrhovaných lokalitách bude spracovaný v ďalších stupňoch PD po dohode s príslušným správcom el. siete.

A.2.16 Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na nepoľnohospodárske účely

A.2.16.1 Poľnohospodárska pôda

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.2.16.1 sa dopĺňa nasledovný text: >>

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy pre riešené územie „Zmien a doplnkov č. 3“ je spracované v zmysle zákona č. 202/2004 Z. z. v znení zákona č. 57/2013 Z. z. a podľa vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 59/2013 Z. z. Odvody za odňatie poľnohospodárskej pôdy upravuje Nariadenie vlády č. 58/2013 Z. z. Pre vypracovanie poľnohospodárskej časti boli použité tieto podklady – bonitované pôdno-ekologické jednotky podľa ÚPN obce Lúč na Ostrove, podklady podľa Výskumného ústavu pôdoznanectva a ochrany pôdy, podklady o druhu pozemkov podľa www.katasterportal.sk.

Riešené územie sa nachádza na ploche poľnohospodárskej pôdy **mimo zastavaného územia obce**. Hranice lokalít na zastavanie a plochy na vyňatie poľnohospodárskej pôdy sú zakreslené vo výkrese č. 7.

Podľa vyhlášky č. 59/2013 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 508/2004 Z. z. – príloha č. 9, ktorá na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 1. a 2. skupiny kvality (BPEJ 0017002, 0017005, 0018003). Najkvalitnejšou pôdou v k. ú. Veľká Lúč aj v k. ú. Malá Lúč je kód **0017002**.

Porovnanie alternatívneho umiestnenia stavby na poľnohospodárskej pôde (§ 12 ods. b/ zákona č. 220/2004 Z. z.)

Nulový variant

„Zmeny a doplnky č. 3“ sa nemôžu spracovávať variantne (pri riešení zmien a doplnkov ÚPD sa vychádza zo stavebného zákona, kde sa pri obstarávaní zmien a doplnkov postupuje podľa § 22 - §28 stavebného zákona – v zmysle uvedených ustanovení nie je možné predložiť alternatívne riešenie a tak sa zmeny a doplnky ÚPD z hľadiska alternatívneho riešenia posudzujú podľa vo vzťahu k nulovému riešeniu).

Nulový variant preto v prípade „Zmien a doplnkov č. 3“ predstavuje súčasný stav – t. j. stav, ktorý by nastal, ak by sa navrhovaná činnosť uskutočnila v zmysle pôvodne navrhovaného funkčného využitia, t. j.:

Ozn. (platný ÚPN)	Ozn. (ZaD č. 3)	Funkčné využitie (platný ÚPN)
--	ZaD3. 1	Plochy ornej pôdy „K“ (stav)
--	ZaD3. 2	Plochy ornej pôdy „K“ (stav)
--	ZaD3. 3	Plochy ornej pôdy „K“ (stav)
--	ZaD3. 4	Plochy ornej pôdy „K“ (stav)

Variant „rozvojový“ predložený v “Zmenách a doplnkoch č. 3”

Koncepcia riešenia „Zmien a doplnkov č. 3“ – ako variantu „rozvojového“ – uvažuje s rozvojovými zámermi na poľnohospodárskej pôde aj nepoľnohospodárskej pôde s nasledovným poradovým číslom, funkčnou charakteristikou a uvedením účelu (popis):

Ozn. (platný ÚPN)	Ozn. (ZaD č. 3)	Funkčné využitie (ZaD č. 3)	Popis ZaD č. 3
--	ZaD3. 1	Plochy občianskej vybavenosti a dopravy „OD/R“ (návrh)	Nový rozvojový zámer
--	ZaD3. 2	Plochy rodinných domov „R/R“ (návrh)	Nový rozvojový zámer
--	ZaD3. 3	Plochy rodinných domov „R/R“ (návrh)	Nový rozvojový zámer
--	ZaD3. 4	Plochy rodinných domov „R/R“ (návrh)	Nový rozvojový zámer

Zdôvodnenie

Obec Lúč na Ostrove pristúpila k spracovaniu „Zmien a doplnkov č. 3“ najmä z dôvodu, že zástupcovia obce odsúhlasili nové podnety občanov a majú záujem umožniť výstavbu rodinných domov v nových lokalitách č. ZaD3.2,3,4 a vytvoriť priestor pre služby a parkovisko súvisiace s príľahlou plochou pohrebiska/cintorína v lokalite č. ZaD3.1). Všetky navrhované lokality vytvárajú súvislú zástavbu obce, t.j. nadväzujú na existujúcu zástavbu.

A.2.16.2 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci ÚPN obce Lúč na Ostrove

>> Za pôvodný text kapitoly č. A.2.16.2 sa dopĺňa nasledovný text: >>

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde navrhovaných v rámci „Zmien a doplnkov č. 3“ – nové zábery neriešené v predchádzajúcich ÚPD s požiadavkou na budúce udelenie súhlasu podľa §13 zákona o ochrane poľnohospodárskej pôdy

Žiadateľ: Obec Lúč na Ostrove, Spracovateľ: ÚPn s.r.o., Kraj: Trnavský, Obvod: Dunajská Streda

Lokalita č.	Katastrálne územie	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohosp. pôdy			Užívateľ poľnohosp. pôdy	Vybud. hydromel. zariadenia	Časová etapa realizácie	Druh pozemku / iná informácia
				Celkom v ha	Z toho					
					Skupina BPEJ	výmera v ha				
ZaD3.1	k.ú. Veľká Lúč	Plochy občianskej vybavenosti a dopravy	0,4155	0,4155	0017002/1.	0,4155	súkromník	--	návrh	orná pôda
ZaD3.2	k.ú. Veľká Lúč	Plochy rodinných domov	0,5850	0,5850	0017002/1.	0,5850	súkromník	--	návrh	orná pôda
ZaD3.3	k.ú. Veľká Lúč	Plochy rodinných domov	9,4262	9,4262	0017002/1. 0017005/1. 0018003/2.	6,3756 0,7046 2,3460	súkromník	--	návrh	orná pôda
ZaD3.4	k.ú. Malá Lúč	Plochy rodinných domov	1,0871	--	--	--	súkromník	--	návrh	nepoľn. pôda (ostatná plocha)
Spolu		--	11,5138	10,4267	--	10,4267	--	--	--	--

B. ZÁVÄZNÁ TEXTOVÁ ČASŤ

Pozn.: Text vyznačený kurzívou má len informatívny charakter, t. j. nie je predmetom pripomienkového konania „Zmien a doplnkov č. 3“.

B.1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA (NAPR. URBANISTICKÉ, PRIESTOROVÉ, KOMPOZIČNÉ, KULTÚRNO-HISTORICKÉ, KÚPEĽNÉ, KRAJINNOEKOLOGICKÉ, DOPRAVNÉ, TECHNICKÉ) NA FUNKČNÉ A PRIESTOROVO HOMOGÉNNE JEDNOTKY

>> Za odrážku „D/R: Plochy dopravných zariadení“ pôvodného textu kapitoly č. B.1 sa dopĺňa nasledujúci text: >>

- OD/R: Plochy občianskej vybavenosti a dopravných zariadení.

>> Vysvetlivky k zásadám a regulatívom priestorového usporiadania a funkčného využívania územia sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 3“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – text súvisiaci so „Zmenami a doplnkami č. 3“ uvádzame **informatívne**: >>

ÚPN obce stanovuje súbor záväzných regulatívov. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby, na územie existujúcej zástavby a na nezastavané územie:

- **územie s predpokladom lokalizácie zástavby predstavuje nové rozvojové plochy**
 - mimo zastavaného územia obce, kde je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách

V tomto území sa jedná o novú výstavbu alebo rozsiahlu rekonštrukciu – regulatívy priestorového usporiadania (miera možného stavebného využitia tohto územia) a funkčného využívania územia sú definované v súbore záväzných regulatívov.

Regulatívy sú spracované pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky – regulačné bloky. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (výkresy č. 3.1, 3.2) a sú označené nasledovne (označenie vyplýva z hlavného funkčného využitia daného regulačného bloku):

Územie s predpokladom lokalizácie zástavby - nové rozvojové plochy (.../R - toto označenie „novej rozvojovej plochy“ sa pridáva k označeniu vyplývajúcejmu z hlavného funkčného využitia)

- R/R: Plochy rodinných domov .

Regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia charakteru kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov sú pre jednotlivé regulačné bloky špecifikované v kapitole B.14. Prehľad záväzných regulatívov, ostatné všeobecné regulatívy sú spracované v kapitolách č. B.2.-B.12.

B.2 URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA, URČENIE REGULÁCIE VYUŽITIA JEDNOTLIVÝCH PLÔCH VYJADRENÝCH VO VŠEOBECNE ZROZUMITEĽNEJ LEGENDE (ZÁKAZY, PRÍPUSTNÉ SPÔSOBY A KOEFICIENTY VYUŽITIA)

B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania

>> Pôvodný text kapitoly č. B.2.1 sa nemení ani nedopĺňa. Vysvetlivky k ďalšej regulácii priestorového usporiadania sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 3“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – text súvisiaci so „Zmenami a doplnkami č. 3“ uvádzame **informatívne**: >>

Pre usmernenie priestorového usporiadania územia je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby, zachovať typickú siluetu zástavby a dochované diaľkové pohľady na dominanty obce – kaštieľ a kaplnka sv. Anny v Malej Lúči

- podporovať výstavbu na nezastavaných prielukách v uličnej fronte s cieľom vytvorenia kontinuálneho uličného priestoru
- zvýšiť estetické kvality prostredia návrhom výsadby stromoradií a alejí
- súlad architektonického stvárnenia v jednotlivých urbanistických obvodoch ako aj architektonický súlad pri riešení fasád (farebnosť, materiál a pod.) s dôrazom v území B, B, O, Š1, ZP1, ZP2 pri umiestňovaní reklamných a propagačných zariadení na celom území obce, zabezpečovať prostredníctvom obce
- rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu
 - stavby musia spĺňať všetky požiadavky vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
 - v riešení jednotlivých objektov je potrebné navrhnuť bezbariérovú pešiu dopravu a vstupy do všetkých objektov
 - zároveň musí byť zabezpečený bezbariérový prístup na každý pozemok rodinného domu, miestna komunikácia a verejná plocha podľa § 57 a 58 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z.
- pre jednotlivé regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade („Príloha č. 1: Prehľad záväzných regulatívov“), kde sú stanovené:
 - koeficient zastavanosti
Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Je určený ako pomer medzi plochou zastavanou stavbami a plochou vymedzeného regulačného bloku. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.
Pri výpočte koeficientu zastavanosti na zonálnej úrovni (urbanistická štúdia, dokumentácia pre územné rozhodnutie) je max. výmera pozemku pre výpočet koeficientu zastavanosti pre objekty rodinných domov 1000 m².
 - koeficient zelene
Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou regulačného bloku. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch (okrem zastavaných a spevnených plôch).
 - maximálna podlažnosť
Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží, pričom „podkrovie“, resp. „ustúpené posledné ustupujúce podlažie“, sa ako samostatné podlažie nepočíta, sú prípustné nad rámec uvedeného počtu nadzemných podlaží (okrem výnimiek pre ploché strechy RD, definované v kapitole č. B.13). V prípade niektorých regulačných blokov, kde sa predpokladá aj výstavba objektov halového typu s nedefinovanou max. konštrukčnou výškou (sklady, výrobné haly, sýpky, športové haly a pod.), je okrem počtu podlaží daná aj maximálna výška objektov určená v metroch a meraná od úrovne priľahlej komunikácie.
Definície pojmov:
Úroveň podlahy 1. nadzemného podlažia nesmie presiahnuť 0,6 m od úrovne priľahlej komunikácie.
Za podzemné podlažie sa považuje každé podlažie, ktoré má úroveň podlahy v priemere nižšie ako 800 mm pod úroveň upraveného priľahlého terénu. Na výpočet aritmetického priemeru výškovej úrovne podlahy vzhľadom na terén sa uvažujú najmenej 4 reprezentatívne body po obvode posudzovaného podlažia (v prípade pravouhlého pôdorysu jeho vrcholy, v zložitejších prípadoch body s maximálnymi a minimálnymi hodnotami výškovj úrovne vzhľadom na terén. Ostatné podlažia sú nadzemné. (STN 73 4301/Z1 Budovy na bývanie).
„Podkrovím“ sa v prípade šikmých striech rozumie vnútorný priestor domu prístupný z posledného NP vymedzený konštrukciou krovu a ďalšími stavebnými konštrukciami, určený je na účelové využitie, za podkrovie sa pritom považuje také podlažie, ktoré má aspoň nad tretinou podlahovej plochy šikmú konštrukciu krovu a ktorého zvislé obvodové steny nadväzujúce na šikmú strešnú resp. stropnú konštrukciu nie sú vyššie ako polovica výšky bežného nadzemného podlažia domu (STN 73 4301 Budovy na bývanie).
„Ustupeným posledným ustupujúcim podlažím“ sa v prípade plochých striech rozumie polovičné podlažie, t. j. podlažie so zastavanou plochou do výmery 50% zo zastavanej plochy objektu predchádzajúceho (predposledného) podlažia. (STN 73 4301 Budovy na bývanie).
Konštrukčná výška v prípade rodinných domov, bytových domov a rekreačných chát je obmedzená na max. 3,0 m, v prípade zariadení občianskej vybavenosti, sociálnej infraštruktúry a rekreácie je obmedzená na max. 3,5 m. V prípade prekročenia max. konštrukčnej výšky sa takéto prekročenie počíta ako ďalšie nadzemné podlažie.
Výškové obmedzenia neplatia pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia) a taktiež neplatia pre existujúce stavby s väčšou výškou.
Pozn.: Zmeny a doplnky textu, vyznačené šedou farbou, sú v súčasnosti v procese prerokovania „Zmien a doplnkov č. 2“.

- druh zástavby
Pri umiestňovaní bytových stavieb je združená výstavba (radová, átriová, dvojdomy ...) prípustná v max. rozsahu 10 % z celkovej výmery regulačného bloku. V prípade bytových domov je zakázaná bloková zástavba.
- min. výmera pozemkov
Pri parcelácii pozemkov pre samostatne stojace rodinné domy v rozvojových plochách č. 2, 3, 6, 7 dodržať podmienku min. výmery pozemkov **600 m²**.
- odstupové vzdialenosti medzi objektmi
Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa Vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú záväzne stanovené v § 6 tejto vyhlášky. Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musia umožňovať najmä dodržanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiarnu ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.
- oplotenie pozemkov
Pri oplotení pozemkov dodržať podmienku max. výšky oplotenia 1,8 m, oplotenie pozemkov zo strany od ulice v rozsahu min. 50% riešiť priehľadné, okrem pozemkov situovaných pri cestách III. tr. (kde oplotenie plní aj izolačnú funkciu), zabezpečiť rozhľadové pomery v križovatkách.
- špecifické regulatívy
Regulatív určuje rôzne obmedzenia – urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrohistorické, krajinoekologické, dopravné, technické a iné, ktoré platia špecificky pre niektoré regulačné bloky a nebolo možné ich vyjadriť v rámci spracovania všeobecných regulatívov.

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia

>> Pôvodný text kapitoly č. B.2.2 sa nemení ani nedopĺňa. Vysvetlivky k regulácii funkčného využívania územia sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 3“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – celý text uvádzame informatívne: >>

Pre usmernenie funkčného využívania územia je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

- hlavné (dominantné) funkčné využitie = záväzná funkcia s min. podielom 70 % funkčného využitia celého regulačného bloku, v prípade zmiešaných funkčných plôch podiel jednotlivých hlavných funkcií určí ÚPD a ÚPP na zonálnej úrovni
- doplnkové (prípustné) funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 30 % funkčného využitia celého regulačného bloku
- neprípustné (zakázané) funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.

B.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

>> Pôvodný text kapitoly č. B.3 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 3“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

B.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

B.4.1 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia

>> Pôvodný text kapitoly č. B.4.1 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 3“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>

B.4.2 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia

>> *Pôvodný text kapitoly č. B.4.2 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 3“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>*

B.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIE EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE

B.5.1 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

>> *Pôvodný text kapitoly č. B.5.1 sa nemení ani nedopĺňa. Vysvetlivky k zásadám a regulatívom zachovania kultúrnohistorických hodnôt sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 3“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN – vybraný text uvádzame informatívne: >>*

- zachovať a chrániť v zmysle pamiatkového zákona nehnuteľnú národnú kultúrnu pamiatku, evidovanú v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF):
 - **kaštieľ a park**, evidované v ÚZPF pod číslom **100/1-2** (Na hlavnej ulici v miestnej časti Malá Lúč. Pôvodne renesančný objekt, štvorvežový typ s opevnením, postavený zač. 17. storočia, klasicisticky upravený r. 1833. V súčasnosti dvojpodlažná budova s pôdorysom tvaru „U“, s dvoma nadstavenými nárožnými vežami. Fasáda členená rustikovanými lizénami, nad vstupom pálfyovský erb s letopočtom 1833, datujúcim úpravu stavby. Pôvodná arkádová chodba v dvorovej časti je zamurovaná. Miestnosti sú zaklenuté krížovými a valenými klenbami s lunetou a so štukovým ornamentom. Nárožné veže s kazulovými oknami majú miestnosti s rovným stropom. Strecha objektu je manzardová, na vežiach stanová. Posledná obnova kaštieľa bola prevedená začiatkom 80-tych rokov 20. storočia. Kaštieľ v súčasnosti slúži ako vysunuté pracovisko Štátneho archívu v Bratislave, pobočky Šafa.)

Nehnuteľnú národnú kultúrnu pamiatku „ kaštieľ a park“ (č. ÚZPF: 100/1-2) je nutné zachovať a chrániť v zmysle zákona č. 49//2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej len „ pamiatkový zákon“). Pri obnove národnej kultúrnej pamiatky je potrebné postupovať v zmysle § 32 pamiatkového zákona.

V bezprostrednom okolí navrhovanej nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.

- z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov o ÚP a SP a zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v ďalšom procese rešpektovať nasledovnú podmienku: „Investor / stavebník každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si od krajského pamiatkového úradu v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.“

Podľa §35-ods.7 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov o nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum na zabezpečenie záchranu a dokumentácie archeologických nálezov a situácií rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava.

O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje KPÚ Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

Pozn.: Zmeny a doplnky textu, vyznačené šedou farbou, sú v súčasnosti v procese prerokovania „Zmien a doplnkov č. 2“.

B.5.2 Zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

>> *Pôvodný text kapitoly č. B.5.2 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 3“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>*

B.6 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

>> *Pôvodný text kapitoly č. B.6 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 3“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>*

B.7 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

>> *Za poslednú odrážku 1. odseku pôvodného textu kapitoly č. B.1 sa dopĺňa nasledujúci text: >>*

- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie rozvojovými plochami mimo zastavaného územia obce podľa „Zmien a doplnkov č. 3“ (rozvojové plochy č. ZaD3.1, ZaD3.2, ZaD3.3, ZaD3.4).

B.8 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

>> *Pôvodný text kapitoly č. B.7 sa nemení ani nedopĺňa. Vymedzené ochranné pásma a chránené územia z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 3“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN (ak sú nimi zábery „Zmien a doplnkov č. 3“ dotknuté) a opakovane ich neuvádzame. >>*

B.9 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

B.9.1 Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby

>> *Za 4. odrážku 3. odseku pôvodného textu kapitoly č. B.9.1 sa dopĺňa nasledujúci text: >>*

- Plochy športu a telovýchovy – športové ihrisko na parc. reg. E parc. č. 309/2, 319/3, 325/2 k. ú. Veľká Lúč.

Pozn.: v „Zmenách a doplnkoch č. 3“ sú navrhované ako VP stavby aj miestne komunikácie – tieto sú všeobecne uvedené v zozname VP stavieb platného ÚPN, preto ich opakovane neuvádzame.

B.9.2 Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov

>> *Pôvodný text kapitoly č. B.9.2 sa nemení ani nedopĺňa. Všeobecné zásady na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov z platného ÚPN sú pre lokality „Zmien a doplnkov č. 3“ rovnaké ako pre ostatné lokality platného ÚPN a opakovane ich neuvádzame. >>*

B.9.3 Vymedzenie plôch na asanácie

>> *Pôvodný text kapitoly č. B.9.3 sa nemení ani nedopĺňa. >>*

B.9.4 Vymedzenie plôch na chránené časti krajiny

>>Pôvodný text kapitoly č. B.9.4 sa nemení ani nedopĺňa. >>

B.10 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN ZÓNY

>>Pôvodný text kapitoly č. B.10 sa nemení ani nedopĺňa. >>

B.11 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ URBANISTICKÚ ŠTÚDIU

1. odrážka 1. odseku pôvodného textu kapitoly č. B.11 sa mení nasledovne (doplnený a vypustený text je vyznačený podčiarknutím a podfarbením):

- pre nové rozvojové plochy č. 3, 6, **ZaD3.3** (resp. pre logicky súvisiace časti týchto rozvojových plôch)

B.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

>>Za 4. odrážku 1. odseku pôvodného textu kapitoly č. B.12 sa dopĺňa nasledujúci text: >>

- Plochy športu a telovýchovy – športové ihrisko na parc. reg. E parc. č. 309/2, 319/3, 325/2 k. ú. Veľká Lúč.

Pozn.: v „Zmenách a doplnkoch č. 3“ sú navrhované ako VP stavby aj miestne komunikácie – tieto sú všeobecne uvedené v zozname VP stavieb platného ÚPN, preto ich opakovane neuvádzame.

B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

>> Za tabuľku regulácie pre regulačný blok „D/R“ pôvodného textu kapitoly č. B.13 sa dopĺňa tabuľka regulácie nového regulačného bloku „OD/R“: >>

REGULAČNÝ BLOK „OD/R“ - PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI A DOPRAVNÝCH ZARIADENÍ			
1.	Regulácia funkčného využívania územia		
	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Neprípustné funkčné využitie
	<ul style="list-style-type: none"> • plochy občianskej vybavenosti a dopravných zariadení (plochy slúžiace pre výstavbu zariadení služieb súvisiacich s pohrebníctvom a parkovacích plôch pre pohrebisko/cintorín) 	<ul style="list-style-type: none"> • plochy dopravných zariadení - nevyhnutné pre obsluhu územia • plochy zariadení technickej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia • plochy parkovej zelene • plochy izolačnej zelene 	<ul style="list-style-type: none"> • plochy rodinných domov • plochy bytových domov • plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry - okrem plôch uvedených v hlavnom funkčnom využití • plochy dopravných zariadení - okrem plôch uvedených v hlavnom a doplnkovom funkčnom využití • plochy športu, rekreácie a cestovného • plochy nepoľnohospodárskej výroby, skladov, ťažby, zariadení technickej vybavenosti, skládok odpadov, spaľovní všetkých druhov • plochy zariadení poľnohospodárskej výroby všetkých druhov • plochy špeciálnej zelene – cintorín • činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce • činnosti zakázané podľa § 31 ods. 4 vodného zákona ★
2.	Regulácia priestorového usporiadania územia		
	Koeficient zastavanosti	Koeficient zelene	Maximálna podlažnosť (počet NP / výška v m)
	0,15	0,15	1 NP
3.	Špecifické regulatívy		
	<ul style="list-style-type: none"> • rešpektovať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitoly B.1 až B.12 		

Pozn.: Definícia max. podlažnosti jednotne stanovená v kapitole č. B.2.1, pričom nad rámec v tabuľkách uvedenej max. podlažnosti je možné navyše realizovať „podkrovie“, resp. „posledné ustupujúce podlažie“.

>> Tabuľku regulačného bloku „R/R“ (sem zaraďujeme aj lokality č. ZaD3.2, ZaD3.3, ZaD3.4) a vysvetlivky k tabuľkám pôvodného textu kapitoly č. B.13 uvádzame informatívne: >>

REGULAČNÝ BLOK „R/R“ - PLOCHY RODINNÝCH DOMOV			
1.	Regulácia funkčného využívania územia		
	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie
	<ul style="list-style-type: none"> • plochy rodinných domov (plochy slúžiace pre výstavbu rodinných domov) 	<ul style="list-style-type: none"> • plochy bytových domov charakteru radovej zástavby, s max. podielom 10% výmery regulačného bloku a za podmienky odsúhlasenia zámeru obcou, v lokalite č. ZaD2.4 aj nad rámec uvedeného podielu (t. j. v max. rozsahu 30% funkčného využitia celého regulačného bloku, čo zodpovedá definícii doplnkového funkčného využitia podľa kapitoly č. B.2.2) • plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry – zariadenia obchodu, verejného stravovania a služieb nerušiacich obyvateľov obytného prostredia na okolitých parcelách, malé ubytovacie zariadenia svojim objemom a rozsahom nepresahujúce stavebným zákonom a príslušnou vyhláškou stanovený rozsah zástavby pre rodinné domy, najmä v polyfunkcii s bývaním – okrem občianskej vybavenosti s vysokými nárokmi na zásobovanie a statickú dopravu, v lokalite č. ZaD2.3 aj kancelárske priestory nad rámec uvedených • plochy dopravných zariadení - nevyhnutné pre obsluhu územia • plochy športu, rekreácie a cestovného ruchu – každodenná rekreácia bývajúcich obyvateľov (voľne prístupné oddychové plochy, detské ihriská a malé športové ihriská) • plochy poľnohospodárskej výroby – priemyselná výroba a sklady - drobné remeselné-výrobné prevádzky a sklady okrem zámočníckych, lakírnických a kovoobrábacích prevádzok a okrem prevádzok, ktoré sú zdrojmi znečisťovania ovzdušia v zmysle § 3 ods. 2 zákona NR SR č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia, ktorým sa dopĺňa zákon č. 401/1998 Z. z. o poplatkoch za znečisťovanie ovzdušia v znení neskorších predpisov a prílohe č. 2 vyhl. MŽP SR č. 706/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, okrem zdrojov, ktoré zabezpečujú vykurovanie týchto objektov, v lokalite č. ZaD2.3 aj sklady nad rámec uvedených (okrem výrobných zariadení, ktoré sú veľkým zdrojom znečistenia ovzdušia, ťažobných zariadení, skládok odpadu, spaľovní odpadu) • plochy zariadení technickej vybavenosti - nevyhnutné pre obsluhu územia • plochy zariadení poľnohospodárskej výroby – chov drobných zvierat pri rodinných domoch za podmienky odsúhlasenia počtu zvierat obcou resp. v súlade s VZN obce • plochy parkovej zelene • plochy izolačnej zelene 	<ul style="list-style-type: none"> • plochy bytových domov - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití • plochy občianskej vybavenosti a sociálnej infraštruktúry všetkých druhov - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití • plochy dopravných zariadení - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití • plochy športu, rekreácie a cestovného ruchu - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití • plochy nepoľnohospodárskej výroby, skladov, ťažby, zariadení technickej vybavenosti, skládok odpadov, spaľovní všetkých druhov - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití • plochy zariadení poľnohospodárskej výroby všetkých druhov - okrem plôch uvedených v doplnkovom funkčnom využití • plochy špeciálnej zelene – cintorín • činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce • činnosti zakázané podľa § 31 ods. 4 vodného zákona ★
2.	Regulácia priestorového usporiadania územia		
	Koeficient zastavanosti	Koeficient zelene	Maximálna podlažnosť (počet NP / výška v m)

	0,30 0,50 pre sklady a kanc. priestory v lokalite č. ZaD2.3	0,50 0,20 pre sklady a kanc. priestory v lokalite č. ZaD2.3	2 NP – pre objekty RD s plochou strechou * 1 NP – pre objekty RD so šikmou strechou 2 NP – pre ostatné objekty (aj BD v lokalite č. ZaD2.4)
3.	Špecifické regulatívy		
	<ul style="list-style-type: none"> výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (výroba, doprava – cesty III. triedy) povolíť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene resp. vykonania iných protihlukových opatrení (<u>vhodné stavebno-technické riešenia objektov</u> - napr. vhodná orientácia objektov voči zdroju hluku, použitie izolácií proti hluku z vonkajšieho prostredia, použitie vhodných výplní otvorov – okien a dverí, <u>vhodné konštrukcie oplotenia</u>) zabezpečiť etapizáciu výstavby aj v rámci povoľovacích procesov tak, aby bola dosiahnutá kompaktnosť urbanistickej štruktúry – t. j. povolíť len výstavbu v priamej nadväznosti na existujúcu zástavbu obce resp. na už povolenú novú výstavbu zabezpečiť minimálne šírky koridorov pre komunikácie v obytných zónach 8 m rešpektovať všetky zodpovedajúce zásady a regulatívy vyplývajúce z kapitoly B.1 až B.12 		

* Max. podlažnosťou RD s plochou strechou sa rozumie počet nadzemných podlaží **bez možnosti nadstavby ďalšieho „podkrovia“, resp. „posledného ustupujúceho podlažia“** nad rámec uvedenej max. podlažnosti. Uvedení definícia sa vzťahuje aj na regulačný blok „R“ platného ÚPN.

Pozn.: Pre ostatné objekty je definícia max. podlažnosti jednotne stanovená v kapitole č. B.2.1, pričom nad rámec v tabuľkách uvedenej max. podlažnosti je možné navyše realizovať „podkrovia“, resp. „posledné ustupujúce podlažie“.

Pozn.: Zmeny a doplnky textu, vyznačené šedou farbou, sú v súčasnosti v procese prerokovania „Zmien a doplnkov č. 2“.

★ Zoznam zakázaných činností v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný ostrov v zmysle Zákona č. (§31 ods. 4):

- stavať alebo rozširovať (§31 ods. 4 a)
 - nové priemyselné zdroje alebo jestvujúce priemyselné zdroje, v ktorých sa vyrábajú alebo na výrobu používajú nebezpečné látky, s výnimkou rozširovania a prestavby jestvujúcich priemyselných
 - zdrojov, ktorými sa dosiahne účinnejšia ochrana vôd, a nových priemyselných zdrojov, ak sa uplatnia
 - najlepšie dostupné techniky zabezpečujúce vysoký stupeň ochrany vôd,
 - nové priemyselné zdroje alebo jestvujúce priemyselné zdroje, ktoré produkujú priemyselné odpadové vody obsahujúce obzvlášť škodlivé látky,
 - ropovody a iné liniové produktovody na prepravu nebezpečných látok,
 - sklady ropných látok s celkovou kapacitou väčšou ako 1 000 m³, na Žitnom ostrove⁴⁰) s celkovou kapacitou väčšou ako 200 m³ a s kapacitou jednotlivých nádrží väčšou ako 50 m³,
 - veterinárne asanačné zariadenia a sanitárne bitúnky,
 - stavby veľkokapacitných fariem,
 - stavby hromadnej rekreácie alebo individuálnej rekreácie bez zabezpečenia čistenia komunálnych
 - odpadových vôd,
- vykonávať leteckú aplikáciu hnojív a chemických látok na ochranu rastlín alebo na ničenie škodcov alebo buriny v blízkosti povrchových vôd a odkrytých podzemných vôd, kde môže dôjsť k znečisteniu vôd alebo k ohrozeniu kvality a zdravotnej bezchybnosti vôd, (§31 ods. 4 b)
- vykonávať plošné odvodnenie lesných pozemkov v takom rozsahu, ktorým sa podstatne narušia vodné pomery v chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd, (§31 ods. 4 c)
- odvodňovať poľnohospodárske pozemky vo výmere väčšej ako 50 ha súvislej plochy, (§31 ods. 4 d)
- ťažiť rašelinu v množstve väčšom ako 500 000 m³ na jednom mieste, (§31 ods. 4 e)
- ťažiť nevyhradené nerasty⁴¹) povrchovým spôsobom alebo vykonávať iné zemné práce, ktorými sa odkryje súvislá hladina podzemných vôd, s výnimkou ťažby s možnosťou následného vodohospodárskeho využitia priestoru ložiska, (§31 ods. 4 f)
- ukladať rádioaktívny odpad, (§31 ods. 4 g)
- budovať skládky na nebezpečný odpad (§31 ods. 4 h).

Zákaz podľa odseku 4 písm. d) až f) sa nevzťahuje na činnosť, pri ktorej sa na základe hydrogeologického prieskumu preukáže, že neovplyvní využiteľné množstvo podzemnej vody v zbernej oblasti. Zákaz podľa odseku 4 písm. e) sa nevzťahuje na uskutočnenie vodnej nádrže.

Orgán štátnej vodnej správy môže v jednotlivých prípadoch povoliť výnimku zo zákazu podľa odseku 4 písm. a) tretieho bodu, ak ide o verejnoprospešnú stavbu podľa osobitného predpisu⁴²) alebo ak sa v procese posudzovania vplyvov na životné prostredie podľa osobitného predpisu⁴³) preukáže, že navrhované technické opatrenia zabezpečia účinnú ochranu vôd a vodných pomerov.

B.14 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

>> **Pôvodný text kapitoly č. B.14. sa nemení ani nedopĺňa. Vysvetlivky k rozsahu záväznej časti sú pre „Zmeny a doplnky č. 2“ rovnaké ako pre platný ÚPN – celý text uvádzame informatívne: >>**

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

B. Záväzná textová časť – kapitoly č. B.1.-B.13.

D. Záväzná grafická časť:

- 2.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:10000
- 2.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia M 1:5000
- 3.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1:10000
- 3.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a verejnoprospešné stavby M 1:5000.

Pri povoľovacích procesoch je potrebné riadiť sa aktuálne platnými normami a predpismi, ktoré zmenili, doplnili, resp. nahradili normy a predpisy uvedené v tejto dokumentácii a v platnom ÚPN obce.