



ÚPN OBCE ORECHOVÁ POTÔŇ

ZMENY A DOPLNKY Č. 1/2014

ktorými sa mení a dopĺňa ÚPN obce Orechová Potôň (spracovateľ: ÚPn s.r.o.),
schválený uznesením č. 440/2010-OZ zo dňa 24.08.2010

Obstarávateľ:

Obec Orechová Potôň

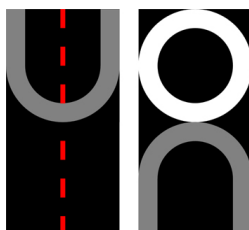
Odborne spôsobilá osoba na obstarávanie podľa §2a zákona č. 50/1976 Zb.:

Ing. Beáta Nagyová, reg. č. 194

Spracovateľ:

ÚPn s.r.o.

Zodpovedný riešiteľ: Ing. arch. Monika Dudášová, reg. č. 0734AA



Obsah:

A. Údaje o dokumentácii, obstarávateľovi a spracovateľovi (str. 3)

B. Zmeny a doplnky záväznej textovej časti (str. 7)

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. 7)

B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania (str. 7)

B.2.2 Určenie regulácie funkčného využívania územia (str. 8)

B.13 Prehľad záväzných regulatívov (str. 9).

Poznámka: Číslovanie kapitoly je prevzaté z platnej územnoplánovacej dokumentácie. V ostatných kapitolách nedochádza k zmenám a doplnkom. Taktiež nedochádza k zmenám a doplnkom grafickej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie.

A. ÚDAJE O DOKUMENTÁCI, OBSTARÁVATEĽOVI

A SPRACOVATEĽOVI

Názov dokumentácie:

Územný plán obce Orechová Potôň – Zmeny a doplnky č. 1/2014 (ďalej len „Zmeny a doplnky č. 1/2014“).

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Orechová Potôň, 930 02 Orechová Potôň 281

prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2 a/ Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov: Ing. Beáta Nagyová (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.

Údaje o dôvodoch obstarania Zmien a doplnkov č. 1/2014 k ÚPN obce, ciele riešenia

Obec Orechová Potôň je podľa § 18 ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) obstarávateľom územnoplánovacej dokumentácie obce. Na základe vývinu názorov na riešenie platnej územnoplánovacej dokumentácie obec pristúpila k spracovaniu jej zmien a doplnkov.

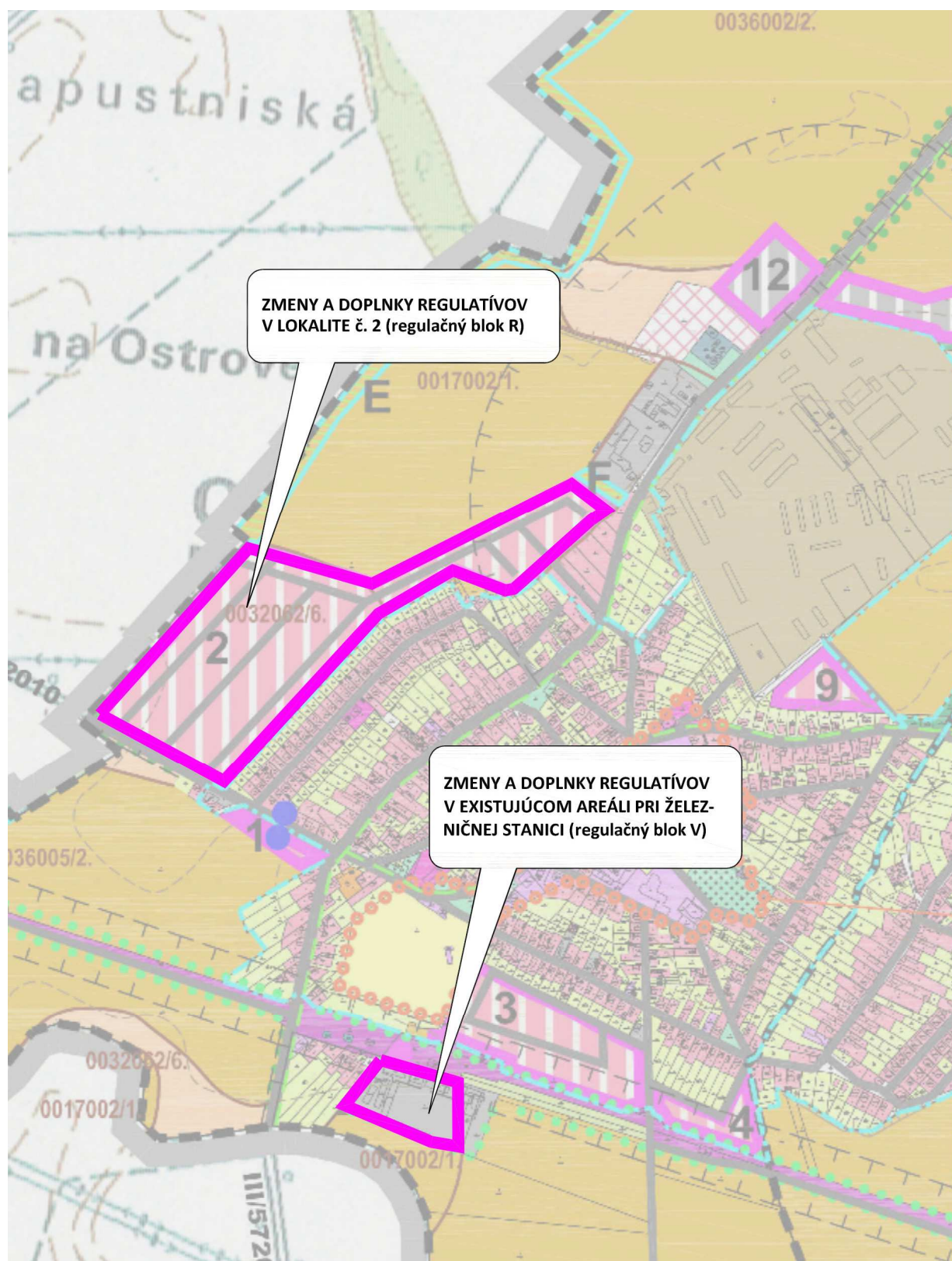
Hlavným cieľom riešenia „Zmien a doplnkov č. 1/2014“ sú:

- zmeny a doplnky regulácie funkčného využívania územia a súvisiacej regulácie priestorového usporiadania v regulačných blokoch „R“ a „V“ podľa Územného plánu obce Orechová Potôň tak, aby sa určenou reguláciou obmedzila resp. umožnila výstavba obecných bytov vo vymedzených lokalitách.

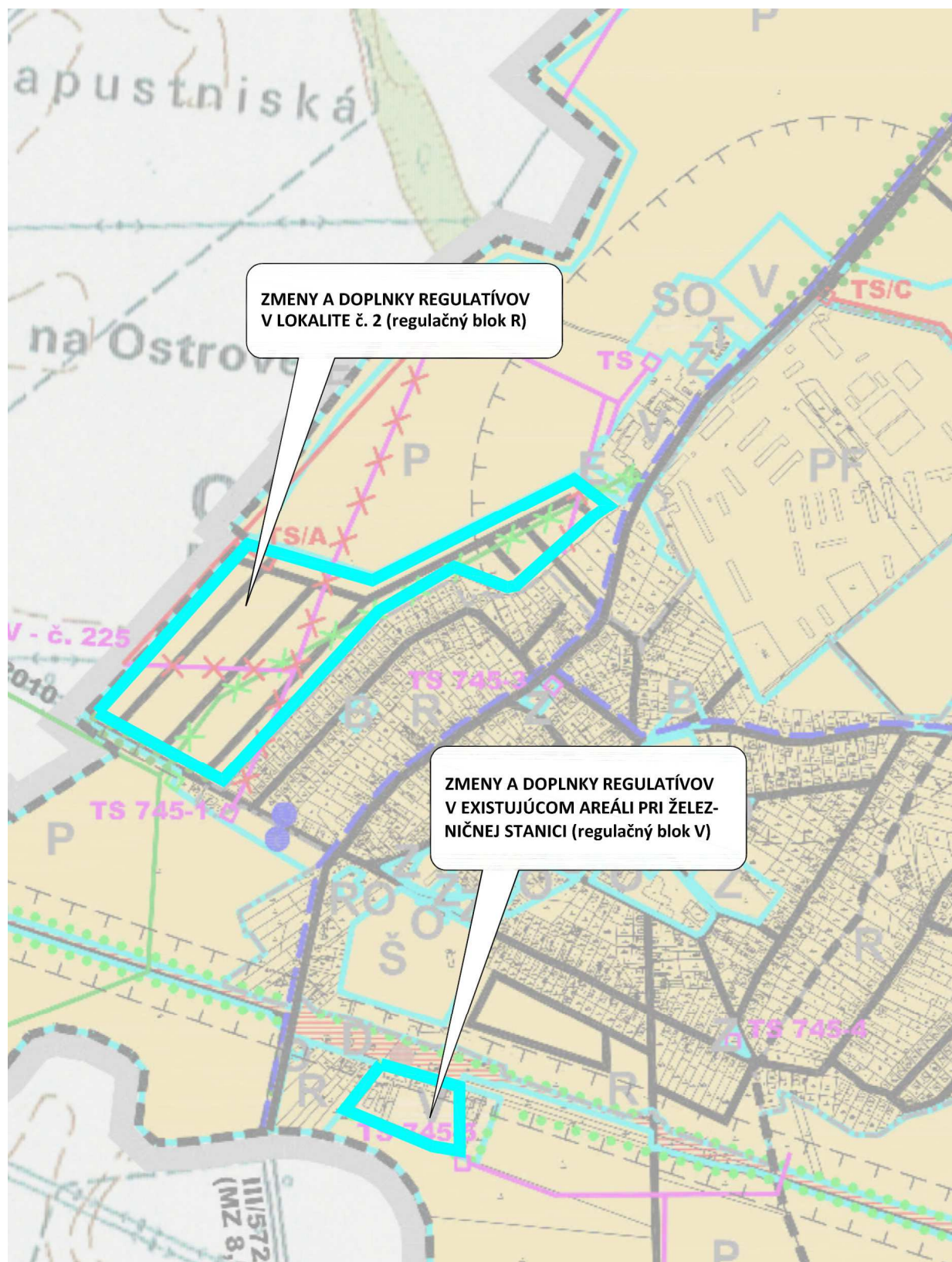
Zmeny a doplnky sa premietajú len do kapitoly č. B.13 Prehľad záväzných regulatívov textovej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie. Kapitola B.2 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia) je doplnená len z dôvodu potreby vysvetlenia regulatívov uvedených v kapitole č. B.13 – jej text je v nezmenenej forme prevzatý z platného ÚPN. Grafická časť sa nemení ani nedopĺňa.

Po spracovaní „Zmien a doplnkov č. 1/2014“ 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 príslušnému orgánu a následne predložené na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Orechovej Potôni.

Informatívne vymedzenie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2014“ vo výkrese č. 2.1 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (prevzaté zo schváleného „Územného plánu obce Orechová Potôň“)



Informatívne vymedzenie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2014“ vo výkrese č. 2.2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia – záväzná časť riešenia a VP stavby (prevzaté zo schváleného „Územného plánu obce Orechová Potôň“)



Východiskové podklady pre Zmeny a doplnky č. 1/2014 k ÚPN obce

Pre „Zmeny a doplnky č. 1/2014“ boli východiskové najmä tieto podklady:

- „Územný plán obce Orechová Potôň“ v znení neskorších zmien a doplnkov, schválený uznesením č. 440/2010-OZ zo dňa 24.08.2010.

Údaje o súlade „Zmien a doplnkov č. 1/2014“ so zadaním ÚP obce

Zadanie pre riešenie územného plánu obce bolo vypracované a prerokované len v rámci spracovania platnej dokumentácie (schválené uznesením OZ č. 207/2007-OZ zo dňa 11.12.2007). Vzhľadom na charakter dokumentácie „Zmien a doplnkov č. 1/2014“, iné zadanie nebolo vypracované.

„Zmeny a doplnky č. 1/2014“ sú v súlade so schváleným zadaním.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Územný plán obce Orechová Potôň – bol spracovaný v rokoch 2007-2010 a schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Orechovej Potôni č. 440/2010-OZ zo dňa 24.08.2010. ÚPN bol jedenkrát aktualizovaný – „Zmenami a doplnkami č. 1/2010“.

„Zmeny a doplnky č. 1/2014“ neovplyvňujú koncepciu riešenia platného návrhu ÚPN obce Orechová Potôň. Doplnením prípustnej funkcie bývanie v bytových domoch a súvisiacich regulatívov priestorového usporiadania do lokalít podľa Územného plánu obce Orechová Potôň prinášajú „Zmeny a doplnky č. 1/2014“ nové možnosti výstavby obecných bytov v bytových domoch.

Obyvateľstvo, bytový fond, pracovné príležitosti

„Zmeny a doplnky č. 1/2014“ vytvárajú možnosti pre nárast počtu obyvateľov a bytov len v minimálnom rozsahu, s rezervou bolo počítané už pri bilanciách platného ÚPN obce.

Napojenie riešeného územia na verejné dopravné a technické vybavenie územia

„Zmeny a doplnky č. 1/2014“ neovplyvňujú riešenie verejného dopravného a technického vybavenia územia, spracované v platnom ÚPN obce.

Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí platnej ÚPD vyššieho stupňa pre Zmeny a doplnky č. 1/2014

Základným nadradeným východiskovým dokumentom pre územný plán obce Orechová Potôň a jeho zmeny a doplnky je schválený ÚPN VÚC Trnavského kraja – regulatívy, vzťahujúce sa na obec Orechová Potôň boli vyhodnotené v riešení platnej územnoplánovacej dokumentácie, preto ich opakovane neuvádzame.

„Zmeny a doplnky č. 1/2014“ sa týkajú len úpravy v neprípustnom funkčnom využití, čo nie je v kolízii s rozvojom sídelnej štruktúry na regionálnej úrovni.

B. ZMENY A DOPLNKY ZÁVÄZNEJ TEXTOVEJ ČASTI

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)

>> Pôvodný text kapitol č. B.2.1 a B.2.2 sa nemení ani nedopĺňa – časti vysvetľujúce pojmy v kapitole č. B.13 sú prevzaté v nezmenenej forme kvôli zrozumiteľnosti kapitoly č. B.13, v ktorej dochádza k zmenám a doplnkom: >>

B.2.1 Určenie regulácie priestorového usporiadania

Pre usmernenie priestorového usporiadania územia je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

- rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu 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
- pre jednotlivé regulačné bloky rešpektovať konkrétnejšie regulatívy uvedené v tabuľkovom prehľade („Kapitola č. B.13: Prehľad záväzných regulatívov“), kde sú stanovené:

12.1. maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov v regulačnom bloku danú počtom nadzemných podlaží, pričom podkrovie, resp. ustúpené podlažie (t. j. polovičné podlažie pri plochých strechách) do výmery 50% z podlažnej plochy objektu, sa ako samostatné podlažie nepočíta. V prípade niektorých regulačných blokov, kde sa predpokladá výstavba objektov skladov, priemyselnej výroby a pod., je namiesto počtu podlaží maximálna výška objektov určená v metroch. Výškové obmedzenie neplatí pre bodové stavby technického vybavenia (napr. vysielacie zariadenia).

Za nadzemné podlažie je pre účely tohto územného plánu považované každé podlažie, ktoré je z čelnej strany objektu (z urbanistického hľadiska najexponovanejší pohľad v danom priestore) osadené vo výške max. 80 cm nad úrovňou terénu.

12.2. maximálna miera zastavania objektmi

Regulatív určuje prípustnú intenzitu využitia plôch v regulačnom bloku. Je určený ako pomer zastavanej plochy objektmi k celkovej ploche regulačného bloku x 100. Uvádza sa v percentách. Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

12.3. minimálny podiel zelene

Regulatív určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej ploche regulačného bloku x 100 a je vyjadrený v percentách. Započítava sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň, vrátane trávnych plôch (okrem zastavaných a spevnených plôch).

12.4. 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.

12.5. špecifické regulatívy

Regulatív určuje rôzne obmedzenia – urbanistické, priestorové, kompozičné, kultúrohistorické, krajinno-ekologické, 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

Pre usmernenie funkčného využívania územia v jednotlivých regulačných blokoch je definovaný súbor regulatívov uvedených v tabuľkovom prehľade („Kapitola č. B.13: Prehľad záväzných regulatívov“), kde je stanovené:

1. hlavné (dominantné) funkčné využitie = záväzná funkcia s min. podielom 75 % funkčného využitia celého regulačného bloku, v prípade zmiešaných funkčných plôch podiel jednotlivých hlavných funkcií určí územnoplánovacia dokumentácia a územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni
2. doplnkové (prípustné) funkčné využitie – upresňuje súbor funkcií, ktoré sú prípustné v rámci regulačného bloku ako doplnkové funkcie k hlavnej funkcii v max. rozsahu 25 % funkčného využitia celého regulačného bloku
3. neprípustné (zakázané) funkčné využitie – taxatívne vymenováva súbor funkcií, ktoré sú zakázané v rámci regulačného bloku.

B.13 PREHĽAD ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

>> Pôvodný text kapitoly č. B.13 sa v regulácii regulačných blokov „R“ a „V“ mení a dopĺňa nasledovne: >>

Poznámka: Zmeny a doplnky sú označené šedým podfarbením.

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
R	bývanie v rodinných domoch	bývanie v bytových domoch – len v rámci lokality č. 2 v rozsahu max. do hĺbky 50m od cesty III/572010 občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky) nepoľnohospodárska výroba a sklady – len drobné remeselné výrobné prevádzky, okrem nepripustných poľnohospodárska výroba – len chov drobných zvierat (s výnimkou veľkochovu) šport a telovýchova - ihriská rekreácia v zastavanom území – oddychové plochy verejná a vyhradená zeleň príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia	nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi, vrátane nepripustných remeselných výrobných prevádzok – zámočnícke, lakírnické a kovoobrábacie prevádzky poľnohospodárska výroba (okrem chovu drobných zvierat) technická vybavenosť nadlokálneho charakteru dopravná vybavenosť – parkoviská nákladných vozidiel nad 3,5 t činnosti v rozpore s kultúrno-historickými tradíciami obce	4 NP pre byt. domy 2 NP pre ost. objekty	25 %	50 %	zabezpečiť min. 1 garážové stojisko na 1 bytovú jednotku parkovacie státiá podľa platnej STN 73 6110 výstavbu bytových objektov v lokalitách v dotyku s nezlučiteľnými funkciami (výroba, doprava – železnica) povoliť len za podmienky vytvorenia pásu izolačnej zelene v min. šírke 10 m výstavbu bytových objektov v lokalitách v ochrannom hyg. pásme od živočíšnej výroby povoliť len za podmienky získania povolenia od príslušného regionálneho hygienika navrhované obytné objekty radiť k prislúchajúcej miestnej komunikácii pozdĺž jednotnej stavebnej čiary, nie je prípustná zástavba obytných objektov v zadných traktach pozemkov („v záhradách“), obslužených z rovnakej miestnej komunikácie a nie je prípustné delenie pozemkov vo vnútornom priestore lokality bez komplexného riešenia, vrátane návrhu novej prístupovej komunikácie v obytných zónach nie je prípustná výstavba iných ako drobných stavieb plniacich doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu v existujúcich lokalitách zachovávať prevažujúci architektonický ráz objektov v novonavrhovaných lokalitách stanoviť jednotný architektonický ráz objektov

Označenie regulačných blokov	Hlavné funkčné využitie	Doplnkové funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie	Max. výška objektov (počet NP / výška v m)	Max. miera zastavania objektmi (%)	Min. podiel zelene (%)	Špecifické regulatívy
V	Nepoľnohospodárska výroba a sklady	<p>bývanie v bytových domoch – len v rámci existujúceho areálu pri železničnej stanici v časti nadväzujúcej na existujúcu obytnú zástavbu (na regulačný blok „R“)</p> <p>občianska vybavenosť – prevádzky služieb a obchodu</p> <p>dopravná a technická vybavenosť nevyhnutná pre obsluhu územia</p>	<p>trvalé bývanie (okrem ubytovania pre zamestnancov a okrem uvedeného v doplnkovom funkčnom využití)</p> <p>občianska vybavenosť – veľkokapacitné zariadenia maloobchodu (nad 2000 m² predajnej plochy)</p> <p>nepoľnohospodárska výroba a sklady s negatívnymi a rušivými vplyvmi –závody ťažkej priemyselnej výroby</p> <p>poľnohospodárska (živočišna) výroba</p> <p>šport a telovýchova, rekreácia v zastavanom území (okrem športových a oddychových plôch pre zamestnancov)</p>	<p>15 m pre bytový dom v rámci existujúceho areálu pri železničnej stanici</p> <p>12 m pre ost. objekty</p>	50%	10%	–