



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE JESENSKÉ

ZMENY A DOPLNKY č. 2

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

REGULATÍVY A LIMITY ÚZEMNÉHO ROZVOJA A ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Objednávateľ : Obec Jesenské
Zhotoviteľ : Ing. arch. Kráľ Milan - autorizovaný architekt SKA
Banská Bystrica, Internátna 18

O B S A H :

I. ČASŤ	
Základné ustanovenia	1
II. ČASŤ	
Regulatívy a limity územného rozvoja	2
Všeobecná časť	2
a) Všeobecné regulatívy	2
b) Záväzné regulatívy a limity	3
b.1) V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja	
sídelskej štruktúry	3
b.2) V oblasti hospodárstva	4
b.3) V oblasti rozvoja rekreácie a turistiky	5
b.4) Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických	
hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany a tvorby krajiny,	
vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene	6
b.5) V oblasti usporiadania územia z hľadiska	
kultúrneho dedičstva	6
b.6) V oblasti rozvoja dopravnej infraštruktúry	7
b.7) V oblasti rozvoja technickej infraštruktúry	8
b.8) V oblasti sociálnej infraštruktúry	10
b.9) Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	10
b.10) Vymedzenie zastavaného územia obce	11
b.11) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	11
b.12) Limity únosnosti územia	11
c.) Smerné regulatívy a limity	12
III. ČASŤ	
Verejnoprospešné stavby	13
Plochy na verejnoprospešné stavby	13
Zoznam verejnoprospešných stavieb	13
A. Stavby a objekty občianskej vybavenosti	14
B. Stavby a pozemky pre bytovú výstavbu	14
C. Stavby technickej infraštruktúry	14
D. Ekologické stavby	18
Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný	
plán zóny	18
IV. ČASŤ	
Záverečné ustanovenia	18
V. ČASŤ	
Zmeny a doplnky č. 1	

Za V. časť sa vkladá nová VI. časť s textom, ktorý znie:

VI. ČASŤ - ZMENY A DOPLNKY č. 2 - D • NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

D.1.	ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA	4
D.2.	URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU VYUŽITIA	4
D.3.	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA	5
D.4.	ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	6
D.5.	ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULÚRNO HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTŮVÁRANIA A UDRŽIÁVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ	7
D.6.	ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	8
D.7.	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	8
D.8.	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV	8
D.9.	VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	8
D.10.	URČENIE ÚZEMÍ PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY	8
D.11.	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	8
D.12.	SCHÉMA ZÁVAZNEJ ČASTI RIEŠENIA ZaD č.2	9

Zmeny a doplnky č. 2

D • NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

D.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA

Zmeny a doplnky č. 2 (ďalej „ZaD č. 2“) Územného plánu obce (ďalej „ÚPN O“) Jesenské
Vymedzuje sa plocha pre:

- rozšírenie obytného územia v lokalitách o a bývanie ul. Záhradná, Tubuka a Svetiaca sever,
- sociálne bývanie, občiansku vybavenosť, nezávadnú remeselnú výrobu a služby (zmiešané územie) v lokalite Dobrá,
- nezávadný spracovateľský priemysel a skladové hospodárstvo v lokalitách Kapustnica, zberný dvor pri ČOV a Turecké sever

podľa grafickej časti Zmeny a Doplnku č. 2, Územného plánu obce Jesenské.

D.2. URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU VYUŽITIA

ZaD č.2 ÚPN O Jesenské

R2/1 - Lokalita Dobrá:

- | | |
|------------------------------|--|
| Funkcia hlavná | - stavby pre sociálne bývanie (zmiešané územie) |
| Prípustná funkcia doplňujúca | - stavby technického vybavenia pre zabezpečenie hlavnej funkcie, obchod, možnosť výstavby prístreškov garáží pre osobné automobily |
| Obmedzujúce podmienky | - zastavanosť územia maximálne 30%
- maximálne prípustný počet parkovísk 2 osobné autá/jeden dom na pozemku
- výška objektov 1 podlažia + podkrovie
- odstup navrhovaných rodinných domov od okraja komunikácie 10m |
| Vylučujúce podmienky: | - zakazuje sa znečisťujúca výrobná činnosť |

R2/2 - Lokalita Kapustnica, zberný dvor pri ČOV:

- | | |
|------------------------------|---|
| Funkcia hlavná | - skladové hospodárstvo |
| Prípustná funkcia doplňujúca | - spracovateľský nezávadný priemysel, technické a dopravné zabezpečenia hlavnej funkcie |
| Obmedzujúce podmienky | - zastavanosť územia maximálne 50 % |
| Vylučujúce podmienky | - bývanie, rekreácia |

R2/3 - Lokalita Turecké sever:

- | | |
|------------------------------|---|
| Funkcia hlavná | - nezávadný spracovateľský priemysel |
| Prípustná funkcia doplňujúca | - technické vybavenie pre zabezpečenie hlavnej funkcie, výstavba parkovacích plôch pre osobné automobily v zmysle platných STN, izolačná zeleň, |

Obmedzujúce podmienky - zastavanosť územia maximálne 70 %

- výška objektov 2podlažia + podkrovie
- odstup navrhovaných objektov od okraja komunikácie v súlade s príhlou zástavbou

Vylučujúce podmienky - bývanie, rekreácia

R2/4 - Lokalita občianskej vybavenosti a bývania, ul. Záhradná:

Funkcia hlavná - stavby pre občiansku vybavenosť a bývanie
Prípustná funkcia doplňujúca - stavby technického vybavenia pre zabezpečenie hlavnej funkcie,

Obmedzujúce podmienky - zastavanosť územia maximálne 50 %
- výška objektov 2 podlažia + podkrovie

Vylučujúce podmienky - zakazuje sa výrobná činnosť

R2/5 - Lokalita Tubuka:

Funkcia hlavná - výstavba rodinných domov
Prípustná funkcia doplňujúca - dopravné a technické vybavenie pre zabezpečenie hlavnej funkcie, zeleň

Obmedzujúce podmienky: - zastavanosť územia maximálne 45 %
Vylučujúce podmienky - zakazuje sa výrobná činnosť

R2/6 - Lokalita Svetiaca sever:

Funkcia hlavná - výstavba rodinných domov
Prípustná funkcia doplňujúca - základná OV, dopravné a technické vybavenie pre zabezpečenie hlavnej funkcie, zeleň

Obmedzujúce podmienky - zastavanosť územia maximálne 45 %
Vylučujúce podmienky - zakazuje sa výrobná činnosť

R2/7 - Lokalita Domafala - Pigagro:

Funkcia hlavná - poľnohospodárska výroba
Prípustná funkcia doplňujúca - stavby technického a dopravného vybavenia pre bioplynovú stanicu

Obmedzujúce podmienky - regulovať súčasné veľkokapacitné počty ošípaných na 1000 ks VDJ čo predstavuje:

- 3333 ks ošípaných výkrmových nad 50 kg
- 14 000 ks odstavčiat do 30 kg

Vylučujúce podmienky - bývanie, rekreácia

V lokalite **Domafala - Pigagro** sa požaduje dodržiavanie podmienok a regulatívov v zmysle Zákona č.136/2000 Z.z. Zákon o hnojivách, Zákona č.174/2017 Z.z. o zraniteľných oblastiach a nariadenia vlády SR č. 617/2004 Z.z., ktorým sa ustanovujú citlivé a zraniteľné oblasti.

D.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

ZaD č. 2 ÚPN O Jesenské

- Rušia a presúvajú občiansku vybavenosť v lokalite Svetiaca k novonavrhovaným plochám individuálnej bytovej výstavby (IBV) Svetiaca sever.

D.4. ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

ZaD č. 2 ÚPN O Jesenské

Dopravné vybavenie územia

- miestne obslužné komunikácie doplnené o vstup do navrhovaných plôch výroby, skladov a zariadení technickej vybavenosti
- riešením vlečky vytvoriť podmienky pre napojenie nových plôch výroby a nezávadného priemyslu
- miestne obslužné komunikácie C3 doplnené o vstup do navrhovaných obytných zón a plôch zmiešaného územia
- navrhované plochy výroby, skladov, bývania a vybavenosti zabezpečiť o plochy statickej dopravy v zmysle požiadaviek STN

Technické vybavenie územia

Vodné hospodárstvo

- zabezpečiť pitnú vodu v množstve $Q_{max} \text{ } 0,43 \text{ l.s}^{-1}$ a napojiť navrhované lokality na existujúcu rozvodnú vodovodnú sieť v obci Jesenské
- zabezpečiť odvádzanie splaškových odpadových vôd cez splaškovú kanalizáciu do existujúcej kanalizácie a likvidovať splaškové vody v ČOV Jesenské. Splaškové vody z lokalít Dobrá a Turecké sever zachytávať v žumpách a zväžať do ČOV Jesenské
- budovanie nezávislých pripojení rodinných domov a vybavenosti ako i prevádzok výroby na verejné rozvody vody a kanalizácie
- budovanie nezávislých pripojení rodinných domov a zariadení vybavenosti a výroby na verejné rozvody vody a kanalizácie

Elektrická energia a plyn

- vybudovanie nových kioskových trafostaníc T 7, 16, 24, 27, 28, 29 v riešenom území lokalít ZaD č. 2 obce Jesenské
- vybudovanie nových VN 22 kV káblových zemných prípojok pre navrhované kioskové trafostanice v riešenom území lokalít ZaD č. 2
- demontáž časti VN 22 kV vzdušného vedenia od kmeňového distribučného vedenia pre existujúce trafostanice T 2 a T3 a ich pripojenie novou VN 22 kV zemnou káblou prípojkou z novej kioskovej T 7
- budovanie pripojení navrhovaných lokalít jednotne na verejné rozvody plynu

Zariadenia civilnej ochrany

V rodinných domoch, bytových a polyfunkčných domoch do 50 ukryvaných osôb vybudovať jednoduché úkryty budované svojpomocne (JÚBS) s dvojúčelovým využitím vo vhodných podzemných alebo nadzemných priestoroch s kapacitou ukrytia pre počet bývajúcich.

Na plochách pre výrobu vybudovať JÚBS (do 50 ukryvaných).

D.5. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY, VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ

ZaD č. 2 ÚPN O Jesenské

1. Ochrannú vodozádržnú zeleň vysadiť z miestnych druhov drevín.
2. Na nevyhnutný výrub drevín a krovín vykonávať v medzihniezdnom období. Na náhradnú výsadbu drevín použiť mimo zastavaného územia obce pôvodné druhy drevín.
3. Dodržiavať Rámcovú smernicu o vode 2000/60/ES - (platné ochranné opatrenia pre toky Rimava, Gortva).

4. Pri obnove národných kultúrnych pamiatok, pri stavebných činnostiach v ich bezprostrednom okolí a pri zemných prácach v celom katastrálnom území obce postupovať v zmysle platných právnych predpisov na úseku ochrany pamiatkového fondu.

D.6. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

ZaD č. 2 ÚPN O Jesenské

1. Nepripustiť aktivity, ktoré môžu byť zdrojom znečistenia, t. j. živelné skládky odpadu, skládky stavebného odpadu a spaľovanie odpadu na báze ropy.
2. Na náklady investora zabezpečiť rekonštrukciu a prevádzky schopnosť prípadne narušeného detailného odvodnenia poľnohospodárskych pozemkov drenážnym systémom na lokalite č. 26 (Svietiaca sever).
3. Zabezpečiť, aby pri realizácii stavieb na odsúhlasených lokalitách nebolo narušené obhospodarovanie okolitej poľnohospodárskej pôdy jej nevhodným delením a drobením, alebo vytváraním častí nevhodných na obhospodarovanie poľnohospodárskymi mechanizmami.
4. Zabezpečiť základnú starostlivosť o poľnohospodársku pôdu, na ktorú je vydaný tento súhlas až do realizácie stavby, najmä ochranu pred zaburinením pozemkov a porastom samonáletu drevín.
5. Umožniť prístup na okolité poľnohospodárske pozemky.

Pre skvalitnenie životného prostredia obce je nevyhnutné:

1. V areáloch výrobných poľnohospodárskych prevádzok uplatňovať požiadavky a opatrenia skladovania maštalného hnoja, močovky a hnojovice v zmysle Zákona č.136/2000 Z.z. (Zákon o hnojivách).
2. Pozemky v blízkosti obytných plôch obce obmedziť (vylúčiť) z aplikácie hnojovice a dusíkatých hnojivových látok.
3. Pri hnojení dodržiavať povolené limity dusíka v zmysle Zákona 136/2000 Z.z.
4. Pri manipulácii a skladovaní hnojív, hospodárskych hnojív, sekundárnych zdrojov živín, alebo kompostov neznečisťovať životné prostredie.
5. Zakázať podnikateľom v poľnohospodárstve vnášať rizikové prvky a rizikové látky (používanie antibiotík a hormónov, ktoré sú ťažko rozložiteľné v prírode,) ktoré by mohli narušiť vývoj pestovaných rastlín, ohroziť potravinový reťazec, alebo znečistiť pôdu.
6. Podnikatelia v poľnohospodárstve sú povinní vypracovať (a poskytnúť obci) plán aplikácie hospodárskych hnojív, sekundárnych zdrojov živín a kompostov. Vypracovať každoročne najneskôr do 31. augusta plán používania dusíkatých hnojivových látok.
7. Obhospodarovatelia pri skladovaní tuhých hospodárskych hnojív a kompostu na voľnej skládke sú povinní zabezpečiť aby nedochádzalo k znečisteniu povrchových vôd, alebo podzemných vôd.
8. Dodržiavať maximálne dávky dusíka v zmysle § 10c Zákona č. 136/2000 Z.z.
9. Používanie hnojivových látok s organicky viazaným dusíkom vylúčiť v zakázaných oblastiach (príloha č.2 Zákona č.136/2000 Z.z.)
10. V súčasnosti nepriaznivý vplyv veľkokapacitného chovu ošípaných a odstavčiat na životné prostredie, vyvážanie hnojovice na poľnohospodársku pôdu, zápachy, riešiť vybudovaním bioplynovej stanice.

D.7. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

ZaD č. 2 ÚPN O Jesenské

Zastavané územie obce vymedzené k 1.1.1990 zostáva nezmenené. Kompaktne zastavané územie obce sa rozširuje o plochy navrhovaných lokalít ZaD č. 2 v zmysle grafickej časti dokumentácie.

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

ZaD č. 2 ÚPN O Jesenské

Ochranné pásma stanovené v platnom znení ÚPN O Jesenské platia aj pre funkčné plochy vymedzené v ZaD č. 2.

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

ZaD č. 2 ÚPN O Jesenské

Plochy pre verejnoprospešné stavby sú:

- plochy zdravotného strediska
- plochy cintorína
- plochy pre rozvoj sociálneho bývania s infraštruktúrou v lokalite Dobrá
- plochy pre zberný dvor pri ČOV v lokalite Kapustnica
- plochy pre budovanie nových kioskových trafostaníc T 7, 16, 24, 27, 28, 29 v riešenom území lokalít ZaD č. 2 obce Jesenské
- plochy pre obslužné komunikácie
- plochy pre verejnú splaškovú, dažďovú kanalizáciu a rozvody vody

D.10. URČENIE ÚZEMÍ, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

ZaD č. 2 ÚPN O Jesenské

Nenavrhuje sa.

Urbanistickú štúdiu pre spodrobnenie ÚPN O sa požaduje vypracovať pre lokality:

- 21 Dobrá
- 25 Tubuka
- 26 Sviatiaca - sever.

D.11. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

ZaD č. 2 ÚPN O Jesenské

- V₅₂ Zdravotné stredisko
- V₅₃ Cintorín
- V₅₄ sociálne bývanie s infraštruktúrou v lokalite Dobrá
- V₅₅ vybudovanie nových kioskových trafostaníc T 7, 16, 24, 27, 28, 29 v riešenom území lokalít ZaD č. 2 obce Jesenské
- V₅₆ vybudovanie nových VN 22 kV káblových zemných prípojok pre navrhované kioskové trafostanice v riešenom území lokalít ZaD č. 2

- V₅₇ demontáž časti VN 22 kV vzdušného vedenia od kmeňového distribučného vedenia pre jestvujúce trafostanice T 2 a T3 a ich pripojenie novou VN 22 kV zemnou káblovou prípojkou z novej kioskovej T 7
- V₅₈ obslužné komunikácie
- V₅₉ verejné rozvody vody
- V₆₀ splašková a dažďová kanalizácia
- V₆₁ preložka zásobného potrubia vodovodu

D.12. SCHÉMA ZÁVAZNEJ ČASTI RIEŠENIA ZaD č. 2

Záväzné sú zásady priestorového usporiadania a funkčného využívania územia vyjadrené vo forme regulatívov obsahujúcich záväzné pravidlá, ktoré stanovujú opatrenia v území, podmienky využitia územia a umiestňovania stavieb formulované v záväznej časti územného plánu.

Záväzné sú verejnoprospešné stavby uvedené v kapitole č. D.11. vyznačené vo výkrese č. 8

Záväzný je výkres č. 3 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia