

OBSTARÁVATEL: OBEC ČEBOVCE

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

Č E B O V C E

ZMENY A DOPLNKY č. 4



TEXTOVÁ ČASŤ

Február 2021 – návrh na prerokovanie

OBSAH:

A.	ZÁKLADNÉ ÚDAJE	4
B.	SMERNÁ ČASŤ	6
B.1.	Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši	6
B.2.	Zhodnotenie súladu riešenia so zadaním	6
B.3.	Vymedzenie riešeného územia	6
B.4.	Prírodné pomery	6
B.5.	Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	6
B.6.	Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	7
B.7.	Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy	7
B.8.	Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	7
B.9.	Návrh ochrany kultúrneho dedičstva	8
B.10.	Požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu	8
B.11.	Návrh funkčného využitia územia obce	8
B.12.	Rozvoj obytnej funkcie	8
B.13.	Občianske vybavenie so sociálnou infraštruktúrou	8
B.14.	Výroba	8
B.15.	Rozvoj funkcie rekreácie, cestovného ruchu, turizmu	9
B.16.	Funkčné členenie jednotlivých lokalít	9
B.17.	Vymedzenie zastavaného územia obce	9
B.18.	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	9
B.19.	Návrh na riešenie záujmov obrany štátu, civilnej ochrany obyvateľstva požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami	9
B.20.	Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	9
B.21.	Návrh verejného dopravného vybavenia Územia	9
B.22.	Návrh verejného technického vybavenia územia	9
B.23.	Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepoľnohospodárske účely	14
B.24.	Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	16
B.25.	Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	16
B.26.	Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	16
C.	ZÁVÄZNÁ ČASŤ	17
C.1.	Zásady a regulatívy funkčného využívania a priestorového usporiadania	17
C.2.	Zásady a regulatívy umiestnenia občianskej vybavenosti	18
C.3.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia	18
C.4.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia	18
C.5.	Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt	18
C.6.	Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability	18
C.7.	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie	18
C.8.	Vymedzenie zastavaného územia obce	18

C.9.	Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov	19
C.10.	Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, na asanáciu a chránené časti krajiny	19
C.11.	Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny	19
C.12.	Zoznam verejnoprospešných stavieb:.....	19
C.13.	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	19

A. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Názov dokumentácie

Územný plán obce Čebovce – Zmeny a doplnky č. 4

Obstarávateľ dokumentácie

Obec Čebovce, v zastúpení: Henrik Tóth – starosta obce
prostredníctvom odborne spôsobilej osoby podľa § 2a zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní
a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov:
Ing. Martina Kukučková, reg. č. 297

Spracovateľ územnoplánovacej dokumentácie

Ing. arch. Alexander Bánovský, registračné číslo 0834AA
a kolektív

Poznámka:

Návrh zmien a doplnkov je spracovaný v textovej časti tak, že smerná a záväzná časť sú spracované formou doplnenia a vypustenia textu.

Doplňaný text:

aaaaaaaaaaaaaaaaaaaa

Vypúšťaný text:

~~aaaaaaaaaaaaaaaaaaaa~~

Grafická časť zmien a doplnkov je spracovaná formou priesvitiek na výrezoch tých výkresov platnej územnoplánovacej dokumentácie, kde dochádza k zmenám. Výkresy, kde k zmenám nedochádza ostávajú v platnom znení.

ÚVOD

Malebná obec Čebovce leží na úpätí južných svahov Krupinskej vrchoviny. Jej katastrálne územie spolu s okolitými katastrálnymi územiami susedných obcí vytvára fenomenálny krajinný priestor. Aj keď krajina katastrálneho územia v typologickej rozmanitosti svojich krajinných daností sama o sebe zdanlivo nie je atraktívna, tvorí súčasť hodnotného neopakovateľného harmonického priestoru medzi Ipeľskou kotlinou a Krupinskou vrchovinou.

Platný územný plán obce Čebovce v súčasnosti vo všetkých smeroch zodpovedá potrebám obce pre usmerňovanie jej rozvoja. Zmeny a doplnky č. 4 boli obstarané pre zosúladenie územnoplánovacej dokumentácie s aktuálnymi požiadavkami a záujmami obce.

V roku 2021 pristúpila obec Čebovce ako obstarávateľ územnoplánovacej dokumentácie v zmysle § 30 a § 31 stavebného zákona k spracovaniu Zmeny a doplnku č.4 k Územnému plánu obce Čebovce.

Predmetom spracovania Územného plánu obce Čebovce, Zmeny a doplnky č. 4 je:

- zmena funkcie plochy občianskej vybavenosti (lokalita 1/4) na plochu pre občiansku vybavenosť, vinársku výrobu a rekreáciu.*

Pre spracovanie boli použité nasledovné podklady:

- Územný plán obce Čebovce v znení Zmien a doplnkov č. 1, č. 2 a č.3*
- Aktuálna katastrálna mapa*
- Údaje o BPEJ*
- Zadanie obstarávateľa územného plánu*
- ÚPN VÚC Banskobystrický kraj v znení aktuálnych zmien a doplnkov*

B. SMERNÁ ČASŤ

B.1 HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ÚZEMNÝ PLÁN RIEŠI

Dôvody na obstaranie

Text sa dopĺňa nasledovne:

Na základe požiadavky vytvoriť priestor pre zmiešanú funkciu pristúpila v januári roku 2021 obec Čebovce ako príslušný orgán územného plánovania k obstaraniu Územného plánu obce Čebovce Zmeny a doplnky č. 4. Spracovateľom územnoplánovacej dokumentácie je Ing. arch. Alexander Bánovský, autorizovaný architekt SKA (registračné číslo 0834AA). Obstarávanie zabezpečuje odborne spôsobilá osoba Ing. Martina Kukučková, reg. č. 297.

Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán rieši

Bez zmeny

B.2 ZHODNOTENIE SÚLADU RIEŠENIA SO ZADANÍM

Text sa mení nasledovne:

Návrh riešenia Územného plánu obce Čebovce *ako aj návrh jeho Zmien a doplnkov č. 4* je plne v súlade s požiadavkami na riešenie, ktoré boli stanovené v zadaní, tak z hľadiska ich obsahového vymedzenia, ako aj koncepcného smerovania, *základná urbanistická koncepcia sídla sa nemení.*

Ďalej text bez zmeny.

B.3 VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Bez zmeny

B.4 PRÍRODNÉ POMERY

Bez zmeny

B.5 VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU REGIÓNU

Text sa mení a dopĺňa nasledovne:

Riešenie Územného plánu obce Čebovce vrátane jeho zmien a doplnkov č. 4 je plne v súlade so záväznou časťou vyššie uvedenej nadradenej územnoplánovacej dokumentácie.

I. Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania územia

1. V oblasti usporiadania územia, osídlenia a rozvoja sídelnej štruktúry

Bez zmeny

2. V oblasti hospodárstva

Bez zmeny

3. V oblasti rozvoja rekreácie a turistiky

Bez zmeny

4. V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a pôdneho fondu

Bez zmeny

5. V oblasti usporiadania územia z hľadiska kultúrneho dedičstva

Bez zmeny

6. V oblasti rozvoja nadradenej dopravnej infraštruktúry

Bez zmeny

7. V oblasti rozvoja nadradenej technickej infraštruktúry

Bez zmeny

8. V oblasti sociálnej infraštruktúry

Bez zmeny

9. V oblasti ochrany a tvorby životného prostredia

Bez zmeny

12. V oblasti zariadení civilnej ochrany

12.1 v záujme plnenia úloh a opatrení civilnej ochrany obyvateľstva v oblasti sídelného rozvoja a priemyselných parkov ,rešpektovať povinnosť výstavby ochranných stavieb pre ukrytie obyvateľstva, zamestnancov a osôb prevzatých do starostlivosti v súlade s platnou legislatívou

II. Verejnoprospešné stavby

Bez zmeny

B.6 ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE

Bez zmeny

B.7 RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY

Bez zmeny

B.8 NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Text sa dopĺňa nasledovne:

- *Navrhnuť zmenu funkčného využitia územia z plochy občianskej vybavenosti na zmiešané územie – občianska vybavenosť, vinohradnícka výroba a rekreácia (1/4).*

Ďalej text bez zmeny.

B.9 NÁVRH OCHRANY KULTÚRNEHO DEDIČSTVA

Bez zmeny

B.10 POŽIADAVKY NA STAVBY UŽÍVANÉ OSOBAMI S OBMEDZENOU SCHOPNOSŤOU POHYBU

Bez zmeny

B.11 NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA OBCE

Text sa dopĺňa nasledovne:

Návrh Zmien a doplnkov č. 4 navrhuje zmenu funkčného využitia územia z plochy občianskej vybavenosti na zmiešané územie – občianska vybavenosť, vinárska výroba a rekreácia (1/4).

B.12 ROZVOJ OBYTNEJ FUNKCIE

Bez zmeny

B.13 OBČIANSKE VYBAVENIE SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU

Text sa dopĺňa nasledovne:

Medzi nové rozvojové plochy občianskej vybavenosti sa dopĺňajú nasledovné lokality:

Lokalita č. 1/4

Lokalita sa nachádza v severozápadnej časti obce. V zastavanom území k 1.1.1990. Územie tvorí v súčasnosti voľná plocha po zbúraní pôvodného motorestu v roku 2000. Menšia časť riešeného územia je poľnohospodárska pôda. Predmetná plocha sa navrhuje ako zmiešané územie funkčne využívané pre občiansku vybavenosť, vinársku výrobu a rekreáciu. Táto funkcia súvisí s možným rozvojom cestovného ruchu.

Z hľadiska funkčného využitia občianskej vybavenosti sa počíta s kapacitou reštauračného zariadenia 40 stoličiek.

B.14 VÝROBA

Text sa dopĺňa nasledovne:

Lokalita č. 1/4

Z hľadiska funkčného využitia výroby sa navrhuje vinohradnícka výroba (spracovanie hrozna, výroba a skladovanie vína), počíta sa so spracovaním približne 70 ton hrozna.

B.15 ROZVOJ FUNKCIE REKREÁCIE, CESTOVNÉHO RUCHU, TURIZMU

Text sa dopĺňa nasledovne:

Lokalita č. 1/4

Z hľadiska funkčného využitia rekreácie bude na uvedenej ploche ubytovacie zariadenie s kapacitou 20 lôžok. Toto zariadenie bude vhodne dopĺňať atraktivitu Veľkokrtíšskej vínejskej cesty.

B.16 FUNKČNÉ ČLENENIE JEDNOTLIVÝCH LOKALÍT

Bez zmeny

B.17 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Bez zmeny

B.18 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Bez zmeny

B.19 NÁVRH NA RIEŠENIE ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, CIVILNEJ OCHRANY OBYVATEĽSTVA POŽIARNEJ OCHRANY A OCHRANY PRED POVODŇAMI

Bez zmeny

B.20 NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

Bez zmeny

B.21 NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Text sa dopĺňa nasledovne:

Lokalita č. 1/4

Navrhovaná funkčná plocha bude napojená z existujúcej miestnej komunikácie. Dopravný systém ostáva bez zmeny.

B.22 NÁVRH VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

B.22.1 Vodné hospodárstvo

Zásobovanie pitnou vodou

Text sa dopĺňa nasledovne:

Navrhovaná Lokalita č. 1/4 je územie, na ktorom pôvodne stál motorest. Toto zariadenie bolo napojené vodovodnou prípojkou na verejnú vodovodnú sieť. Pôvodný odber vody (Motorest – 50 stoličiek + 20 lôžok) bol kalkulovaný na základe porovnateľných zariadení:

$$Q_{\text{ročné pôvodné}} = 600,00 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Navrhované zariadenie:

Reštauračné zariadenie:

Zariadenie vinárskej výroby

	Reštauračné Zariadenie + ubytovacia časť	Zariadenie vinohradníckej výroby	Spolu
Ročná spotreba vody navrhovaná $Q_{\text{ročné navrhované}} (\text{m}^3/\text{rok})$	850,00 m^3/rok	650,00 m^3/rok	1.500,00 m^3/rok
Ročná spotreba vody pôvodná $Q_{\text{ročné pôvodné}} (\text{m}^3/\text{rok})$	600,00 m^3/rok	-	600,00 m^3/rok
Ročná spotreba vody rozdiel – navrhovaná mínus pôvodná $Q_{\text{ročné rozdiel}} (\text{m}^3/\text{rok})$	250,00 m^3/rok	650,00 m^3/rok	900,00 m^3/rok

Predpokladané odbery nebudú mať nároky na zvýšenú akumuláciu vodojemu. Taktiež dimenzie rozvodných potrubí sú schopné zabezpečiť dodávku vody.

Pre technickú obsluhu (údržba dopravných a peších plôch, ako aj závlaha zelene areálu) budú využívané dažďové vody.

Bilancia pitnej vody - Výpočet potreby pitnej vody:

Tabuľka Výpočet potreby vody sa mení nasledovne:

Rok	Počet obyvateľov	Q _d = priemerná potreba (m ³ /deň)			Q _d Spolu (l/s)	Q _{dmax} = maximálna potreba		Ročná potreba (m ³ /rok)
		Obyvatelia	Základná vybavenosť + vinárska výroba + re- kreácia	spolu		(m ³ /deň)	(l/s)	
2007 súčasnosť	1.025	138,38	8,50	146,88	1,70	293,76	3,40	53.611,20
2025 1. etapa	1.236 ostáva bez zmeny	166,86 ostáva bez zmeny	12,00 nárast lokalita 4/3, 6/3 2,5 nárast lokalita 1/4	178,86 181,36	2,07 2,10	357,72 362,72	4,14 4,20	65.283,90 66.196,40
2035 2. etapa	1.392	187,92	14,00	201,92	2,33	403,84	4,67	73.700,80

Krytie potreby vody – vodné zdroje:

Celá obec Čebovce bude zásobovaná z jestvujúcich vodných zdrojov, ktorých výdatnosť je 4,5 l/s. Na základe vyčíslenej potreby vody (viď tabuľku), môžeme konštatovať, že jestvujúce vodné zdroje vykryjú navrhované zvýšenie potreby, v 1. etape.

Odkanalizovanie a likvidácia odpadových vôd

Text sa dopĺňa v závere kapitoly nasledovne:

Lokalitu navrhovanú v Návrhu zmien a doplnkov č. 4 je možné napojiť na vybudovaný systém kanalizačnej siete s rekonštrukciou existujúcej prípojky k pôvodnému motorestu.

Splaškové odpadové vody a vstupné údaje pre ČOV

Množstvo splaškových odpadových vôd sme stanovili z výpočtu pitnej vody

Výpočet – vyčíslenie produkcie splaškových vôd je prevedené v zmysle platnej STN 756101 – „Stokové siete a kanalizačné prípojky“ na základe výpočtu potreby vody:

Rok	Počet obyvateľov	Q _d = priemerná potreba (m ³ /deň)			Q _d Spolu (l/s)	Q _{dmax} = maximálna potreba		Ročná potreba (m ³ /rok)
		Obyvatelia	Základná vybavenosť + vinárska výroba + rekreácia	spolu		(m ³ /deň)	(l/s)	
2007 súčasnosť	1.025	138,38	8,50	146,88	1,70	293,76	3,40	53.611,20
2025 1. etapa	1.236 ostáva bez zmeny	166,86 ostáva bez zmeny	12,00 nárast lokalita 4/3, 6/3	178,86	2,07	357,72	4,14	65.283,90
			2,5 nárast lokalita 1/4	181,36	2,10	362,72	4,20	66.196,40
2035 2. etapa	1.392	187,92	14,00	201,92	2,33	403,84	4,67	73.700,80

Popis	Súčasný rok 2007			Návrh I. etapa rok 2025			Návrh II. etapa rok 2035		
Počet obyvateľov = E.O.	1.025			1.236			1.392		
M.j.	l/deň	m^3 /deň	l/s	l/deň	m^3 /deň	l/s	l/deň	m^3 /deň	l/s
$Q_{splaškové\ denné} = Q_p$ (priemerný denný prietok)	146.880	146,88	1,70	178,860 2,07 181,360	357,72 362,72	2,33	201.920	201,92	2,33

			2,10	
$Q_{\text{splaškové denné max.}} = Q_m$ (maximálny denný prietok)	293.760 3,40	293,76	178,860 357,72 4,14 181,360 362,720 4,20	403.840 4,66 403.84
$Q_{\text{splaškové denné min.}} = Q_{\text{min.}} *$ (priemerný denný prietok)	88 128 1,02	88,13	107.824 107.824 1,25 109,331 109,331 1,26	121.152 121.15 1,40
$Q_{\text{splaškové ročné}} = Q_r$ (ročný prietok)	- 32.167 -		- 39.690 -	- 44.220 -

B.22.2 Zásobovanie teplom

Bez zmeny

B.22.3 Netradičné druhy energie

Bez zmeny

B.22.4 Zásobovanie elektrickou energiou

Text sa mení a dopĺňa nasledovne:

Návrh zásobovania elektrickou energiou

Tabuľka sa mení nasledovne:

	1. etapa	2. etapa	Spolu	Poznámka
bytový fond	123 kW	55 kW	178 kW	
občianska vybavenosť + rekreácia + nezávadná výroba	50 kW	30 kW 95 kW	80 kW 145 kW	
podnikateľská činnosť	480 kW*	360 kW	840 kW	
Verejné osvetlenie	10 kW	10 kW	20 kW	
Spolu:	663 kW	455 kW 520 kW	1.118 kW 1.183 kW	

Sieť NN:

Riešené lokality Zmien a doplnkov č. 4 je možné napojiť na vybudovaný systém NN rozvodov.

B.22.5 Elektronické komunikácie

Bez zmeny

B.22.6 Zásobovanie zemným plynomText sa mení a dopĺňa nasledovne:*Potreba zemného plynu*

Číslo Sektora	Etapa	Počet bytov	hod. potreba m ³	ročná potreba ZP m ³	Poznámka
1	1.etapa	17	34	59.500	
2	1.etapa	4	8	14.000	
3	1.etapa	23	46	80.500	
4	1.etapa	13	26	45.500	
5	2.etapa	12	24	42.000	
6	2.etapa	14	28	49.000	
7	výhľad				v návrhu nie je kalkulované realizácia po roku 2035
byty spolu:		149	166	290.500	
občianska vybavenosť			65	114.700	
občianska vybavenosť + rekreácia + vinárska výroba			71	125.700	
nezávadná výroba			68	120.000	
Spolu:			299	525.200	
			305	536.200	

Celkom spolu byty + občianska vybavenosť(+ občianska vybavenosť ZaD č.3) + výroba

Nárast oproti súčasnosti.....hod. odber ZP ~~299 m³/hod~~ 299 m³/hodNárast oproti súčasnosti.....ročná spotreba ~~525.200 m³/rok~~ 536.200 m³/rok

Navrhované riešenie zodpovedá požiadavkám koncepčného rozvoja. Návrh umiestnenia jednotlivých objektov vyplýva z existujúceho stavu nadradenej plynofikačnej siete, z konfigurácie terénu, ako aj z dodržania ochranných pásiem.

Územný plán rieši komplexnú plynofikáciu jadrovej obce plynu s predpokladaným celkovým odberom súčasnosť + návrh ročná spotreba ~~525.200 m³/rok~~ 536.200 m³/rok.

Navrhované plynovody sú v celej svojej trase riešené pod zemou. Nadzemné objekty budú orientačné stĺpiky, čuchačky a orientačné tabuľky.

Riešené lokality Zmien a doplnkov č. 4 je možné napojiť na vybudovaný systém rozvodov plynu. Dimenzie sú vyhovujúce. K pôvodnému motorestu bola vybudovaná plynová prípojka

B.23 VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY A LESNÝCH POZEMKOV NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

B.23.1 Poľnohospodárska pôda

Bez zmeny

Charakteristika prírodných pomerov

Bez zmeny

Charakteristika poľnohospodárskej pôdy

Bez zmeny

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy

Text sa mení a dopĺňa nasledovne:

Vyhodnotenie záberov je spracované k návrhu územného plánu obce Čebovce zmeny a doplnky č.4.

Výhl'adový rozvoj navrhovaných funkcií je riešený v rozsahu 0,545 ha z toho je 0,263 ha poľnohospodárskej pôdy. Z predpokladaného záberu poľnohospodárskej pôdy sa celá výmera 0,263 ha nachádza v zastavanom území k 1.1.1990.

Vyhodnotenie záberov poľnohospodárskej pôdy je spracované v zmysle zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Podklady k vyhodnoteniu boli získané z Výskumného ústavu pôdozvedectva a ochrany pôdy v Bratislave.

Podľa Zákona č. 220/2004 Z. z. (príloha č. 3), ktorý na základe 7-miestneho kódu BPEJ uvádza kategorizáciu poľnohospodárskej pôdy do 9 skupín kvality, patrí poľnohospodárska pôda, na ktorej sa navrhuje nová výstavba, do 6. skupiny kvality.

Navrhovaná rozvojová plocha pre výstavbu sa nachádza v zastavanom území určeného k 1.1.1990. Hranice lokalít na zastavanie a plochy na vyňatie z PPF sú zakreslené vo výkrese č.08, Výkres perspektívneho použitia PP na nepoľnohospodárske účely.

Prehľad plošného záberu poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely

Celková výmera riešeného územia	0,545 ha
Z toho poľnohospodárska pôda	0,263 ha
Celkový záber poľnohospodárskej pôdy	0,263 ha
Nepoľnohospodárske plochy v rozvojových plochách	0,282 ha
Z toho: Požadovaný záber poľnohospodárskej pôdy pre ZaD č.4	0,263 ha

Hranice lokality na zastavanie a plochy na vyňatie poľnohospodárskej pôdy sú zakreslené v grafickej časti.

Číslovanie lokality poľnohospodárskej časti pokračuje v zmysle schváleného územného plánu a jeho doplnkov.

Charakteristika priestoru výhl'adového odňatia poľnohospodárskej pôdy.

- **Lokalita č.18 – 1/4** – Na časti predmetnej plochy pôvodne stál motorest, ktorý bol asanovaný (zastavaná plocha a nádvoria o výmere 2,82 ha). Na túto plochu naväzujú susedné pozemky – (trvalý trávny porast 0,182 ha a orná pôda 0,081 ha). Územie naväzuje na kompaktnú zástavbu obce.

Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy v rámci jednotlivých urbanistických priestorov

Žiadateľ: Obec Čebovce

Spracovateľ: Ing.arch. Alexander Bánovský - REPROS, Kozáčka 16, 960 01 Zvolen,

Kraj: Banskobystrický

Okres: Zvolen

Lokalita číslo + číslo lokality v urb. návrhu	K.ú.	Funkčné využitie	Výme- ra lokality v ha	Predpokladaná výmera poľnohospodárskej pôdy (PP)						Vybud. hydro- melio- račné zariade- nie	Časová Etapa reali- zácie	Iná Infor- mácia
				Celkom v ha	z toho							
					Skupina BPEJ	Orná pôda	TTP	Záhr.	Užívateľ PP			
18 1/4	Čebovce	Občianska Vybavenosť' + vinárska výroba + rekreácia	0,545	0,263	0565223 6. skupina 0565425 6. skupina	0,081	0,182	-			1. etapa	V zasta- Vanom území
SPOLU:			0.545	0.263		0.081	0.182					

Poznámka:

Podľa Prílohy č. 2 Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. (účinnosť od 1.4.2013) o odvodoch za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy sú pôdy zaradené do BPEJ v riešenom území uvedené v Zozname najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy, podľa ktorého podliehajú odvodom za odňatie a neoprávnený záber poľnohospodárskej pôdy sú BPEJ:0411002, 0450002, 0450202, 0450402, 0451203, 0456202, 0457003, 0457203, 0565022, 0565212, 0565213, 0565215, 0761042, 0761222, 0771222.

V riešení nedochádza k záberu na plochách najkvalitnejšej poľnohospodárskej pôdy v katastrálnom území Čebovce.

Podmienky použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely:

Poľnohospodársku pôdu, na ktorú bol udelený súhlas, je možné použiť pre účely výstavby v odsúhlasenom rozsahu len na základe právoplatného rozhodnutia, vydaného v zmysle § 17 zák. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy OÚ Zvolen, lesným a pozemkovým odborom, v ktorom budú uložené ďalšie povinnosti vyplývajúce z tohto zákona. Je nutné 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. Poľnohospodársku pôdu použiť na stavebné účely len v nevyhnutných prípadoch a v odôvodnenom rozsahu. Nesťážovať obhospodarovanie príľahlej poľnohospodárskej pôdy nevhodným umiestňovaním stavieb.

B.23.2 Lesné pozemky

Bez zmeny

B.24 KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

B.24.1 – B.24.3

Bez zmeny

B.24.4

Bez zmeny

B.24.5 – B.24.6

Bez zmeny

B.24.6 Zeleň

Bez zmeny

**B.25 VYMEDZENIE A VYZNAČENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH
LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV**

Bez zmeny

B.26 VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU

Bez zmeny

C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

C.1 ZÁSADY A REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA A PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Text sa mení a dopĺňa nasledovne:

Prípustné funkčné využitie	Obmedzujúce funkčné využitie	Nepripustné funkčné využitie
Funkčné využitie OV+VV+R		
– občianska vybavenosť + vinárska výroba + rekreácia	– príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia – zariadenia obchodu – zariadenia služieb – zariadenia verejného stravovania – zariadenia prechodného ubytovania – zariadenia kultúry, oddychu a umenia – športoviská – oddychové a športovo – rekreačné plochy – zariadenia na spracovanie hrozna – zariadenia na výrobu a skladovanie vína – parkovo upravená plošná zeleň vrátane prvkov drobnej architektúry – zeleň líniová	– priemyselná výroba – chov hospodárskych zvierat a hydiny – bývanie, okrem bývania v bytových domoch v polyfunkcii s občianskou vybavenosťou – všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie parciel pre účely bývania v bytových, resp. rodinných domoch

Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby je definovaný súbor nasledujúcich regulatívov:

Maximálna výška objektov

Regulatív určuje maximálnu výšku objektov danú max. počtom podlaží, resp. výškou objektu v metroch (pri výrobných a skladových objektoch). Maximálna výška objektov je stanovená nasledovne:

- 2 3 nadzemné podlažia, pričom konštrukčná výška technického podlažia zodpovedá výške 6 m.

– **Intenzita využitia plôch**

Intenzita využitia plôch je určená maximálnym percentom zastavania objektami (pomer zastavanej plochy objektami k ploche pozemku, resp. regulačného bloku krát 100 %). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené plochy a komunikácie.

Regulatív max. percenta zastavania objektami je stanovený nasledovne:

- **max 45 %** plochy využiť pre zástavbu
- **min. 30%** plochy využiť pre zeleň
- **max. 15%** plochy využiť pre športoviská

Ostávajúce plochy budú tvoriť spevnené plochy

C.2 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI

Bez zmeny

C.3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Bez zmeny

C.4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Bez zmeny

C.5 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT

Bez zmeny

C.6 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY SO ZRETELOM NA UDRŽANIE EKOLOGICKEJ STABILITY

Bez zmeny

C.7 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

- *V prípade realizácie funkčných plôch občianskej vybavenosti + vinárskej výroby + rekreácie môžu byť realizované len také výrobné činnosti, ktoré nebudú nadmerným hlukom, zápachom alebo prachom znehodnocovať úroveň kvality v tejto oblasti.*
- *V navrhovanej ploche občianskej vybavenosti + vinárskej výroby + rekreácie vytvárať v koncepčnom riešení také opatrenia, aby boli eliminované vplyvy hluku z cesty 1. triedy I/75.*

C.8 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Bez zmeny

C.9 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ PODĽA OSOBITNÝCH PREDPISOV

Bez zmeny

C.10 VYMEDZENIE PLÔCH NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Bez zmeny

C.11 URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Bez zmeny

C.12 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Bez zmeny

C.13 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Text sa mení nasledovne:

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

- **textová časť** - Návrh záväznej časti - Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie

grafická časť:

- Výkres č. 02 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s riešením dopravy
M 1: 10 000
- Výkres č. 03 - Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s riešením dopravy
M 1 : 2 000
- Výkres č. 08 – Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu
M 1: 10 000