

CHOCHOLNÁ- VELČICE

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

ZMENY A DOPLNKY Č. 2



TEXTOVÁ ČASŤ ZÁVÄZNÁ

DECEMBER 2021



OBSAH:

TEXTOVÁ ČASŤ - ZÁVÄZNÁ

E.	ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚPN-O CHOCHOLNÁ-VELČICE	4
E.A)	ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	4
E.a.1	Zásady a regulatívy vyplývajúce z riešenia VÚC Trenčianskeho samosprávneho kraja	4
E.a.2	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia vyplývajúce z riešenia ÚPN-O	4
E.B)	URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA	4
E.C)	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, REKREÁCIE A VÝROBY	5
E.D)	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	5
E.E)	ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENE	5
E.e.1	Zásady a regulatívy zachovania kultúromohistorických hodnôt	5
E.e.2	Ochrana prírodných zdrojov, ložísk nerastov	5
E.e.3	Plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu	5
E.F)	ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	5
E.f.1	V oblasti ochrany zdravia a ochrany životného prostredia všeobecne	5
E.f.2	V oblasti ochrany zdravia a ochrany životného prostredia	6
E.f.3	V oblasti ochrany vôd	6
E.f.4	V oblasti ochrany pôdy	6
E.f.5	V oblasti ochrany ovzdušia	6
E.f.6	V oblasti znižovania hladiny hluku	6
E.f.7	V oblasti odpadového hospodárstva	6
E.f.8	V oblasti protipovodňovej ochrany	6
E.f.9	V oblasti ochrany pred účinkami seizmicity	6
E.f.10	V oblasti ochrany pred radónovým rizikom	6
E.f.11	V oblasti ochrany pred zosuvmi	7
E.G)	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	7
E.H)	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	7
E.h.1	Ochranné pásma	7

E.h.2	Ostatné ochranné pásma	7
E.I)	PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	7
E.i.1	Plochy na verejnoprospešné stavby	7
E.i.2	Plochy na vykonanie delenia a scelovanie pozemkov	7
E.i.3	Plochy na asanáciu a stavebné uzávery	8
E.J)	URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY	8
E.K)	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	8
E.L)	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	8
E.M)	ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY URBANISTICKÝCH BLOKOV	8
E.m.1	Obytné územia	8
E.m.2	Rekreačné územie – definícia	12
E.m.3	Výrobné územia – definícia	12
E.m.4	Krajina	12

E. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ÚPN-O **CHOCHOLNÁ-VELČICE**

E.A) ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA **A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA**

E.A.1 ZÁSADY A REGULATÍVY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA VÚC TRENČIANSKEHO SAMOSPRÁVNEHO KRAJA

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.A.2 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA ÚPN-O

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

Štruktúra území podľa funkčného využitia ostáva pôvodná. Navrhnutú lokalitu B1 zaraďujeme do funkčnej štruktúry: *B - obytné územie s prevahou plôch pre bývanie nízkopodlažné (prevažne RD)*.

E.A.2.1 REGULATÍVY PRE FUNKČNÉ PLOCHY NA ZÁKLADE VYHLÁŠKY Č. 55/2001 Z.Z.

E.a.2.1.1 Obytné územia - definícia

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1. Definícia obytného územia ostáva pôvodná.

E.a.2.1.2 Štruktúra obytných území

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

Štruktúra obytných území ostáva pôvodná. Navrhnutú lokalitu B1 zaraďujeme do funkčnej štruktúry: *B - obytné územie s prevahou plôch pre bývanie nízkopodlažné (prevažne RD)*.

E.B) URČENIE PRÍPUSTNÝCH, OBMEDZUJÚCICH ALEBO **VYLUČUJÚCICH PODMIENOK NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH** **PLÔCH A INTENZITU ICH VYUŽITIA**

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.C) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA, REKREÁCIE A VÝROBY

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.D) ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.E) ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO- HISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY A VYUŽÍVANIA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY, VYTVÁRANIA A UDRŽIAVANIA EKOLOGICKEJ STABILITY VRÁTANE PLÔCH ZELENÉ

E.E.1 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.E.2 OCHRANA PRÍRODNÝCH ZDROJOV, LOŽÍSK NERASTOV

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.E.3 PLOCHY VYŽADUJÚCE ZVÝŠENÚ OCHRANU

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.F) ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

E.F.1 V OBLASTI OCHRANY ZDRAVIA A OCHRANY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA VŠEOBECNE

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.F.2 V OBLASTI OCHRANY ZDRAVIA A OCHRANY ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.F.3 V OBLASTI OCHRANY VÔD

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.F.4 V OBLASTI OCHRANY PÔDY

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.F.5 V OBLASTI OCHRANY OVZDUŠIA

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.F.6 V OBLASTI ZNIŽOVANIA HLADINY HLUKU

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.F.7 V OBLASTI ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.F.8 V OBLASTI PROTIPOVODŇOVEJ OCHRANY

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.F.9 V OBLASTI OCHRANY PRED ÚČINKAMI SEIZMICITY

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.F.10 V OBLASTI OCHRANY PRED RADÓNOVÝM RIZIKOM

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.F.11 V OBLASTI OCHRANY PRED ZOSUVMI

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.G) VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

Novonavrhnutá obytná lokalita B1 sa nachádza celá v rámci zastavaného územia obce, ZaD č. 2 teda nenavrhujú rozšírenie zastavaného územia obce.

E.H) VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

V ochranných pásmach a chránených územiach platí ochrana vyplývajúca z platných zákonov, záväzných opatrení a záväzných rozhodnutí.

E.H.1 OCHRANNÉ PÁSMA

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

Ustanovenia uvedené v tejto kapitole v textovej časti ZaD č. 1 týkajúce sa ochranných pásiem letiska Trenčín platia aj pre novú obytňú lokalitu B1.

E.H.2 OSTATNÉ OCHRANNÉ PÁSMA

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.I) PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.I.1 PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.I.2 PLOCHY NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIE POZEMKOV

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.I.3 PLOCHY NA ASANÁCIU A STAVEBNÉ UZÁVERY

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.J) URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

ZaD č. 2 k ÚPN-O nevymedzujú žiadne plochy, pre ktoré by bolo potrebné vypracovať územný plán zóny. Pre riešenie lokalitu B1 nie je územný plán zóny vyžadovaný.

E.K) ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.L) SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb – vid' výkres č. 2 v grafickej časti ZaD č. 2 k ÚPN-O Chocholná-Velčice. Výkres č. 2 je spracovaný aj formou náložky k pôvodnému ÚPN-O, aj v plnom znení ZaD č. 2.

E.M) ZÁVÄZNÉ REGULATÍVY URBANISTICKÝCH BLOKOV

Územie obce je členené podľa charakteristiky a funkcií na urbanistické bloky, definované spoločnými charakteristickými znakmi a s ohľadom na časový vývoj sa dajú deliť na jestvujúce S (stav), navrhované N (návrh), výhľadové V (výhľad). Toto členenie bolo zadefinované pri spracovaní pôvodného ÚPN-O.

E.M.1 OBYTNÉ ÚZEMIA

E.M.1.1 OBYTNÉ ÚZEMIE – DEFINÍCIA

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.m.1.1.1 Štruktúra obytných území

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

Štruktúra obytných území ostáva pôvodná. Navrhnutú lokalitu B1 zaradujeme do funkčnej štruktúry: *B - obytné územie s prevahou plôch pre bývanie nízkopodlažné (prevažne RD).*

E.m.1.1.2 Súhrn jestvujúcich a navrhovaných blokov obytného územia

Jestvujúce bloky

Ostávajú pôvodné v zmysle pôvodného ÚPN-O a jeho ZaD č. 1. Navrhnutá obytná lokalita B1 je celá situovaná v rámci existujúceho bloku S7B, ktorý bol definovaný v pôvodnom ÚPN-O. Navrhnuté je len rozšírenie územia určeného pre výstavbu nových RD v rámci existujúceho bloku. Dochádza teda k úprave v rámci jestvujúceho bloku.

Navrhované bloky

Ostávajú pôvodné v zmysle pôvodného ÚPN-O a jeho ZaD č. 1. Navrhnutá obytná lokalita B1 je celá situovaná v rámci existujúceho bloku S7B, ktorý bol definovaný v pôvodnom ÚPN-O. Navrhnuté je len rozšírenie územia určeného pre výstavbu nových RD v rámci existujúceho bloku. Plošné rozšírenie urbanistických blokov nie je navrhnuté. Nové urbanistické bloky takisto nie sú navrhnuté. Dochádza len k úprave v rámci jestvujúceho bloku.

E.m.1.1.3 Tabuľky blokov obytných území

Pre novú obytnú lokalitu B1, ktorá je súčasťou urbanistického bloku S7B sú stanovené nové regulatívy. Uvedené sú len regulatívy územia, ktoré je predmetom ZaD č. 2. Pre ostatné územia platia regulatívy a tabuľky blokov definované v pôvodnom ÚPN-O a v aktuálne platných ZaD č. 1.

REGULATÍVY PRE JEDNOTLIVÉ FUNKČNÉ PLOCHY

B - OBYTNÉ ÚZEMIE S PREVAHOU PLÔCH PRE BÝVANIE (PLATÍ LEN PRE NOVÚ ROZVOJOVÚ LOKALITU B1)

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Plochy určené na bývanie formou individuálnej bytovej výstavby - nízkopodlažná zástavba rodinných domov, prevažne samostatne stojacich, výnimočne radových alebo atriových.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

Prípustné, vhodné funkcie:

- bývanie v rodinných domoch na samostatných pozemkoch - základná funkcia
- zeleň súkromných záhrad
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily, prístrešky a samostatne stojace garáže, príp. garáže ako súčasť rodinných domov
- doplnkové stavby na pozemkoch RD - hospodárske objekty, altánky, bazény a pod.
- verejné plochy s parkovo upravenou zeleňou a líniovou uličnou zeleňou
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva (detské ihriská)
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia rodinných domov

Podmienečne vhodné funkcie:

- bývanie v dvojdomoch, radových a atriových domoch
- poľnohospodárske činnosti v malom rozsahu na úrovni malovýroby, ako súčasť obytnej funkcie (vo vzdialenosti zamedzujúcej negatívny vplyv na okolitú obytnú zástavbu) na plochách súkromných záhrad (rastlinná výroba, drobných hospodárskych zvierat)
- zariadenia malej administratívy, obchodu, drobného ubytovania a služieb, zdravotnícke a sociálne zariadenia nenarúšajúce obytné prostredie a neprekračujúce stanovený rozsah zástavby pre RD - ale iba ak tvoria max. 49 % úžitkovej plochy objektu, a majú vyriešenú statickú dopravu výlučne na svojom pozemku, drobná OV môže tvoriť max. do 20 % územia lokality
- zariadenia prevádzok a remesiel (vo vyčlenených priestoroch rodinných domov) bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a susednú obytnú zástavbu

Nepripustné funkcie:

- objekty výroby, skladov, veľkoobchodu, samostatné administratívne zariadenia
- bytové domy
- samostatné objekty slúžiace len pre občiansku vybavenosť, šport
- samostatné rekreačné stavby, ubytovacie a stravovacie zariadenia
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znížili kvalitu obytného prostredia
- všetky druhy objektov a činností, ktoré nie sú uvedené medzi prípustnými a podmienečne prípustnými funkciami

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

V navrhovanej zástavbe s rodinnými domami sa počíta zabezpečenie odstavovania vozidiel výlučne v rámci jednotlivých domov a ich pozemkov, pre každý pozemok s rodinným domom je potrebné zabezpečiť min. 3 parkovacie státa na danom pozemku.

Pri výstavbe rodinných domov je potrebné dodržať ochranné pásma všetkých druhov.

Pri výstavbe nových rodinných domov popri existujúcich cestách osadiť ich uličnú fasádu na existujúcu uličnú čiaru tvorenú susednými objektami. Pri výstavbe nových rodinných domov popri navrhovaných cestách osadiť ich uličnú fasádu 6,0 - 7,0 m od hranice pozemku s verejným priestorom komunikácie.

Orientáciu obytných objektov je potrebné riešiť v zmysle platnej legislatívy aj s ohľadom na insoláciu miestností a preslnenie.

Pred výstavbou objektov v území obce posúdiť úroveň radónového rizika podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia.

Podľa § 132 ods. 1 zákona č. 99/2018 Z.z. o radiačnej ochrane a o zmene a doplnení niektorých zákonov, každý, kto projektuje alebo stavia bytovú budovu určenú na predaj alebo prenájom alebo nebytovú budovu určenú na poskytovanie služieb [(§ 130 ods. 1 písm. b) a c)], je povinný vykonať také preventívne opatrenia, aby objemová aktivita radónu vo vnútornom ovzduší budovy počas pobytu osôb v priemere za kalendárny rok neprekračovala referenčnú úroveň 300 Bq.m⁻³ za kalendárny rok.

Pre jednotlivé obytné rozvojové lokality bude potrebné v ďalších stupňoch riešenia spracovať samostatnú PD rozšírenia vodovodnej siete, vrátane zohľadnenia tlakových pomerov v sieti, v súčinnosti so správcom siete.

Pred prípadným zakladaním stavieb v exponovanom teréne je vzhľadom na možné negatívne vplyvy na geologické pomery územia a pre ich elimináciu potrebné vykonať geologický prieskum pre určenie podmienok zakladania stavieb, príp. iné nevyhnutné opatrenia.

INTENZITA VYUŽITIA:

Zastavanosť územia: max. 40 % 1 pozemku (samostatne stojace rodinné domy, uvažuje sa len zastavanosť rodinným domom, nie spevnenými plochami na pozemku)

Min. index zelene: 0,4

Podlažnosť územia: max. 2 nadzemné podlažia (buď 2 plné nadzemné podlažia s rovným stropom, alebo 1. nadzemné podlažie + obytné podkrovie)

E.M.2 REKREAČNÉ ÚZEMIE – DEFINÍCIA

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.M.3 VÝROBNÉ ÚZEMIA – DEFINÍCIA

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.

E.M.4 KRAJINA

Text tejto kapitoly ostáva rovnaký ako v pôvodnom ÚPN-O, resp. v zmysle aktuálne platných ZaD č. 1.