

Územný plán obce Ješkova Ves

Zmeny a doplnky č.1

Záväzná časť – pomôcka na prerokovanie

Návrh

Obstarávateľ:

Obec Ješkova Ves
v zastúpení p. starosta Pavel Greguš

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD:

Ing. arch. Milan Chmura

Spracovateľ:

K2 ateliér, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant:

Ing.arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt
SKA (reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval:

Ing.arch. Rastislav Kočajda,
Ing.arch. Miroslava Kočajdová,
Ing. Lucia Ďuračková

Máj 2022

4. ZÁVAZNÁ ČASŤ ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE

V záväznej časti územného plánu obce boli použité regulatívy, ktoré treba rešpektovať podľa nasledovných definícií:

Zastavanosť územia – percento plôch zastavanými stavbami (medzi ktoré sa nezapočítavajú plochy dopravných a inžinierskych stavieb) k celkovej ploche bilancovaného územia (vrátane plôch dopravy a TI),

Koeficient spevnených plôch – maximálne percento spevnených plôch, chodníkov a ciest

Koeficient zelene – požadovaný minimálny percentuálny podiel vegetačných plôch v území k celkovej ploche územia.

a) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania územia a funkčného využitia územia pre funkčné a priestorovo homogénne jednotky

+

b) Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia

Z hľadiska podrobnejšieho funkčného využitia jednotlivých častí riešeného územia sa územie obce rozdelilo do týchto funkčno-priestorové jednotky (FPJ), ktoré sú vymedzené miestnymi komunikáciami. (viď výkres č.10 Výkres organizácie a regulácie územia) :

FPJ 1

Východiská : - územie na východnom konci obce prístupné z hlavnej komunikácie vedúcej do Veľkého Klíža vyhradené na obytnú funkciu

- obsahuje zeleň súkromných záhrad

- územím preteká Klížsky potok

Ciele : - možnosť nadstavieb a rekonštrukcií existujúcich RD

- potrebné rešpektovať všetky ochranné pásma

- rekultivovať územie

- povoľovať aj integrovanú občiansku vybavenosť (služby, obchodíky, ...)

Intervenčné kroky : - plocha=13.171 m²

FPJ 2

Východiská : - územie s IBV - plocha na IBV v zadných častiach pozemkov, kde je plánovaná nová komunikácia – nové RD

Ciele : - možnosť nadstavieb a rekonštrukcií existujúcich RD od hlavnej ulice zástavbu zadných častí záhrad

- regulačne usmerňovať rozvoj IBV,

- dodržiavať stanovovanú stavebnú čiaru navrhovanej IBV

Intervenčné kroky : - plocha územia=21.391 m²

FPJ 3

Východiská : - časť územia z rozvojovej lokality A1 s navrhovanou výstavbou IBV

- prístupná z novovytvorenej komunikácie paralelnej s hlavnou ulicou

Ciele : - vytvárať kompaktnú sídelnú štruktúru obce na báze rodinného bývania

Intervenčné kroky : - plocha územia=17.870 m²

FPJ 4

Východiská : - zástavba rodinných domov v stredovýchodnej časti obce popri ceste na Veľký Klíž s prenikaním občianskej vybavenosti

- dlhé užšie parcely

- prázdne dlhé parcely vhodné na výstavbu vo výhlade A2 v návaznosti na

lokalitu A1

Ciele : - povoľovať rekonštrukcie, nadstavby a prístavby k jestvujúcim RD

-v navrhovanom výhlade možnosť parcely predeliť prípadne zlúčiť a využiť ich na efektívnejšiu výstavbu IBV s primeranými veľkosťami parciel

- povoľovať aj integrovanú občiansku vybavenosť (služby, obchodíky, ...)

Intervenčné kroky : - plocha územia=56.040 m²

FPJ 5

Východiská : - zástavba rodinných domov popri ceste na Veľký Klíž s možnosťou OV

- územie vymedzené korytom Klížskeho potoka a dvoma pešími chodníkmi, ktoré sú využívané aj ako príjazdové automobilové cesty k pozemkom.

Ciele : - povoľovať rekonštrukcie, nadstavby a prístavby k jestvujúcim rodinným domom

- povoľovať aj integrovanú občiansku vybavenosť (služby, obchodíky, ...)

- revitalizácia koryta potoka a rekonštrukcia prístupového mostíka

Intervenčné kroky : - plocha územia=5.383 m²

FPJ 6

Východiská : - územie s IBV s úzkymi parcelami so starými domami pozdĺž ulice Do Spišiakov

- severná zadná časť hraničí s poliami

- zástavba rodinných domov popri bočných miestnych cestách

Ciele : - povoľovať rekonštrukcie, nadstavby a prístavby k jestvujúcim rodinným domom

- zabezpečenie koryta potoka proti povodňam

- potreba spracovania architektonickej štúdie na úpravu prístupových komunikácií pre danú lokalitu.

Intervenčné kroky : - plocha územia=50.296 m²

FPJ 7

Východiská : - zástavba rodinných domov popri ceste na Veľký Klíž s prenikaním občianskej vybavenosti

- na severe hraničí s korytom Klížskeho potoka

- v západnom cípe sa nachádza budova kostola, pri ktorom sa prirodzene vytvára stred obce

Ciele : - povoľovať aj integrovanú občiansku vybavenosť (služby, obchodíky, ...)

- revitalizácia koryta potoka a jeho rešpektovanie, zabezpečenie proti povodňam

Intervenčné kroky : - plocha územia=7.473 m²

FPJ 8

Východiská : - územie lemujúce stred obce a preteká ním Klížsky potok

- obsahuje plochu malého verejného parku

Ciele : - formovanie verejného parku a tým dotváranie centrálného priestoru

- povoľovať rekonštrukcie, nadstavby a prístavby k jestvujúcim RD

- modernizácia bytového fondu v lokalite,

- križenie hlavnej ulice a miestnych uličiek na námestí zvýrazniť aj funkčne-vybavenostný uzol ako súčasť referenčného uzla a zároveň začiatok polyfunkčného pásma, ktoré odtiaľto rastie jedným smerom ku kostolu a druhým smerom k obecnému úradu a k cintorínu.

- povoľovať aj integrovanú občiansku vybavenosť (služby, obchodíky, ...).

- potreba spracovania architektonicko-urbanistickej štúdie na vytvorenie atraktívneho stredu obce– námestia, oddychovo-rekreačných plôch a parkoviska

Intervenčné kroky : - plocha územia=4.661 m²

FPJ 9

Východiská : - štruktúra jestvujúcej IBV s obchodným centrom, s pohostinstvom, budovou materskej škôlky a detského ihriska a športoviska

- územie s IBV s voľnými parcelami na výstavbu
- zo severu hraničiace s ulicou Do Spišiakov a v strede s korytom Klížskeho potoka,
- prenikanie občianskej vybavenosti
- dotvára centrálny priestor obce

Ciele : - - povoľovať rekonštrukcie, nadstavby a prístavby k jestvujúcim

rodinným domom,

- zastavovať voľné stavebné parcely
- revitalizácia koryta potoka - zabezpečenie koryta potoka proti povodňam
- podpora drobných podnikateľských aktivít komerčného a služobného charakteru pozdĺž hlavnej ulice.
- rekonštrukcia a rozšírenie športového ihriska MŠ pre obecné účely
- z východu vybudovanie napojenia námestia a ihriska na FPJ 8
- potreba spracovania architektonicko-urbanistickej štúdie na dotvorenie námestia

Intervenčné kroky : - plocha územia=23.323 m²

FPJ 10

Východiská : -zástavba rodinných domov popri ceste na Veľký Klíž s prenikaním občianskej vybavenosti

- možnosť nadstavieb a rekonštrukcií existujúcich RD
- prevažne zastavané územie stredu obce s historickou parceláciou.

Ciele : - - povoľovať rekonštrukcie, nadstavby a prístavby k jestvujúcim RD

- skvalitňovanie jestvujúceho domového fondu
- modernizácie, rekonštrukcie a prístavby v štruktúre IBV v intenciách stavebného zákona a regulatívov
- podpora drobných podnikateľských aktivít komerčného a služobného charakteru pozdĺž hlavnej ulice.

Intervenčné kroky : - plocha územia=34.280 m²

FPJ 11

Východiská : - štruktúra jestvujúcej IBV na jestvujúcej ulici

- prázdne parcely vhodné na výstavbu RD
- veľké záhrady- prehodnotiť, vytvorenie nových stavebných parciel
- možnosť nadstavieb a rekonštrukcií existujúcich RD
- prenikanie občianskej vybavenosti
- dotvára centrálny priestor obce
- časť územia nad potokom v súčasnosti využívané ako pole

Ciele : - - skvalitňovanie jestvujúceho domového fondu

- štruktúra novovytvorenej IBV na novej ulici
- nadviazanie ulice na existujúcu uličnú a cestnú sieť
- modernizácie, rekonštrukcie a prístavby v štruktúre IBV v intenciách stavebného zákona a regulatívov podpora drobných podnikateľských aktivít komerčného a služobného charakteru pozdĺž hlavnej ulice.
- zabezpečenie koryta potoka proti povodňam

Intervenčné kroky : - plocha územia=46.232 m²

FPJ 12

Východiská : - v súčasnosti je to plocha užívaná ako orná pôda s bonitou 5.

- nad časťou územia prechádza vzdušné vedenie 22kV, s ktorým sa uvažuje zakabelizovať do zeme, v prípade potreby

Ciele : - - po majetko-právnom vysporiadaní využívať územie na výstavbu

- rodinných domov v rámci regulačných pravidiel,
- štruktúra novovytvorenej IBV na novej ulici
- nadviazanie ulice na existujúcu uličnú a cestnú sieť
- vytvárať kompaktnú sídelnú štruktúru obce na báze rodinného bývania

Intervenčné kroky : - plocha územia=20.984 m²

FPJ 13

Východiská : - využitie potenciálu napojenia na inžinierske siete a prístup k pozemkom RD

- Ciele :* - po majetko-právnom vysporiadaní využívať územie na výstavbu rodinných domov v rámci regulačných pravidiel,
- štruktúra novovytvorenej IBV pozdĺž cesty III. tr na Skýcov
- vytvárať kompaktnú sídelnú štruktúru obce na báze rodinného bývania

Intervenčné kroky : - plocha územia=15.013 m²

FPJ 14

Východiská : - časť územia s existujúcou zástavbou RD

- časť územia ako voľné nezastavané plochy využívané ako orné pôdy bonity 3 a 6
- využitie potenciálu napojenia na inžinierske siete a prístup k pozemkom RD
- na juhu hraničí s ulicou Jakubovské

Ciele : - po majetko-právnom vysporiadaní využívať územie na výstavbu rodinných domov v rámci regulačných pravidiel, vytvárať kompaktnú sídelnú štruktúru obce na báze rodinného bývania

- štruktúra novovytvorenej IBV na ceste III. tr na Skýcov
- nadviazanie ulice na existujúcu uličnú a cestnú sieť
- zabezpečenie koryta potoka proti povodňam
- prekládka vodovodného potrubia Ø100

Intervenčné kroky : - plocha územia=45.055 m²

FPJ 15

Východiská : - územie s existujúcou IBV s úzkymi parcelami v starej časti Pri Juríčkovi

- juhozápadná časť hraničí s poliami, blízkosť potoka Vyčoma
- časť územia tvorí voľná nezastavaná plocha využívaná ako orná pôdy bonity 3
- územie pretína Klížsky potok

Ciele : - po majetko- právnom vysporiadaní využívať územie na výstavbu rodinných domov v rámci regulačných pravidiel,

- vytvárať kompaktnú sídelnú štruktúru obce na báze rodinného bývania
- nadviazanie novej ulice na existujúcu uličnú a cestnú sieť

- štruktúra novovytvorenej IBV
- časť územia vyčlenená na ČOV
- - prekládka vodovodného potrubia Ø100

- zatraktívnenie prostredia zrevitalizovaním Juríckovho mlyna pre turistické účely

- zabezpečenie koryta potoka proti povodňam

Intervenčné kroky : - plocha územia=31.162 m²

FPJ 16

Východiská : - časť územia s existujúcou IBV na ulici Jakubovske

- časť územia ako voľné nezastavané plochy využívané ako orné pôdy bonity 3, 6 a 7.

- využitie potenciálu napojenia na inžinierske siete a prístup k pozemkom RD

Ciele : - nadviazanie ulice na existujúcu uličnú a cestnú sieť

- po majetko-právnom vysporiadaní využívať územie na výstavbu

rodinných domov v rámci regulačných pravidiel,

- štruktúra novej a obnovennej IBV na ceste III. tr na Skýcov

- vytvárať kompaktnú sídelnú štruktúru obce na báze rodinného bývania

- zabezpečenie koryta potoka proti povodňam

Intervenčné kroky : - plocha územia=25.630 m²

FPJ 17

Východiská : - voľné nezastavané plochy využívané ako orné pôdy bonity 3, 6.

- na juhu ohraničené existujúcou poľnou cestou

Ciele : - po majetkoprávnom vysporiadaní využívať územie na výstavbu

- rodinných domov v rámci regulačných pravidiel, vytvárať kompaktnú sídelnú štruktúru obce na báze rodinného bývania

- nadviazanie ulice na existujúcu uličnú a cestnú sieť so zachovaním prejazdu poľnej nespevnenej cesty pozdĺž nových parciel - štruktúra novovytvorenej IBV na novej ulici

- možnosť rozvoja lokality E2 vo výhľade ako zhrkadlového obrazu FPJ 16 a FPJ 17

Intervenčné kroky : - plocha územia=9.978 m²

FPJ 18

Východiská : - nezastavané územie vo vlastníctve obce využívané ako orná pôda bonity 5

- výhodné dopravné napojenie areálu na cestu III.tr. vedúcej na Skýcov

- územie vhodné na výrobnú-podnikateľskú aktivitu (navrhované rozšírenie zastavaného územia obce)

Ciele : - vytvorenie areálu skladov a drobnej výroby a služieb, ktoré nebudú

negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu

- formovanie celistvej výrobnú-podnikateľskej a priemyselnej zóny na južnom

okraji obce,

- podporovať vytváranie pracovných príležitostí prednostne pre obyvateľov obce a okolitých obcí

- popri miestnej cesty z obce možnosť výstavby obč. vybavenosti s doplnkovou funkciou bývania (napr. služobné byty a byty majiteľov zariadení).

- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov

- vymedzenie plochy na sklad TKO

- vytvoriť izolačné pásmo zelene podľa druhu prevádzky na hranici s obytnou zónou

- vyriešenie kapacity el. energie novou trafostanicou podľa potreby

- potreba spracovania urbanisticko-architektonickej štúdie.

Intervenčné kroky : - plocha územia=47.261 m²

FPJ 19

Východiská : - areál bývalého PD využívaný ako píla a spracovanie dreva

- výhodné dopravné napojenie areálu na cestu III.tr. vedúcej na Skýcov

- územie vhodné na výrobnú-podnikateľskú aktivitu (navrhované rozšírenie zastavaného územia obce)

- samostatná trafostanica

Ciele : - formovanie celistvej výrobnú-podnikateľskej a priemyselnej zóny na južnom

okraji obce

- nový areál skladov a drobnej výroby s prevádzkami, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu

- podporovať vytváranie pracovných príležitostí prednostne pre obyvateľov obce a okolitých obcí

- popri miestnej cesty z obce možnosť výstavby obč. vybavenosti s doplnkovou funkciou bývania (napr. služobné byty a byty majiteľov zariadení).

- vytvoriť izolačné pásmo zelene podľa druhu prevádzky na hranici s obytnou zónou

- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov

- potreba spracovania urbanisticko-architektonickej štúdie

- územím prechádza vzdušné el. vedenie 22kV a nachádza sa TS-N-3 (ochranné pásmo 10m po oboch stranách vedenia)

Intervenčné kroky : - plocha územia=38.121 m²

FPJ 20

Východiská : - v súčasnosti je to plocha užívaná ako orná pôda s bonitou 5 a 6.

- nad časťou územia prechádza vzdušné vedenie 22kV, ktoré sa uvažuje zakabelizovať do zeme v prípade potreby

- nachádza sa v CHKO, kde platí 2. stupeň ochrany

Ciele : - územie na výstavbu rodinných domov v rámci regulačných pravidiel,

- štruktúra novovytvorenej IBV na novej ulici

- nadviazanie ulice na existujúcu uličnú a cestnú sieť

- vytvárať kompaktnú sídelnú štruktúru obce na báze rodinného bývania

Intervenčné kroky : plocha územia=8.753 m²

FUNKČNÉ VYUŽITIE (FPJ1-FPJ17,FPJ20):Prípustné funkcie:

- bývanie v rodinných domoch
- zeleň súkromných záhrad
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily - garáže
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- chov úžitkových zvierat formou drobného chovu pre osobnú potrebu obyvateľov s dôrazom na dobré susedské spolunažívanie, ochranu životného prostredia a zabezpečenie vyhovujúcich životných podmienok zvierat
- záhradné domčeky, drobné hospodárske objekty (sklady, objekty pre malochovy), vodné plochy (umiestňovať prednostne v zadných častiach parciel) – doplnková funkcia
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľstva - doplnková funkcia
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie,
- malé stravovacie zariadenia (bufet, cukráreň, rýchle občerstvenie) a prechodné rekreačné ubytovanie – v rodinných domoch a pod., max. 2 nadzemné podlažia - doplnková funkcia
- obchody, služby a malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva - doplnková funkcia

Nepripustné funkcie

- zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb (objekty priemyselnej a poľnohospodárskej výroby)
- servisy, autoservisy, garáže mechanizmov pre nákladné automobily
- hygienicky závadná výroba
- veľkokapacitné objekty
- chov dobytku vo veľkom rozsahu
- skládky druhotných surovín
- služby ohrožujúce zdravie obyvateľov a porušujúce ich dobré mravy

- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov na účely bývania alebo znížili kvalitu obytného prostredia.

Doplňujúce ustanovenia:

- parkovanie majiteľov rodinných domov a užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich majiteľov a prevádzkovateľov
- rozsah podzemného podlažia je možný, v zmysle potrieb jednotlivých investorov RD, objekty je možné riešiť aj bez podpivničenia.
- povinnosť podľa §35 ods. 1 písm g/ zák. č. 126/2006 Z.z. pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika podľa postupu ustanoveného nariadením vlády SR č. 350/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného ožiarenia
- vhodnosť a podmienky stavebného územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť 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
- stavebné územia navrhované v rámci UPN-o budú zabezpečené proti radónovému riziku konkrétnymi opatreniami, ktoré sa budú riešiť pri navrhovaní stavieb v stupni stavebného povolenia
- pri výstavbe rodinných domov dodržať ochranné pásma všetkých druhov

Intenzita využitia:

Zastavanosť územia – max. 40%

Koeficient spevnených plôch – max. 20%

Koeficient zelene – min. 40%

FUNKČNÉ VYUŽITIE (FPJ18,19):Prípustné funkcie:

- plochy a zariadenia priemyselnej výroby a služieb všetkých druhov, ktoré nebudú negatívne ovplyvňovať susediacu zástavbu a mať negatívne účinky na životné prostredie
- plochy a zariadenia komunálnej a stavebnej výroby
- sklady a skladovacie plochy
- nákladná doprava viazaná na výrobu, ale nesmie byť konfliktným prvkom vo vzťahu k ostatným funkciám hlavne k bývaniu
- obchodné, kancelárske a správne budovy
- služobné byty a byty majiteľov zariadení
- malé stravovacie zariadenia
- služby, malé nerušivé remeselnícke prevádzky slúžiace potrebám miestneho obyvateľstva
- zberné dvory a kompostárne
- odstavné miesta a garáže
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia
- príslušné pešie, cyklistické, motoristické komunikácie
- parkovo upravená líniová, izolačná a plošná zeleň

Nepripustné funkcie:

- bývanie v rodinných a bytových domoch
- zariadenia občianskej vybavenosti
 - materské, základné, stredné a vysoké školy
 - zariadenia pre kultúru, zábavu a cirkev
 - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti

-ubytovacie a stravovacie zariadenia cestovného ruchu

- objekty závodnej priemyselnej výroby a sklady areálového typu, vyžadujúce osobitné bezpečnostné opatrenia a ochranné pásma
- objekty poľnohospodárskej výroby
- výroba a služby ohrozujúce zdravie obyvateľov
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov využívaných verejnosťou alebo znížili kvalitu obytného prostredia

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov
- ochrannú bariérovú zeleň vysádzať vo vnútri areálu v susedstve s obytnou zónou
- uvedené služby nesmú mať negatívny vplyv na životné prostredie (hluk, vibrácie, zápach, odpadové vody znečistené ropnými látkami a pod.)

Intenzita využitia:

Zastavanosť územia – max. 40%

Koeficient spevnených plôch – max. 40%

Koeficient zelene – min. 20%“

c) Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia územia

- Podporovať rozvoj občianskeho vybavenia pozdĺž ulice vedúcej do V.Klíža.
- Postupne vytvoriť atraktívne zhromažďovacie priestranstvo neďaleko obecného úradu (OU) medzi kostolom, pohostinstvom a miestnymi uličkami a tak posilniť referenčný uzol – ktorý je v súčasnosti bez úpravy len neorganizovanou plochou, ale je predpoklad, že po rekonštrukcii a revitalizácii bude slúžiť občanom v rámci komerčnej i nekomerčnej OV.
- Priestranstvo za budovou OU zapojiť do organizmu obce a nadviazať na formu ľudových zábav z minulosti, taktiež obnoviť usporadúvanie rôznych výstav a iných akcií na OU.
- Podporovať a usmerňovať formovanie kompaktného výrobného-podnikateľského areálu na južnom okraji obce a vytvárať územné predpoklady pre následný rozvoj pracovných príležitostí. Podpora výroby, ktorá nie je v rozpore s príľahlou IBV.

d) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

- Uvažovať so zistenými dopravnými závadami a stanoviť spôsob odstránenia nedostatkov,
- Dobudovanie peších chodníkov
- Dobudovanie alebo vyčlenenie cyklistických trás spájajúcich obce Veľký Klíž cez Ješkova ves s Klátovou novou vsou, Bošanmi a širším okolím, ako aj s lesnými cyklistickými trasami v rámci ChKO Ponitrie, ktoré je potenciálnym športovo-rekreačným strediskom.
- Podporovať vybudovanie verejnej komunikácie v rozvojových lokalitách.
- Zabezpečiť prietoknosť povrchových rigolov, ktoré odvádzajú prívalové vody
- V oblasti vodného hospodárstva podporovať vybudovanie vodovodu a kanalizácie s ČOV v rozvojových lokalitách.
- V oblasti plynofikácie podporovať vybudovanie nových línii plynovodu v rozvojových lokalitách.
- V oblasti elektrifikácie podporovať a umožňovať kabelizáciu vzdušných vedení a výstavbu elektrických zariadení (trafostanice) v rozvojových lokalitách.
- V lokalite G preloženie nadzemného vedenia do zeme
- Rešpektovať jestvujúce a navrhované koridory všetkých inžinierskych sietí.

e) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene

- Rešpektovať kultúrno-historické dedičstvo obce doložené v písomnej forme 710 ročnými dejinami (r.1293)
- Kaplnka zasvätená Sedembolestnej Panne Márii postavená v roku 1870, prestavaná nanovo v r.1988.
- Rešpektovať potenciál všetkých kultúrno-historických hodnôt ako sú sochy svätých v K.Ú. obce a pomníky na miestnom cintoríne, drevené kríže pozdĺž ciest do pohoria Tribeč a ich odkaz a význam pre ďalšie generácie.
- Mlyny na potoku Vyčoma revitalizovať a zapojiť do organizmu obce ako živý prvok s novou náplňou využitia (rekreačno-turistická náplň)
- Vytvoriť organizačné a materiálno-technické predpoklady pre uskutočnenie ekologizačných opatrení predpísaných pre riešenie katastrálneho územia.
- Dôsledne dodržiavať zásady ÚSES a zabezpečiť tým udržiavanie a zvyšovanie ekologickej stability a biodiverzity kultúrnej krajiny v zastavanom území obce aj mimo nej.
- Dodržať II. stupeň ochrany pre CHKO podľa §13 zákona NR SR 543/2002 Z.z. v dolnej časti K.Ú.
- Zabezpečiť protieróziu ochranu PPF prvkami vegetácie v súlade s prvkami ÚSES.
- Realizovať výsadbu zelene a jej údržbu na hraniciach K.Ú., prejednať so samosprávami susediacich obcí.
- Postupne riešiť problematiku budovania spevnených a nespevnených lesných ciest tak, aby nedochádzalo k erózii pôd na svahoch.
- Rekultivovať jestvujúce vyťažené priestory štrkovísk a lomov.
- Uplatňovať opatrenia na zlepšenie stavu životného prostredia vyplývajúce zo schválených krajských a okresných environmentálnych akčných programov

f) Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

- Rešpektovať všetky ochranné pásma pri výstavbe výrobných, skladových a priemyselných objektov a zariadení a rozvážne voliť technológie, ktoré čo najmenej znečisťujú životné prostredie
- Venovať pozornosť ochrane podzemných vôd
- Podporovať program separovania TKO.
- Likvidovať divé skládky odpadu a postihovať všetkých, ktorí vynášajú smeti a TKO do priestoru CHKO

g) Vymedzenie zastavaného územia obce

Riešené územie je ohraničené hranicou katastrálneho územia (K.Ú.) a hranicou zastavaného územia k 1.1.1990

Výmera K.Ú. je..... 10 393 272 m².

Výmera zastavaného územia je.....cca 337 448 m².

Výmera zastavaného územia s rozšírením je.....cca 565 288 m².

Výmera navrhovaného zastavaného územia v ZaD č.1.cca 8753m²

Výmera zastavaného územia s rozšírením zaD č.1 574 041m²

h) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Vymedzenie ochranných pásiem jednotlivých technických, dopravných zariadení a prírodných prvkov sme už popísali v jednotlivých predchádzajúcich kapitolách.

Do riešeného územia zasahuje v jeho južnej časti časť CHKO Ponitrie. To znamená, že v tej časti územia platí 2. stupeň ochrany podľa zákona 543/2002 Z.z. a na niektoré činnosti je potrebný súhlas orgánu ochrany prírody a krajiny.

i) Plochy pre verejno-prospešné stavby

- Všetky plochy komunikácií cestných a peších existujúcich aj novonavrhovaných, v ktorých budú vedené siete technickej infraštruktúry
- Trasy a zariadenia určené pre verejné technické vybavenie územia
- rozšírenie športového areálu MŠ
- nové parkové, oddychovo-rekreačné a parkovacie plochy v strede obce (referenčný uzol)
- dobudovanie priestoru pred a za obecným úradom (zhromažďovacie priestory)

j) Určenie pre ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny

Vzhľadom na veľkosť obce nie je nevyhnutne potrebné vypracovať územný plán zóny. Pre optimálne urbanistické doriešenie rozvojových plánov by však bolo vhodné spracovanie urbanistickej štúdie pre vybrané lokality :

- podrobné vypracovanie centrálneho priestoru obce dotvorením referenčného uzla ako budúceho námestia s kostolom, pohostinstvom , OÚ a priestranstvom v tejto lokalite
- Lokalita B+E1+E2 - výstavba IBV + areál s ČOV a regulácia toku Klížskeho potoka
- Lokalita F výrobo-podnikateľský areál vypracovať podľa záujmov konkrétnych investorov

Spomenuté lokality sa môžu riešiť jednotlivo alebo aj spoločne v jednej urbanistickej štúdii. Je možné, že pri hlbšom hľadaní investičných možností sa vyskytne potreba spracovania urbanistickej štúdie aj v niektorej z ďalších lokalít obce. Každopádne je však potrebné po schválení ÚP- obce vypracovať následnú projektovú dokumentáciu problematických rozvojových častí obce v týchto lokalitách.

Spracovatelia pritom musia vychádzať z princípov a zásad, regulatívov a limitov ÚP- obce.

k) Zoznam verejnoprospešných stavieb

Predbežné vymedzenie verejnoprospešných stavieb:

- vybudovanie obecnej kanalizácie,
- ČOV,
- napojenie rozvojových plôch na vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrinu
- vybudovanie peších komunikácií v obci
- dobudovanie miestnej telefónnej siete v rozvojových lokalitách
- námestie v referenčnom uzle, zhromažďovacie priestory, parkový a športový areál, parkovisko áut
- dobudovanie priestoru pred a za obecným úradom s parkovaním
- vybudovanie plôch pre separovaný zber TKO,
- **vybudovanie ciest v rozvojovej lokalite G (V1)**
- **napojenie rozvojovej lokality G na vodovod, kanalizáciu a elektrinu (V2)**
- **prekládka el. vzdušného vedenia do zeme v lokalite G (V3)**
- **rozšírenie TS pre lokalitu G (V4)**
- Poznámka. Pre zabezpečenie obce Ješkova Ves proti záplavám je potrebné vybudovanie zbernej nádrže na Klížskom potoku v K.Ú obce V.Klíž. Odporúčame túto požiadavku zahrnúť do riešenia ÚP VÚC, keďže ÚP obce Ješkova Ves to neobsahuje.

l) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Vid' výkres č.10 „Výkres organizácie a regulácie územia“

Vid' výkres č.3 - „Komplexný urbanistický návrh územného plánu“