



**ZMENY A
DOPLNKY Č.1
ÚZEMNÉHO
PLÁNU OBCE
BLAHOVÁ**



ZMENY A DOPLNKY Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE BLAHOVÁ návrh

Obstarávateľ:

Obec Blahová

Poverený obstarávaním:

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 335

Zhotoviteľ:

Ekoplán, s.r.o.

www.eko-plan.sk

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Dátum spracovania:

december 2022

Obsah

A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	5
1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy	
1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	
1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	
2. Riešenie územného plánu - smerná časť	6
2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis	
2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu	
2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia	
2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce	
2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania	
2.6 Návrh funkčného využitia územia obce	
2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území	
2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce	
2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území	
2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami	
2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení	
2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia	
2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie	
2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov	
2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu	
2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch	
2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov	
3. Riešenie územného plánu – záväzná časť.....	10
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch	
3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia	

- 3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- 3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- 3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt
- 3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability
- 3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce
- 3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- 3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
- 3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb
- 3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny
- 3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

B. Grafická časť

- bez zmien

Úvod

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Blahová sú vypracované v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj s vyhláškou č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Sú spracované ako samostatná príloha k schválenej územnoplánovacej dokumentácii. Nakoľko ide o čiastkové modifikácie, nie je účelné vypracovanie úplného znenia územnoplánovacej dokumentácie.

Textová časť je spracovaná vo forme odkazov na predmetnú kapitolu, podkapitolu, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len kapitol textovej časti 2.5, 2.6. V záväznej časti sa zmena týka len kapitoly 3.1.

Grafická časť nie je zmenami a doplnkami dotknutá.

Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 1 obsahuje úpravu a doplnenie regulatívov funkčného využitia územia pre obytné územie B1, ako aj doplnenie a spresnenie požiadaviek týkajúcich sa minimálnej výmery stavebného pozemku.

1. Základné údaje

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy

Cieľom obstarania zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Blahová je na základe aktuálnych požiadaviek obce upraviť a spresniť regulatívy funkčného využívania obytného územia, ako aj zamedziť budovaniu rodinných domov s viacerými bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s nevyhovujúcou veľkosťou.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Blahová bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Blahovej č. 45/2022 dňa 01. 08. 2022.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna, pričom zmeny a doplnky č. 1 ju rešpektujú.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 1 územnoplánovacej dokumentácie je v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Blahová, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Blahovej č. 5/2021 zo dňa 25. 01. 2021.

2. Riešenie územného plánu - smerná časť

2.1 Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis

Bez zmien

2.2 Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

Bez zmien

(Po schválení ÚPD obce neboli schválené žiadne zmeny a doplnky nadradenej ÚPD)

2.3 Širšie vzťahy a riešenie záujmového územia

Bez zmien

(Nedochádza k novým požiadavkám na riešenie záujmového územia obce ani širších vzťahov)

2.4 Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

Bez zmien

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

V podkapitole 2.5.1 Koncepcia kompozičného formovania sídla sa vypúšťa nasledovný text:

~~Samostatne stojace rodinné domy by sa mali budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 800 m².~~

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

Samostatne stojace rodinné domy s jednou bytovou jednotkou sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 800 m², s dvomi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1200 m², s tromi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1600 m² a rekreačné chatky na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 400 m². Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku,

ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1, B2 sa vypúšťa slovo „viacgeneračného“.

V tabuľke Regulatívy funkčného využitia územia pre obytné územie B1 sa obmedzujúce funkčné využívanie dopĺňa o nasledovný text:

- hospodárske stavby so zastavanou plochou do 70 m² - ako doplnkové stavby rodinných domov
- rekreácia individuálna – v záhradných a rekreačných chatkách so zastavanou plochou do 70 m²

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území

Bez zmien

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Bez zmien

(Zmenami a doplnkami č. 1 nedochádza k zmene vymedzenia zastavaného územia obce)

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Bez zmien

2.10 Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

Bez zmien

2.11 Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

Bez zmien

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

Bez zmien

2.13 Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

Bez zmien

2.14 Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Bez zmien

2.15 Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

Bez zmien

2.16 Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov a iných návrhov na poľnohospodárskej pôde a lesných pozemkoch

Bez zmien

(Zmeny a doplnky č. 1 nevytvárajú nároky na nové zábery poľnohospodárskej pôdy)

2.17 Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov

Bez zmien

(Zmeny a doplnky č. 1 neprinášajú žiadne environmentálne, ekonomické, sociálne a územnotechnické dôsledky)

3. Riešenie územného plánu – záväzná časť

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

V podkapitole Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania sa vypúšťa nasledovný text:

- ~~samostatne stojace rodinné domy budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 800 m²~~

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

- samostatne stojace rodinné domy s jednou bytovou jednotkou umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 800 m², s dvomi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1200 m², s tromi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1600 m² a rekreačné chatky na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 400 m². Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia pre obytné územie B1 sa v rámci charakteristiky vypúšťa slovo „viacgeneračného“.

V podkapitole Regulatívy funkčného využitia územia pre obytné územie B1 sa obmedzujúce funkčné využívanie dopĺňa o nasledovný text:

- hospodárske stavby so zastavanou plochou do 70 m² - ako doplnkové stavby rodinných domov
- rekreácia individuálna – v záhradných a rekreačných chatkách so zastavanou plochou do 70 m²

3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Bez zmien

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Bez zmien

3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

Bez zmien

3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

Bez zmien

3.6 Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability

Bez zmien

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Bez zmien

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Bez zmien

3.9 Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

Bez zmien

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Bez zmien

3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny

Bez zmien

3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Bez zmien
