



ZMENY A DOPLNKY Č.1
ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE
ČEKOVCE

ZMENY A DOPLNKY Č. 1 ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE ČEKOVCE

návrh

Obstarávateľ:

Obec Čekovce

Poverený obstarávaním ÚPD:

Ing. arch. Karol Ďurenec

odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPP a ÚPD, reg. č. 470

Spracovateľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

Hlavný riešiteľ:

doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák, PhD.

autorizovaný architekt SKA, reg. č. 1524 AA

Odborná spolupráca:

Ing. Pavol Klúčik (doprava)

Ing. Mária Dobošová (vodné hospodárstvo)

Martin Brezovský (energetika)

Ing. Marta Copláková (environmentálne aspekty a poľnohospodárstvo)

Dátum spracovania:

jún 2023

Obsah

A. Textová časť

Úvod.....	4
1. Základné údaje.....	6
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	7
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.....	15
3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia	
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 kultúrohistorických 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	
4. Príloha - úplné znenie záväznej časti.....	18

B. Grafická časť

- Výkres širších vzťahov – v mierke 1: 50 000 (výkres č. 1) – **bez zmien**
- Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami – v mierkach 1: 2880 (výkres č. 2), 1: 10 000 (výkres č. 3)
- Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia – v mierke 1: 2880 (výkres č. 4)
- Výkres riešenia verejného technického vybavenia – v mierke 1: 2880 (výkres č. 5) – **bez zmien**
- Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES – v mierke 1: 10 000 (výkres č. 6)
- Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskej pôdy a lesných pozemkov na nepôdohospodárske účely, v mierke 1: 2880 (výkres č. 7)

Úvod

Metodika a spôsob riešenia zmien a doplnkov územného plánu

Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Čekovce 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, prípadne odsek, ktoré sa menia alebo dopĺňajú. Úprava smernej časti územnoplánovacej dokumentácie sa týka len niektorých kapitol textovej časti 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.12, 2.16. V ostatných kapitolách smernej časti nie sú potrebné ďalšie úpravy, resp. doterajšie riešenie sa vzťahuje aj na zmeny a doplnky č. 1, čo je vysvetlené v odôvodnení k príslušnej kapitole. V záväznej časti sa zmena týka len kapitol 3.1, 3.7, 3.8. V prílohe je pre lepšiu prehľadnosť text záväznej časti v úplnom znení (z dôvodu, aby regulatívy pre dopĺňané plochy, ako aj názvy verejnoprospešných stavieb, boli explicitne uvedené priamo v dokumentácii zmien a doplnkov č. 1).

V grafickej časti je obsah zmien a doplnkov zakreslený na priesvitkách, vo výkresoch č. 2, 3, 4, 6, 7. Podklad priesvitiek predstavujú výrezy jednotlivých výkresov v pôvodnom znení. Priesvitky s podkladom sú spracované v integrovanom tlačovom výstupe. Výkresy č. 1 a 5 sú bez zmien.

Metodika spracovania, názvy výkresov a kapitol v textovej časti, ako aj spôsob zobrazenia javov vo výkresoch v maximálnej miere vychádza z doterajšej ÚPD.

Opis riešenia zmien a doplnkov

Návrh riešenia zmien a doplnkov č. 1 obsahuje:

- doplnenie rozvojových plôch D1 – D5 pre funkčné využitie bývania v hospodárskych usadlostiach
- doplnenie rozvojových plôch D6, D7 pre funkčné využitie rekreácie (individuálnej chatovej)
- priemet navrhovaného riešenia do záväznej časti – zaradenie dopĺňaných rozvojových plôch do priestorových celkov regulácie (B2 a K2)
- návrh rozšírenia zastavaného územia obce (návrh novej hranice zastavaného územia obce)
- návrh súvisiacich líniových stavieb príslušného verejného dopravného a technického vybavenia (navrhuje sa pre vybrané rozvojové plochy; pre ostatné

rozvojové plochy je možné využiť existujúcu infraštruktúru, resp. navrhovanú v doterajšej ÚPD¹)

- návrh súvisiacich verejnoprospešných stavieb č. [1], [6] (podľa definície v doterajšej ÚPD)
- doplnenie aktuálnych údajov o demografickom vývoji
- úpravu údajov vyplývajúcich z legislatívnych zmien – týka sa ochranných pásiem

¹ Rozvojové plochy D2 - D7 je možné dopravne obsluhovať z existujúcich miestnych a účelových ciest. Rozvojové plochy doplnkov D1 – D5 je možné napojiť na existujúce rozvody verejného vodovodu a navrhovanej splaškovej kanalizácie (podľa návrhu v doterajšej ÚPD).

1. Základné údaje

1.1 Hlavné ciele rozvoja územia a riešené problémy

Obstaranie zmien a doplnkov č. 1 územného plánu obce Čekovce vyvolali požiadavky obce a vlastníkov pozemkov na doplnenie rozvojových plôch pre výstavbu hospodárskych usadlostí s možnosťou bývania, ako aj rekreačných chat menšieho rozsahu.

Ďalej bolo potrebné do územnoplánovacej dokumentácie premietnuť aktuálne údaje, vyplývajúce zväčša z legislatívnych zmien.

1.2 Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Územný plán obce Čekovce bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva v Čekovciach č. 17/03/2017 dňa 09.06.2017.

Koncepcia navrhnutá v doterajšej územnoplánovacej dokumentácii je naďalej aktuálna. Navrhované zmeny a doplnky vhodným spôsobom dopĺňajú založenú koncepciu.

1.3 Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

Navrhované riešenie zmien a doplnkov č. 1 územnoplánovacej dokumentácie je plne v súlade s cieľmi a požiadavkami na riešenie, stanovenými v zadaní na územný plán obce Čekovce, ktoré bolo schválené uznesením obecného zastupiteľstva v Čekovciach č. 8/7/2015 dňa 14. 12. 2015.

2. Riešenie územného plánu

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

Doplňa sa nový text a tabuľka, ktoré dokumentujú demografický vývoj obce v poslednom období:

Z aktualizácie demografických údajov vyplýva, že v období rokov 2015 -- 2021 počet obyvateľov obce stagnoval. Rast počtu obyvateľov je generovaný migračným prírastkom i prirodzeným prírastkom. Výrazne sa zvýšil prirodzený prírastok, ktorý čiastočne kompenzoval migračné úbytky.

Tab.: Vývoj počtu obyvateľov, narodených, zomretých, prisťahovaných a odsťahovaných v obci v rokoch 2015 – 2021

Rok	narodení	zomrelí	prisťahovaní	odsťahovaní	Počet obyvateľov k 31.12.
2015	12	4	4	9	458
2016	11	6	2	7	458
2017	6	7	5	9	453
2018	8	7	10	22	442
2019	7	7	17	8	451
2020	10	2	19	11	467
2021	7	9	5	14	439

Zdroj: ŠÚSR

2.5 Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

V podkapitole 2.5.4 Regulatívy priestorového usporiadania sa Maximálna výška zástavby pre krajinnoekologický komplex K2 stanovuje nasledovne:

- 1 nadzemné podlažie

V podkapitole 2.5.4 Regulatívy priestorového usporiadania sa Maximálna intenzita využitia pre krajinnoekologický komplex K2 stanovuje nasledovne:

- maximálne 10%

2.6 Návrh funkčného využitia územia obce

V podkapitole Určenie funkčných územných zón sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Rozvojové plochy doplnkov D1 – D5 sú určené pre výstavbu hospodárskych usadlostí s bývaním, pričom budú zaradené do priestorového celku regulácie B2.

Rozvojové plochy doplnkov D6, D7 sú určené pre individuálnu chatovú rekreáciu.

Tab. Prehľad navrhovaných rozvojových plôch a ich funkčné využitie – podľa zmien a doplnkov č. 1

Označenie rozvoj. plochy	Výmera v ha	funkčná územná zóna
D1	0,8212	obytné územie (hospodárske usadlosti)
D2	1,3442	obytné územie (hospodárske usadlosti)
D3	0,8247	obytné územie (hospodárske usadlosti)
D4	0,7383	obytné územie (hospodárske usadlosti)
D5	0,3952	obytné územie (hospodárske usadlosti)
D6	0,1727	rekreačné územie
D7	0,6348	rekreačné územie

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre obytné územie – regulačný blok B2 sa vymedzenie dopĺňa o nasledovný text:

- nové rozvojové plochy doplnkov D1, D2, D3, D4, D5

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia obce – krajinnoekologický komplex K2 sa Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) dopĺňa o nasledovný text:

- rekreácia individuálna chatová – len v rozvojových plochách doplnkov D6, D7

2.7 Podrobný opis návrhu funkčného využitia územia podľa funkčných území

V podkapitole 2.7.1 Bývanie sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

V zmenách a doplnkoch č. 1 sa v lokalite Bauceň a Vrchné záhrady navrhujú rozvojové plochy doplnkov D1, D2, D3, D4, D5 pre výstavbu výstavbu hospodárskych usadlostí s bývaním.

Zo zmien a doplnkov č. 1 vyplýva nárast kapacity bytového fondu o 12 bytových jednotiek. Pri predpokladanej obľožnosti 2,5 obyvateľa na byt (ukazovateľ použitý v doterajšej ÚPD) dôjde k nárastu počtu obyvateľov o 30 obyvateľov.

Tab. Rekapitulácia prírastku bytového fondu podľa rozvojových plôch – podľa zmien a doplnkov č. 1

Číslo rozvojovej plochy	Počet bytových jednotiek	Etapa
D1	3	I.
D2	3	I.
D3	3	I.
D4	3	I.
D5	2	I.
Spolu	12	

V podkapitole 2.7.4 Rekreačia sa dopĺňa nasledovný text:

V zmenách a doplnkoch č. 1 sa v lokalitách pri Briači a Zoriaňova dolinka navrhujú rozvojové plochy doplnkov D6, D7 pre výstavbu jednotlivých chatiek individuálnej chatovej rekreácie, s kapacitou pre 1 chatku v rozvojovej ploche D6 a pre 3 chatky v rozvojovej ploche D7.

2.8 Vymedzenie zastavaného územia obce

Dopĺňa sa nová odrážka s nasledovným textom:

- nová rozvojová plocha doplnku D5 (podľa zmien a doplnkov č. 1)

(Poznámka: Ostatné rozvojové plochy doplnkov nenadväzujú priamo na zastavané územie obce, nenavrhujú sa preto zaradiť do zastavaného územia obce)

2.9 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území

Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):

- ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách

Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
 - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

Definícia ochranného pásma cintorína sa nahrádza nasledovným textom:

- ochranné pásmo cintorína – môže určiť obec vo VZN najviac 50 m od hranice pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov)

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

Bez zmien

(Na rozvojové plochy, dopĺňané v zmenách a doplnkoch č. 1, sa vzťahujú návrhy na riešenie záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany a ochrany pred povodňami podľa doterajšej ÚPD)

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

Bez zmien

(Zmeny a doplnky ÚPD nemajú vplyv na návrhy ochrany prírody a tvorby krajiny, prvkov územného systému ekologickej stability)

2.12 Návrh verejného dopravného a technického vybavenia

V kapitole 2.12.1 Doprava, podkapitole Miestne komunikácie sa dopĺňa nasledovný text: a tabuľka:

Pre dopravnú obsluhu rozvojovej plochy doplnku D1 sa navrhuje miestna cesta funkčnej triedy D1, kategórie MOU s dĺžkou 262 m.

Tab.: Prehľad navrhovaných komunikácií podľa funkčných tried – podľa zmien a doplnkov č. 1

Rozvojová plocha č.	Funkčná trieda - kategória	Dĺžka cesty v m
D1	D1 – MOU	262

V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Výpočet potreby vody sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Návrh zmien a doplnkov č. 1 vyvolá nároky na zásobovanie pitnou vodou v rozvojových plochách doplnkov D1 – D5. Priemerná potreba vody Q_p , vyplývajúca zo zmien a doplnkov č. 1, bude 0,047 l/s.

Tab. Rekapitulácia potreby vody – podľa zmien a doplnkov č. 1

	Návrh. potreba vody
Ročná potreba vody (m^3/r)	1 478 m^3/r
Priemerná potreba vody Q_p (l/s) = 135 l/osoba/deň (= 135 x 30 l/deň)	4 050 l/deň = 0,047 l/s
Max. denná potreba vody Q_m (l/s)	0,094 l/s
Max. hodinová potreba vody Q_h (l/s)	0,169 l/s

(Poznámka: Výpočet potreby vody je prevedený v zmysle vyhlášky č. 684/2006 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách na návrh, projektovú dokumentáciu a výstavbu verejných vodovodov a kanalizácií.)

V kapitole 2.12.2 Vodné hospodárstvo, podkapitole Výpočet množstva splaškových odpadových vôd sa dopĺňa nasledovný text:

Priemerné denné množstvo splaškových odpadových vôd, vyplývajúce z kapacít rozvojových plôch podľa zmien a doplnkov č. 1, bude zhodné s vypočítanou potrebou vody $Q_p = 0,047$ l/s.

V kapitole 2.12.3 Energetika, podkapitole Zásobovanie elektrickou energiou, v stati Výpočet energetickej bilancie sa dopĺňa nasledovný text a tabuľka:

Na základe kapacít rozvojových plôch doplnkov D1 – D7, navrhovaných v zmenách a doplnkoch č. 1, bude prírastok spotreby elektrickej energie 51 kW. Nároky dopĺňaných rozvojových plôch budú pokryté z existujúcich transformačných staníc s využitím ich kapacitných rezerv, ako aj z transformačnej stanice TS-B, navrhovanej v doterajšej ÚPD v lokalite Bauceň.

Tab. Energetická bilancia spotreby elektrickej energie – podľa zmien a doplnkov č. 1

Číslo rozvojovej plochy	Kapacita	Požadovaný výkon Pp (kW)
D1	3 b.j.	10
D2	3 b.j.	10
D3	3 b.j.	10
D4	3 b.j.	10
D5	2 b.j.	7
D6	1 chata	1
D7	3 chaty	3
Spolu		51

(Poznámka: Pri výpočte energetickej bilancie sa uvažovalo s požadovaným výkonom 10,5 kW na 1 bytovú jednotku a 3 kW na 1 rekreačnú chatu, pri koeficiente súčasnosti $\beta = 0,32$)

(Poznámka: Doterajšie riešenie v podkapitolách 2.12.4 Telekomunikačné a informačné siete a 2.12.5 Zariadenia civilnej ochrany sa vzťahuje aj na rozvojové plochy navrhované v Zmenách a doplnkoch č. 1.)

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

(V súvislosti so zmenami a doplnkami ÚPD ani z iných dôvodov nie je potrebné vymedziť nové plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu)

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

Doplňa sa nasledovný text a tabuľka:

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch doplnkov D1, D2, D3, D4, D6 D7 dôjde k záberom poľnohospodárskej pôdy o celkovej výmere brutto 4,4950 ha. V prípade rozvojových plôch určených pre hospodárske usadlosti a rekreačné chaty sú vymedzené väčšie plochy, ktoré však budú zastavané len z malej časti - max. 20%, resp. 10% z ich výmery; skutočné zábery poľnohospodárskej pôdy preto neprekročia 0,8183 ha.

Návrh rozvojových plôch plochy doplnkov D1 – D4 zdôvodňujeme skutočnosťou, že nadväzujú na plochy s existujúcou, pôvodne rozptýlenou zástavbou. Navyše, rozvojové plochy D2 – D7 je možné obslúžiť z existujúcich ciest, len v prípade rozvojovej plochy doplnku D1 sa počíta s vybudovaním prístupovej cesty (na pozemku, ktorý je v KN evidovaný ako ostatná plocha). V rámci rozvojovej plochy D2 bola už vyňatá plocha s výmerou 409 m². Rozvojová plocha D5 je celá situovaná na nepoľnohospodárskej pôde, na pozemku evidovanom v KN ako zastavaná plocha. Uvedená nepoľnohospodárska pôda nie je preto zaradená do bilancie záberov poľnohospodárskej pôdy.

Predpokladajú sa zábery pôd výlučne 8. skupiny kvality podľa zákona č. 220/2004 Z. z. z celkovo 9. skupín kvality, ide teda o pôdy veľmi nízkej kvality. Napriek jednotnému zaradeniu do 8. skupiny kvality sú niektoré zaradené medzi najkvalitnejšie pôdy v danom katastrálnom území v zmysle Nariadenia vlády SR č. 58/2013 Z.z. (v tabuľke sú rozlíšené hrubým písmom).

Tab. Prehľad o štruktúre poľnohospodárskej pôdy v lokalitách s uvažovaným použitím poľnohospodárskej pôdy pre nepoľnohospodárske účely – podľa zmien a doplnkov č. 1

Číslo Lok.	K.ú.	Funkčné využitie	Výmera lokality v ha	Predpokladaná výmera PP				Užív. PP	Vybud. Hydr. zariad.	Čas. etapa realiz	Iná inform.
				spolu v ha	Z toho Skupina BPEJ	výmera ha	z toho v ZÚO				
D1	Čekovce	bývanie (hosp. usadl.)	0,8212	0,8212	0877462 /8.	0,8212		FO	–	I.	
D2	Čekovce	bývanie (hosp. usadl.)	1,3442	1,3033	0777265 /8. 0877465 /8.	0,9970 0,3063		FO	–	I.	
D3	Čekovce	bývanie (hosp. usadl.)	0,8247	0,8247	0777262 /8.	0,8247		FO	–	I.	
D4	Čekovce	bývanie (hosp. usadl.)	0,7383	0,7383	0777262 /8.	0,7383		FO	–	I.	
D6	Čekovce	rekreácia (chata)	0,1727	0,1727	0779262 /8.	0,1727		FO	–	I.	
D7	Čekovce	rekreácia (chata)	0,6348	0,6348	0877462 /8.	0,6348		FO	–	I.	
Spo-lu				4,4950							

Vysvetlivky: ZÚO = zastavané územie obce

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

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa Maximálna výška zástavby pre krajinnoekologický komplex K2 stanovuje nasledovne:

- 1 nadzemné podlažie

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania sa Maximálna intenzita využitia pre krajinnoekologický komplex K2 stanovuje nasledovne:

- maximálne 10%

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre obytné územie – regulačný blok B2 sa Vymedzenie dopĺňa o nasledovný text v novej odrážke:

- nové rozvojové plochy doplnkov D1, D2, D3, D4, D5

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia obce – krajinnoekologický komplex K2 sa Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením) dopĺňa o nasledovný text v novej odrážke:

- rekreácia individuálna chatová – len v rozvojových plochách doplnkov D6, D7

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

Doplňa sa nová odrážka s nasledovným textom:

- nová rozvojová plocha doplnku D5 (podľa zmien a doplnkov č. 1)

(Poznámka: Ostatné rozvojové plochy doplnkov nenadväzujú priamo na zastavané územie obce, nenavrhuje sa preto zaradiť do zastavaného územia obce)

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Odkaz na ochranné pásmo telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu zmeny príslušnej legislatívy):

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. 452/2021 Z. z. o elektronických komunikáciách

Definícia ochranného pásma vodovodu a kanalizácie sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):

- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m

- nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m

Definícia ochranného pásma cintorína sa nahrádza nasledovným textom:

- ochranné pásmo cintorína – môže určiť obec vo VZN najviac 50 m od hranice pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov)

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

(Poznámka: V zmenách a doplnkoch č. 1 sa aplikujú verejnoprospešné stavby č. [1], [6] – v zmysle ich definície podľa doterajšej ÚPD)

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

4. Príloha - úplné znenie záväznej časti

Vysvetlivky:

obyčajný text = pôvodné znenie ÚPD

podčiarknutie = doplnený text – zmeny a doplnky č. 1

~~prečiarknutie~~ = vypustený text – zmeny a doplnky č. 1

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia (vrátane určenia prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzity ich využitia)
- zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia
- zásady a regulatívy zachovania kultúrneho historických hodnôt
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability
- vymedzenie zastavaného územia obce
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- zoznam verejnoprospešných stavieb a vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
- určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny
- schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Z grafickej časti sú súčasťou záväznej časti výkresy č. 2 a 3 „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia“ v mierke 1: 2 880 pre zastavané územie obce a v mierke 1: 10 000 pre celé katastrálne územie.

3.1 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

- rešpektovať limity prírodného charakteru (topografické pomery, vodné toky, zosuvy) a antropogénneho charakteru (dopravné koridory, siete technickej infraštruktúry)

- stavebné využitie územia s výskytom potenciálnych a stabilizovaných zosuvov je podmienené uskutočnením inžinierskogeologického prieskumu
- rozvinúť pôsobenie kompozičných osí situovaním novej zástavby a lokalizáciou líniovej zelene
- profilovať centrálnu zónu obce okolo hlavného uzlového priestoru na vetvení kompozičnej osi
- rešpektovať pôvodné zastavovacie štruktúry, parceláciu, historický pôdorysný tvar zástavby, výškovú hladinu a urbanistickú mierku jednotlivých objektov, architektonický výraz uličných priečelí
- revitalizovať verejné priestranstvá a plochy verejnej zelene v centrálnej zóne obce, vrátane ich komplexného urbanisticko-architektonického dotvorenia
- novú uličnú sieť podľa možností zokruhovať a prepojiť s existujúcou uličnou sieťou
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných plochách v zastavanom území obce
- samostatne stojace rodinné domy budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 600 m²
- v regulačnom bloku C1 povoľovať pri prestavbe objektov a novej výstavbe len sedlové strechy so sklonom od 35° do 50°
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia podľa vymedzených regulačných blokov
- rozšíriť zastavané územie podľa navrhovanej hranice zastavaného územia, vyznačenej v grafickej časti a definovanej v kap. 3.7 záväznej časti
- rezervovať koridory pre líniové stavby komunikácií a technickej infraštruktúry podľa zásad uvedených v kap. 3.3 a 3.4

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využitia

- nové plochy pre bývanie vytvárať v disponibilných polohách v priamej nadväznosti na existujúce zastavané územie
- predĺžiť existujúcu obytnú ulicu na západnom okraji obce
- pre výstavbu obytných budov využiť prednostne pozemky vo vlastníctve obce
- rekreačné aktivity orientovať na agroturistiku, vo väzbe na laznícke osídlenie
- výrobu a podnikateľské aktivity koncentrovať v existujúcom hospodárskom dvore, za predpokladu jeho revitalizácie a intenzifikácie
- koncentrovať zariadenia občianskeho vybavenia celoobecného významu do centrálnej zóny obce

Regulatívny priestorového usporiadania

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Regulatívy sa vzťahujú na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. Pre usmernenie priestorového usporiadania zástavby sú definované nasledujúce regulatívy:

Maximálna výška zástavby

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Maximálnu výšku zástavby je prípustné prekročiť o 1 ustúpené podlažie, o výšku šikmej strechy s max. 1 využitelným podkrovným podlažím, za podmienky preverenia vypracovaním architektonicko-urbanistickej štúdie. Regulatív je stanovený len pre zastavané územie a územie s predpokladom lokalizácie zástavby; neplatí pre technické vybavenie (stožiare vysieláčov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia.

- 1 nadzemné podlažie – v regulačných blokoch B2, K2, K3
- 2 nadzemné podlažia – v regulačných blokoch C1, B1, V1
- 3 nadzemné podlažia – v regulačných blokoch C2

Maximálna intenzita využitia

Intenzita využitia je určená maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy. Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Regulatív sa vzťahuje na regulačný blok ako celok, nie na jednotlivé pozemky. Regulatív minimálnej intenzity využitia plôch nie je stanovený.

- maximálne 40% – regulačné bloky C1, C2
- maximálne 30% – regulačné bloky B1, V1
- maximálne 20% – regulačný blok B2
- – regulačný blok K2, K3
- maximálne 5% – regulačné bloky Z1

Odstupové vzdialenosti medzi objektmi

Pri umiestňovaní stavieb je potrebné riadiť sa vyhláškou č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. Minimálne odstupové vzdialenosti medzi objektmi sú stanovené v § 6 tejto vyhlášky.

Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán obce v zmysle vyhlášky č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii (§ 12, ods. 4, písm. n) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využívania územia:

- priradenie k funkčnej územnej zóne (obytné / zmiešané / výrobné / rekreačné územie).
- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania
- obmedzujúce funkčné využívanie – je prípustné len za stanovených podmienok, resp. obmedzení
- zakazujúce funkčné využívanie – pomenúva neprípustné funkcie s predpokladom nevhodného pôsobenia na okolité prostredie

Regulatívy sa vzťahujú na priestorové celky regulácie – regulačné bloky (plochy s predpokladom lokalizácie zástavby, vrátane existujúcich zastavaných plôch) a krajinnoekologické komplexy (plochy bez predpokladu lokalizácie zástavby).

Uvedené priestorové celky regulácie sú v grafickej časti dokumentácie vymedzené hranicou a označené kódom.

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie (B)

B1: Bývanie v zástavbe rodinných domov

Charakteristika:

- Blok tvorí zástavba rodinných domov. Predpokladá sa zachovanie existujúcej zástavby, ako aj rekonštrukcia (vrátane rozširovania, nadstavieb) rodinných domov. Je tu prípustné zastúpenie menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, prípadne aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu. Okrem vymedzených nových rozvojových plôch je výstavba nových objektov možná ako náhrada existujúcich objektov a v záhradách; podmienkou je možnosť napojenia na verejné dopravné a verejné technické vybavenie a rešpektovanie koridorov navrhovaných dopravných prepojení.

Vymedzenie:

- existujúca zástavba rodinných domov s výnimkou centrálnej zóny obce podľa vymedzenia v grafickej časti
- nové rozvojové plochy č. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v rodinných domoch**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- základná občianska vybavenosť miestneho významu (služby, maloobchod, verejné stravovanie) do 200 m² zastavanej plochy
- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky do 200 m² zastavanej plochy
- ihriská a oddychové plochy pre rezidentov
- bývanie v bytových domoch – s celkovou kapacitou do 50 bytových jednotiek v rámci regulačného bloku

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 1 veľkej dobytčej jednotky)
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť nadmiestneho významu s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky ostatné druhy využívania, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

B2: Bývanie v hospodárskych usadlostiach

Charakteristika:

- Blok tvoria tradičné hospodárske usadlosti – lazy v blízkosti zastavaného územia a v dobrej dopravnej dostupnosti s potenciálom ďalšieho rozšírenia vo vymedzených plochách. Hospodárske usadlosti slúžia pre trvalé bývanie v kombinácii s tradičnými hospodárskymi aktivitami na poľnohospodárskej pôde.

Vymedzenie:

- existujúce hospodárske usadlosti v lokalite Bauceň
- nové rozvojové plochy č. 10, 11, 12, 13, 14
- nové rozvojové plochy doplnkov D1, D2, D3, D4, D5

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- **bývanie v hospodárskych usadlostiach**

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

- výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky v rámci hospodárskych usadlostí
- chov hospodárskych zvierat do 20 VDJ – v rámci hospodárskych usadlostí
- rekreácia a prechodné ubytovanie – v rámci hospodárskych usadlostí
- trvalé trávne porasty, pasienky, trvalé kultúry (sady), záhrady

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie v bytových domoch
- priemyselná výroba a sklady s vysokými nárokmi na dopravnú obsluhu
- občianska vybavenosť

Regulácia funkčného využitia pre centrálnu zónu obce (C)

C1: Centrálna zóna obce 1 (pôvodná)

Charakteristika:

- Zástavba pozostáva prevažne z rodinných domov, pričom sú tu aj pamiatkovo hodnotné objekty. Je tu zastúpená aj občianska vybavenosť – kostol, múzeum. Je preto potrebné zachovať charakter zástavby.

Vymedzenie:

- centrálna zóna obce podľa vymedzenia v grafickej časti

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch
- občianska vybavenosť (služby, maloobchod, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, kultúra, administratíva, zdravotníctvo, školstvo)

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- bývanie v bytových domoch – s celkovou kapacitou do 10 bytových jednotiek v rámci regulačného bloku

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- živočíšna výroba (okrem drobného chovu do 0,5 veľkej dobytčej jednotky)
- všetky ostatné druhy využívania, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

C2: Centrálna zóna obce 2 (novšia)

Charakteristika:

- V hlavnom uzlovom priestore sa zachovávajú a dobudujú zariadenia komerčnej a nekomerčnej vybavenosti, ako aj verejné priestranstvá. V zástavbe prevažujú zariadenia občianskej vybavenosti vybudované v 2. polovici 20. storočia a zastúpené sú tu aj bytové domy. Jednotlivé funkcie prípustného funkčného využívania a obmedzujúceho funkčného využívania je možné kombinovať v rámci polyfunkčných objektov.

Vymedzenie:

- centrálna zóna obce podľa vymedzenia v grafickej časti

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch
- občianska vybavenosť (služby, maloobchod, verejné stravovanie, prechodné ubytovanie, kultúra, administratíva, zdravotníctvo, školstvo)

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- šport – športové ihriská a zariadenia pre šport miestneho významu
- bývanie v bytových domoch – s celkovou kapacitou do 30 bytových jednotiek v rámci regulačného bloku

Zakazujúce funkčné využívanie (nepřípustné):

- výroba akéhokoľvek druhu, vrátane drobného výrobu
- všetky ostatné druhy využívania, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie (V)

V1: Poľnohospodárska výroba

Charakteristika:

- Existujúci hospodársky dvor sa zachováva s možnosťou intenzifikácie a čiastočnej alebo úplnej konverzie aj pre podnikateľské aktivity výrobného charakteru (nepoľnohospodársku výrobu a sklady)

Vymedzenie:

- hospodársky dvor RD Bzovík na juhozápadnom okraji obce

Priradenie k funkčnej územnej zóne:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska výroba, vrátane živočíšnej výroby
- remeselná-výrobné prevádzky, výrobné služby (napr. stavebníctvo)
- sklady a logistické zariadenia miestneho významu

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- zariadenia zberu druhotných surovín bez negatívnych vplyvov na životné prostredie (kompostovisko, zberný dvor)
- administratívne budovy využívané výrobnými podnikmi a inými podnikateľskými subjektmi

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie (okrem ubytovania správcov a zamestnancov)
- šport a rekreácia
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie

Regulácia funkčného využitia pre nezastavateľné plochy sídelnej zelene (Z)

Z1: Vyhradená zeleň

Vymedzenie:

- existujúci areál cintorína

Charakteristika:

- Predpokladá sa zachovanie existujúcich objektov a využitie voľnej kapacity cintorína pre pochovávanie.

Prípustné funkčné využívanie:

- vyhradená zeleň cintorína

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- plochy pre pochovávanie
- objekty pohrebných a súvisiacich služieb
- verejná zeleň
- príslušné verejné dopravné vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania

Regulácia funkčného využitia pre krajinnoekologické komplexy mimo zastavaného územia obce (K)

Ide o plochy voľnej krajiny mimo zastavaného územia obce, využívané prevažne na poľnohospodársku výrobu a lesné hospodárstvo, bez predpokladu lokalizácie zástavby. Využitie tohto územia sa riadi zásadami stanovenými v Krajinnoekologickom pláne obce Čekovce. Vymedzené boli homogénne celky, tzv. krajinnoekologické komplexy s ekvivalentnými vlastnosťami krajinných zložiek, meraných špecifickými ukazovateľmi. Pre jednotlivé komplexy boli definované podmienky využívania – prípustné funkčné využívanie, obmedzujúce funkčné využívanie, zakazujúce funkčné využívanie, obdobne ako v prípade regulačných blokov.

K1: Lesná krajina

Vymedzenie:

- Komplex zaberá plochy súvislých a kompaktných lesných porastov, ktoré sú rozptýlené v severnej polovici katastrálneho územia.

Charakteristika:

- Územie je zalesnené a využívané pre účely lesného hospodárstva. Krajinnoekologický komplex plní dôležité funkcie v rámci územného systému ekologickej stability. Socioekonomické aktivity sú prípustné len v minimálnom rozsahu.

Prípustné funkčné využívanie:

- lesné porasty
- trvalé trávne porasty
- vodné plochy a toky

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- lesné cesty – pre lesohospodárske činnosti
- menšie hospodárske objekty pre účely lesného hospodárstva – senníky, horáreň, posedy a pod.
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- ťažba nerastných surovín
- výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb, vrátane rekreačných stavieb

K2: Lúčna krajina

Vymedzenie:

- Komplex zahŕňa podstatnú časť katastrálneho územia obce Čekovce.

Charakteristika:

- Ide o zvlnenú krajinu, ktorá je poľnohospodársky intenzívne využívaná ako lúky a pasienky a v malom rozsahu ako orná pôda. Komplex je využívaný prevažne extenzívnymi poľnohospodárskymi postupmi, ktoré sa približujú tradičným spôsobom hospodárenia. Je predurčený a vhodný na poľnohospodárske využitie bez lokalizácie nových zastavaných plôch. Pre zvýšenie ekologickej stability sú potrebné ekostabilizačné opatrenia a dobudovanie prvkov MÚSES.

Prípustné funkčné využívanie:

- orná pôda
- trvalé kultúry – ovocné sady, vinice
- trvalé trávne porasty, pasienky
- lesné porasty a nelesná drevinová vegetácia
- vodné plochy a toky

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- hospodárske objekty pre účely poľnohospodárskej výroby so zastavanou plochou do 300 m²
- rekreácia individuálna chatová – len v rozvojových plochách doplnkov D6, D7
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie v nevyhnutnom rozsahu (vrátane čistiarne odpadových vôd a kompostoviska)

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- ťažba nerastných surovín
- výstavba akýchkoľvek iných trvalých stavieb, vrátane rekreačných stavieb

K3: Lúčna krajina s laznickým osídlením

Vymedzenie:

- Komplex K3 zahŕňa viaceré menšie enklávy laznického osídlenia s okolitými záhradami a pasienkami, ktoré sú pomerne rovnomerne rozmiestnené v rámci katastrálneho územia.

Charakteristika:

- Ide o prevažne odlesnené územie, využívané extenzívnymi poľnohospodárskymi postupmi, ktoré sa približujú tradičným spôsobom hospodárenia.

Prípustné funkčné využívanie:

- trvalé trávne porasty, pasienky
- trvalé kultúry – ovocné sady, vinice
- lesné porasty a nelesná drevinová vegetácia

- vodné plochy a toky

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- rekreácia, bývanie – len v existujúcich lazníckych usadlostiach
- ubytovacie zariadenia – len v existujúcich lazníckych usadlostiach s celkovou kapacitou do 10 lôžok
- extenzívny chov hospodárskych zvierat
- nové hospodárske objekty pre účely poľnohospodárskej výroby – so zastavanou plochou do 300 m²
- orná pôda – len malobloková (s výmerou pôdných celkov do 5 ha)
- orná pôda – hospodárenie bez použitia chemizácie a na menších pôdných celkoch
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.
- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie v nevyhnutnom rozsahu (vrátane čistiarne odpadových vôd a kompostoviska)

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- ťažba nerastných surovín

3.2 Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- vznik nových prevádzok obchodu a služieb celoobecného významu pre obyvateľstvo podporovať v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia
- zriadiť v obci dom sociálnych služieb (prípadne stacionár) pre seniorov

3.3 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného vybavenia územia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať existujúci koridor nadradenej dopravnej infraštruktúry – cesty III. triedy

- rešpektovať výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zastavanom území v kategórii MZ 8,5(8,0)/50 vo funkčnej triede B3 a v kategórii C 7,5/70 mimo zastavaného územia
- doplnenie komunikačného systému obce o miestne komunikácie pre dopravnú obsluhu navrhovaných plôch pre bývanie
- vyznačiť cyklistické trasy po poľných a lesných cestách v katastrálnom území obce Čekovce, s prepojením na susediace katastrálne územia

3.4 Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

Z hľadiska umiestnenia verejného technického vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rešpektovať koridory existujúcich rozvodov vody a prírodných potrubí
- riešiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných nových uliciach
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev
- odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 ods. 3 zákona č. 364/2004 o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Z. z. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a NV SR č. 269/2010 Z.z., ktorými sa stanovujú kvalitatívne ciele povrchových vôd a limitné hodnoty ukazovateľov prečistenia odpadových vôd, vrátane podmienok pre vypúšťanie vôd z povrchového odtoku
- vybudovať v sústredenej časti obce splaškovú kanalizáciu s čistením odpadových vôd
- v odľahlejších lazničkých lokalitách, kde nie je budovanie splaškovej kanalizácie uskutočniteľné, zriaďovať malé domové čistiarne odpadových vôd a vodotesné žumpy
- odvod dažďovej vody z komunikácií riešiť dažďovými rigolmi, v bezspádovom teréne vsakovaním do pôdy
- realizovať úpravy Čekovského potoka v zastavanom území obce na ochranu zastavaného územia obce pred povodňami
- rešpektovať zákon o vodách č. 364/2004 Z.z., zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami a príslušné platné normy STN 75 2102 „Úpravy riek a potokov“
- prípadné križovania inžinierskych sietí s vodnými tokmi musia byť riešené v súlade s STN 73 6822 „Križovanie a súbeh vedení a komunikácií s vodnými tokmi“

- prípadné väčšie spevnené plochy budovať s priepustným povrchom (zo zatrávňovacích tvárnic alebo zámkovej dlažby)
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie
- sekundárne (NN) rozvody a domové prípojky v nových rozvojových lokalitách realizovať formou káblových vedení, uložených do zeme
- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadenia telekomunikačnej infraštruktúry
- trasy nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete realizovať zemným vedením
- prípadné nové vysielacie zariadenia (s výnimkou WiFi vysieláčov) neumiestňovať v obytnom území, ani v centrálnej zóne obce
- v existujúcej zástavbe, ako aj v objektoch v nových rozvojových plochách vytvoriť jednoduché úkryty budované svojpomocne v zmysle vyhlášky č. 532/2006 Z. z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany v znení neskorších predpisov
- ukrytie zabezpečiť podľa plánu ukrytia obce na základe osobného a vecného plnenia podľa určovacieho listu počas vyhlásenej mimoriadnej situácie alebo v čase vojny a vojnového stavu
- kompostovisko a zberný dvor zriaďovať v rámci regulačných blokov, kde je tento druh funkčného využívania prípustný

3.5 Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

- zachovať architektonické pamiatky a solitéry s historickými a kultúrnymi hodnotami: kostol Ružencovej Panny Márie, rodný dom J. V. Luňáčka, prícestné kaplnky a kríže, domy s typickými tvaroslovnými prvkami ľudovej architektúry
- zachovať historickú parceláciu v pôvodnej centrálnej zóne obce (regulačný blok C1)
- zachovať priehľady na historickú dominantu obce – r.k. kostol
- zachovať charakter rozptýleného osídlenia lazov Majer, Bauceň, Brieza, Žobrák, Gerlach, Háj, Šípkovec a Kučalah
- z hľadiska ochrany archeologických nálezísk dodržiavať nasledovné požiadavky:
 - stavebník / investor v každej etape vyžadujúcej si zemné práce si od príslušného Krajského pamiatkového úradu už v stupni územného konania vyžiada stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk
 - podľa § 36, ods. 2 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov pred začatím stavebnej činnosti alebo inej hospodárskej

činnosti na evidovanom archeologickom nálezisku podľa § 41, ods. 1 je vlastník, správca alebo stavebník povinný podať žiadosť o vyjadrenie k zámeru na krajský pamiatkový úrad.

- podľa § 36 ods. 3 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov Krajský pamiatkový úrad môže rozhodnúť o povinnosti vykonať archeologický výskum aj na mieste stavby alebo inej hospodárskej činnosti, ktoré nie je archeologickým náleziskom podľa § 41, ods. 1, ak na tomto mieste predpokladá výskyt archeologických nálezov

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

Zásady ochrany prírody a krajiny

- zachovanie priaznivého stavu chránených biotopov národného aj európskeho významu – Lk1 Nížinné a podhorské kosné lúky, Lk3 Mezofilné pasienky

Zásady vytvárania územného systému ekologickej stability (ÚSES)

V zmysle návrhu systému ekologickej stability je nutné rešpektovať / dobudovať navrhované prvky ÚSES, tak aby plnili požadované funkcie biocentra, biokoridoru alebo interakčného prvku:

- biocentrá miestneho významu MBc 1 Suchý potok, MBc 2 Remanencie, MBc 3 Vodná nádrž Čekovce, MBc 4 Dolná dolina, MBc 5 Lipovec, MBc 6 Žrebíky
- biokoridory miestneho významu MBk 1 Čekovský potok, MBk 2 Briač
- interakčné prvky: remízky, zeleň na stržiach, líniová zeleň na poľnohospodárskej pôde, lesné porasty v kontakte s potenciálnymi biocentrami, trvalé trávne porasty v kontakte s vodnou plochou vodnej nádrže, drobné vodné toky s brehovou vegetáciou

Zásady starostlivosti o životné prostredie a implementácie ekostabilizačných opatrení

- vytvorenie nárazníkových pásov pozdĺž vodných tokov
- zvýšiť druhovú diverzitu lesných porastov a nelesnej drevinovej vegetácie a vyhýbať sa vysádzaniu lesných monokultúr

- optimalizovať drevinovú skladbu a preferovať pôvodné dreviny v súlade s potenciálnou prirodzenou vegetáciou v danom území
- udržiavať existujúcu líniovú zeleň a založiť novú líniovú zeleň s pôdoochrannou a protieróznou funkciou v podobe vsakovacích vegetačných pásov na medziach a popri poľných cestách
- dobudovať prvky územného systému ekologickej stability
- realizovať vodozádržné úpravy na drobných vodných tokoch – hrádzky, prípadne poldre
- zachovať pobrežnú vegetáciu vodnej nádrže Čekovce
- výsadba pásov izolačnej zelene na hraniciach hospodárskeho dvora, najmä zo strany vodnej nádrže a zastavaného územia
- revitalizovať a dosadiť líniovú zeleň pozdĺž poľných ciest a účelových ciest mimo zastavaného územia obce
- revitalizovať a dotvoriť plochy zelene v zastavanom území obce, osobitne v centrálnej zóne obce
- výsadba aspoň jednostrannej líniovej zelene na hlavných obslužných komunikáciách v navrhovaných obytných uliciach
- vybudovať zariadenie na zber separovaného odpadu (zberný dvor)
- úplné odstránenie všetkých divokých skládok
- zabezpečiť odizolovanie poľných hnojísk
- pred výstavbou obytných budov v území so stredným radónovým rizikom zabezpečiť meranie objemovej aktivity radónu v pôdnom vzduchu podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhlášky MZ SR č. 528/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia – a na základe výsledkov merania realizovať stavebné opatrenia proti prenikaniu radónu z geologického podložia

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje Územný plán obce Čekovce zastavané územie obce tak, že bude zahŕňať:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia obce
- nové rozvojové plochy č. 4, 5, 6, 8, 9
- nová rozvojová plocha doplnku D5 (podľa zmien a doplnkov č. 1)

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

V riešenom území nie je potrebné vymedziť žiadne chránené územia.

Z hľadiska ochrany trás nadradených systémov dopravného vybavenia územia je potrebné v riešenom území rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo cesty III. triedy definované v šírke 20 m od osi vozovky mimo zastavaného územia obce (v zmysle cestného zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.)

Z hľadiska ochrany trás nadradeného technického vybavenia územia je v zmysle príslušných právnych predpisov potrebné v riešenom území rešpektovať požiadavky na ochranné a bezpečnostné pásma existujúceho aj navrhovaného technického vybavenia:

- ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - 22 kV – 10 m
 - zavesené káblové vedenie 22 kV – 1m
 - vodiče so základnou izoláciou – 4 m
- ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43) vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla – 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky
- ochranné pásmo elektrickej stanice vonkajšieho vyhotovenia (a vyplývajúce obmedzenia pre výstavbu a iné činnosti v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, § 43):
 - s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplatenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplatením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení

- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle zákona č. 452/2021 ~~351/2011~~ Z. z. o elektronických komunikáciách ~~v znení neskorších predpisov~~
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov – vymedzené zvislými plochami vedenými po oboch stranách potrubia vedenými od ich osi vo vodorovnej vzdialenosti:
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m
 - nad priemerom potrubia 500 mm – 3,0 m
 - ~~1,5 m od vonkajšieho okraja potrubia horizontálne na obe strany (priemer potrubia do 500 mm)~~

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásmo cintorína – môže určiť obec vo VZN najviac 50 m od hranice pohrebiska (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov)
- ~~ochranné pásmo cintorína – 50 m (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve)~~
- ochranné pásmo lesa – 50 m od hranice lesného pozemku (v zmysle zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásmo čistiarnie odpadových vôd (podľa STN 756401, STN 756402) – 50 m od stredu čistiarnie odpadových vôd po okraj súvislej bytovej výstavby
- pásmo hygienickej ochrany vodného zdroja Čekovce I. stupňa (50x50 m) a II. stupňa (podľa rozhodnutia ONV Zvolen č. OPLVH-vod. 1120/403/88)
- ochranné pásmo tokov v zmysle STN 75 2102, ktoré dosahuje pri šírke toku medzi brehovými čiarami do 10 m šírku 4 m od brehovej čiary; v tomto ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí a ťažba zeminy. Rešpektovať ustanovenia § 49 ods. 2 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov, umožňujúcim správcovi vodných tokov a vodných stavieb pri výkone ich správy užívať pobrežné pozemky, ktorými sú pri drobných vodných tokoch pozemky do 5 m od brehovej čiary, pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od vzdušnej a návodnej päty hrádze.

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

V zmysle § 108 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov a nálezu Ústavného súdu SR č. 217/2002 Z.z. územný plán obce vymedzuje verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky a stavby za účelom zabezpečenia verejnoprospešných služieb a verejného technického vybavenia územia podporujúceho rozvoj územia a ochranu životného prostredia.

Verejný záujem na vyvlastnení pre tieto účely sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzil a schválil schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie (§108 ods. 3 stavebného zákona).

Územný plán obce Čekovce vymedzuje plochy, resp. koridory pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.10 tejto dokumentácie. Verejnoprospešné stavby a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené vo výkrese č. 2. Ako verejnoprospešné stavby sú definované dopravné líniové stavby miestneho významu, plochy a koridory pre distribučné energetické a vodohospodárske zariadenia, plochy pre umiestnenie zariadení sociálnej vybavenosti.

Predpokladá sa, že k deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Nakoľko územný plán obce Čekovce nie je riešený s podrobnosťou územného plánu zóny, nie sú definované parcely, ktorých sa proces delenia a sceľovania bude dotýkať.

Územný plán obce Čekovce nevymedzuje plochy a objekty na asanácie. Ich vymedzenie je potrebné vykonať v prípade kolízie s navrhovanými verejnoprospešnými stavbami na základe podrobnejšej dokumentácie.

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Územný plán obce Čekovce určuje zoznam verejnoprospešných stavieb v nasledovnom rozsahu a s označeniami:

- [1] miestne obslužné komunikácie, vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií) – pre dopravnú obsluhu navrhovaných rozvojových plôch
- [2] rekonštrukcia a rozšírenie miestnych komunikácií, vrátane inžinierskych sietí (rozvody vody, elektrickej energie NN, telekomunikácií)
- [3] peší chodník
- [4] výstavba nových trafostaníc, vrátane prírodných vedení

- [5] úprava koryta Čekovského potoka
- [6] splašková kanalizácia
- [7] sociálne nájomné bývanie budované a prevádzkované obcou
- [8] dom sociálnych služieb
- [9] čistiareň odpadových vôd

Verejnoprospešné stavby sú zakreslené vo výkrese č. 2.

3.11 Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny

V zmysle § 11 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov môže územný plán obce vymedziť plochy, pre ktoré bude nutné obstaráť dokumentáciu nižšieho stupňa (územný plán zóny).

Územný plán obce Čekovce nevymedzuje žiadnu časť obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny.

3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb je súčasťou výkresov č. 2 a 3 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia (s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb).

Vo výkrese sú zakreslené hranice a označenia regulačných blokov, krajinnoekologických komplexov a ďalšie položky, ktoré predstavujú záväznú časť riešenia. Verejnoprospešné stavby sú vyznačené v zmysle ich definície v kapitolách č. 3.9 a 3.10.