

NEUTRA - architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia, Farská č. 1, 949 01 Nitra;
peter.mizia@gmail.com

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE TOVARNÍKY

ZMENY A DOPLNKY č. 3

TEXTOVÁ ČASŤ



SPRACOVATEĽ :

HLAVNÝ RIEŠITEĽ :

OBSTARÁVATEĽ :

DÁTUM:

NEUTRA – architektonický ateliér – Ing. arch. Peter Mizia,
Farská č.1, 949 01 Nitra

Ing. arch. Peter Mizia

Obec Tovarníky

11/ 2023

OBSTARÁVATEĽ :

Sídlo: Obec Tovarníky
Zastúpenie:(starosta obce) Obrancov mieru 82/5, 955 01 Tovarníky
IČO: Miroslav Ďurák
DIČ: 31 872 638
tel.: 2021234897
mail: 038 / 5326285, 0917 839 119
tovarniky@tovarniky.eu

ODBORNE SPÔSOBILÁ OSOBA NA OBSTARANIE ÚPD(územnoplánovacej dokumentácie) A ÚPP(územnoplánovacích podkladov):

Sídlo: Ing. Katarína Francová
registračné číslo: Námestie M.R.Štefánika 1/1, 955 01 Topoľčany
tel.: 412
e-mail: 0385340237
katarina.francova@topolcany.sk

SPRACOVATEĽ :

Sídlo: NEUTRA – architektonický ateliér-
autorizačné oprávnenie číslo: Ing. Arch. Peter Mizia,
IČO: Farská č.1, 949 01 Nitra
DIČ: 0550AA, Autorizovaný architekt
Tel: 32762151
e-mail: 1031843065
0905 277234
peter.mizia@gmail.com

RIEŠITEĽSKÝ KOLEKTÍV :

Riešiteľ úlohy : Ing. arch. Peter Mizia
Urbanizmus : Ing. arch. Peter Mizia
Ing. arch. Zuzana Gajová
Elektrifikácia: Ing. Lucia Karaková
Poľnohospodársky pôdny fond : Ing. Lucia Černá

OBSAH: SMERNÁ ČASŤ**ZÁKLADNÉ ÚDAJE**

- a. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré územný plán - zmeny a doplnky riešia
- b. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce
- c. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a postup spracovania ÚPD
- d. Východiskové podklady

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

- a. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis
- b. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu
- c. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce
- d. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia
- e. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania
- f. Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území .
- obytné územie, zmiešané územie, výrobné územie, rekreačné územie, kúpeľné územie
- g. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, obchodu a služieb, výroby a rekreácie
- h. Vymedzenie zastavaného územia obce
- i. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- j. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami
- k. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení
- l. Návrh kultúrnych a historických hodnôt
- m. Návrh verejného dopravného vybavenia
- n. Návrh verejného technického vybavenia
- o. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie
- p. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov
- q. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu
- r. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely
- s. Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov

Obsah zmien a doplnkov grafickej časti ÚPN obce Tovarníky - dotknuté grafické prílohy :

- | | | |
|----|---|------------|
| 1. | Širšie vzťahy | M 1:50 000 |
| 2. | Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia katastrálneho územia | M 1:5 000 |
| 3. | Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia zastavaného územia | M 1:2 000 |
| 4. | Schéma záväznej časti riešenia verejnoprospešné stavby | M 1:5 000 |
| 5. | Výkres riešenia verejného dopravného vybavenia | M 1:5000 |

6. Výkres riešenia verejného technického vybavenia. Návrh koncepcie riešenia vodného hospodárstva a jeho zariadení M 1:5000
7. Výkres riešenia verejného technického vybavenia. Návrh koncepcie riešenia energetiky , telekomunikácii, informačných sietí a ich zariadení M 1:5000
8. Výkres ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability M 1:10 000
9. Výkres perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely M1:5000

ZÁVER- NÁVRH ĎALŠIEHO POSTUPU

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ZMIEN A DOPLNKOV Č.3

PRÍLOHA Č.1 /TVORÍ SAMOSTATNÚ ČASŤ/

DOKLADOVÁ ČASŤ

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

a. Hlavné ciele riešenia a problémy , ktoré územný plán- zmeny a doplnky riešia

Zmeny a doplnky č.3 ÚPN obce Tovarníky majú za cieľ:

- riešiť zmenu funkčného využitia a zmenu organizácie územia v lokalitách : 1ZAD3, 2ZAD3, 3ZAD3; a v tejto súvislosti prehodnotiť regulačné zásady a opatrenia v príslušnej časti ÚPN a návrh záväznej časti ÚPN a súčasne zapracovať do návrhu zmien a doplnkov doteraz predložené požiadavky na úpravu funkčného využitia plôch v území:

- vytvoriť územnotechnické predpoklady pre rozšírenie územia zberného dvora v lokalite 3ZAD3;

- vzhľadom na trvalý rast obytného územia obce a deficit základnej občianskej vybavenosti v zmysle urbanistickej ekonómie sa navrhuje doplnenie OV –obchodu a služieb na primárnych a sekundárnych urbanistických osiach. Uvedené požiadavky spĺňa lokalita 1ZAD3, ktorá je na prepojujacej ,obslužnej komunikácie funkčnej triedy C2, ktorá zabezpečí dopravné prepojenie medzi Brezovou ul.a Bedziarskou cestou. Uvedená obslužná komunikácia zabezpečuje dopravno-distribučné vzťahy mesta Topoľčany a obce Tovarníky v súlade s dokumentom ZAD č.6 ÚPN mesta Topoľčany;

- podrobnejšie zadefinovať a usmerniť spôsob využitia riešených lokalít tak, aby došlo k zosúladeniu záujmov obce , vlastníkov plôch, parcelácie riešeného územia a záujmov zachovania proporčného rozvoja všetkých zložiek životného prostredia a primeranej miery urbanizácie priestoru.

Vymedzenie riešeného územia

Riešené lokality:

a) Lokalita č.1 „ZAD 3“ / k.ú. Tovarníky /

Riešené územie je v pôvodnom ÚPN definované ako obytné územie , ktoré je súčasťou regulačného sektora IBVN - 8 . leží vo východnej časti obce v dotyku s ul Brezová. V tejto časti v ktorej je deficit vybavenosti sa navrhuje občianska vybavenosť komerčného charakteru- obchod, služby a súvisiace dopravné plochy a technická infraštruktúra . V lokalite dochádza k zmene funkčného využitia územia a k zmene organizácie dopravy.

Celková plocha rozvojovej lokality je 0,5667 ha

Vid' grafické prílohy .

b) Lokalita č.2 „ZAD 3“ / k.ú. Tovarníky /

Riešeným územím je priestor v ÚPN definovaný prevažne ako zeleň záhrad a čiastočne ako obytné územie v rámci regulačného celku IBV-1 .Pôvodné funkčné využitie sa mení na miestnu komunikáciu, chodník a inžinierske siete. V lokalite dochádza k zmene funkčného využitia územia a k zmene organizácie dopravy. Po zániku pôvodne navrhovaného dopravného prepojenia ide o strategický dopravný koridor pre sektori:IBVN-5.1 a IBVN-5.2. Celková plocha rozvojovej lokality je 0,1106 ha vid' grafické prílohy .

c) Lokalita č.3 „ZAD 3“ / k.ú. Tovarníky /

Riešeným územím je priestor v ÚPN definovaný ako vyhradená zeleň, športoviská, ktorý sa nachádza v regulačnom celku RŠ. Pôvodné funkčné využitie sa mení na zberný dvor a dvor komunálnej techniky. Ide o rozšírenie existujúceho zberného dvora ktorý plošne a priestorovo nepostačuje súčasným a budúcim potrebám.

Celková plocha rozvojovej lokality je 0,2647 ha
Vid' grafické prílohy .

Z hľadiska zachovania urbanistickej koncepcie vrátane regulatívov, ktoré sú vyjadrené v ÚPN obce Tovarníky nedochádza pri riešení Zmien a doplnkov č.3 k zmene. Prijatá koncepcia rozvoja obce definovaná v Zadaní zostáva naďalej v platnosti.

b. Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu obce

Územný plán bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 33/2014 dňa 20.10.2014. Zmenou spoločenských a hospodárskych pomerov, ktoré zmenili požiadavky na aktivity a činnosti v území, vznikla potreba vypracovať zmeny a doplnky. Návrh vznikol na podnet súkromných majiteľov pozemkov. Zmeny a doplnky č.1 boli schválené obecným zastupiteľstvom uznesením č. 3/32/2018 zo dňa 19.3.2018.

Zmeny a doplnky č.2 boli schválené obecným zastupiteľstvom uznesením č. 4/28/2022 zo dňa 24.10.2022 na 28 zasadnutí OZ Tovarníky.

Obec Tovarníky ako orgán územného plánovania a Obecné zastupiteľstvo v súvislosti s aktuálnou požiadavkou na funkčnú zmenu využitia ,vnútornú zmenu organizácie a zmenu územných podmienok v riešených lokalitách rozhodlo o obstaraní zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Tovarníky. Odborný výkon obstarania zabezpečuje odborne spôsobilá osoba na obstarávanie ÚPD a ÚPP Ing. Katarína Francová

c. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním a postup spracovania ÚPD

Z hľadiska zachovania urbanistickej koncepcie vrátane regulatívov, ktoré sú vyjadrené v ÚPN obce Tovarníky nedochádza pri riešení Zmien a doplnkov č.3 k zmene. Prijatá koncepcia rozvoja obce definovaná v Zadaní zostáva naďalej v platnosti. Zmeny a doplnky č.3 sú v súlade so Zadaním , ktoré bolo schválené uznesením č.14/2007 dňa 11.7.2007

Postup a spôsob spracovania zmien a doplnkov

Obstarávateľ formuloval požiadavky na spracovanie formálnej stránky dokumentácie. Zmeny a doplnky č.3 ÚPN obce Tovarníky sú spracované ako samostatné prílohy textovej a grafickej časti k schválenému ÚPN obce Tovarníky.

Textová časť popisuje zmeny a doplnky formulácií ÚPN obce Tovarníky vrátane návrhu zmien a doplnkov záväznej časti ÚPN obce Tovarníky, ktorá je spracovaná v úplnom znení s vyznačením zmien a doplnkov č.3 ÚPN (fialová farba textu).

Grafická časť je spracovaná v rozsahu samostatných výkresov a jednej náložky k pôvodnému príslušnému výkresu s vyznačením polohy územia, kde sú zmeny a doplnky graficky premietnuté. Transparentná náložka obsahuje - dokumentuje navrhovaný nový stav.

Príslušný podkladný výkres obsahuje grafické spracovanie pôvodného ÚPN v znení neskorších schválených , platných zmien a doplnkov č.1 a č.2.

Schválená dokumentácia zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Tovarníky bude uložená spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPN obce na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie ÚPN obce Tovarníky.

Výber spracovateľa zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Tovarníky bol zabezpečený výberovým konaním. Na základe najvýhodnejšej cenovej ponuky bol vybraný spracovateľ zastúpený spoločnosťou Neutra architektonický ateliér Farská 1, Nitra. Spracovaním úlohy bol poverený Ing. arch. Peter Mizia. Zmeny a doplnky č.3 boli spracované v mesiaci november 2023 a následne predložené na prerokovacie konanie.

d. Východiskové podklady

Pri riešení ZAD č.2 boli použité nasledovné podklady

- Súhlas obce s obstaraním a spracovaním zmien a doplnkov č.2 ÚPN obce Tovarníky;
- ÚPN obce Tovarníky /r.2014/;
- ÚPN obce Tovarníky ZMENY A DOPLNKY č.1/2018/;
- ÚPN obce Tovarníky ZMENY A DOPLNKY č.2 /2022/;
- ÚPN regiónu Nitrianskeho samosprávneho kraja v znení zmien a doplnkov č.1/;
- Metodické usmernenie pre spracovanie zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie /MDAV SR 05/2020/.

RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU**a. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis**

-text je bez zmeny;

b. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu regiónu

V závere sa dopĺňa nasledovný text:

- požaduje sa aby projektová dokumentácia konkrétnych zámerov a stavieb v rámci územného a stavebného konania v rámci lokalít ZAD č.3 ÚPN obce Tovarníky bola predložená odboru dopravy a pozemných komunikácií Úradu Nitrianskeho samosprávneho kraja na posúdenie.

c. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce

- text je bez zmeny;

d. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy dokumentujúce začlenenie riešenej obce do systému osídlenia

- text je bez zmeny;

e. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

- text je bez zmeny;

f. Návrh funkčného využitia územia obce s určením prevládajúcich funkčných území - obytné územie, zmiešané územie, výrobné územie, rekreačné územie, kúpeľné územie

- text je bez zmeny;

g. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, obchodu a služieb, výroby a rekreácie

V časti :

Návrh riešenia bývania

V závere dopĺňa sa text:

- Minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre IBV
- je limitovaná výmerou 650m² na jeden rodinný dom. V zastavanom území v stiesnených podmienkach, v prelukách a stiesnených pomeroch je možné túto výmeru redukovať najviac o 20%.
- Prelukou možno chápať potenciálny stavebný pozemok už vytvorený a opatrený prístupovou cestou a inžin. sieťami v rámci jestvujúcej uličnej zástavby.
- minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dvojdom je limitovaná výmerou 900m² - minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dom v radovej zástavbe je limitovaná výmerou 500m² .

Regulatívy oplozenia stavebných pozemkov IBVPrípustné formy uličného oplozenia pozemkov rodinných domov:

- a) v uličnej čiare zástavby oplozenie rodinných domov nesmie presiahnuť maximálnu výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru;
 - b) v uličnej čiare môže oplozenie pozostávať z plného murovaného alebo betónového múrika, ktorého výška môže dosiahnuť maximálne 0,90 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru. Ostatná časť uličného oplozenia do maximálnej výšky 1,8 m musí byť zhotovená z priehľadného materiálu (pletivo, latky, kovová konštrukcia a pod.);
 - c) ak tvoria oplozenie murované stĺpiky, ich maximálna výška nesmie presiahnuť výšku 1,80 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru;
 - d) oplozenie v polohe uličnej čiary je prípustné riešiť aj v kombinácii nepriehľadných častí (plné murivo s nikou na odpadové nádoby, elektromer, plynomer) a transparentných častí v pomere 30:70, alebo kombináciou živého vegetačného oplozenia, alebo čisto vegetačného oplozenia;
 - e) oplozenie musí byť v súlade s charakterom existujúceho okolitého uličného oplozenia, v uličnej čiare materiálovo a vo forme zosúladené.
- V oblasti nízkopodlažnej obytnej zástavby do 3NP a zástavby a v stavebnom bloku bytovej zástavby v polohe uličnej čiary, ak nie je polohovo spoločná so stavebnou čiarou, teda v prípadoch zástavby odsadenej od uličnej čiary, je prípustné riešiť oplozenie stavebného pozemku pevným nízkym plotom, alebo „zeleným – tzv. živým“ plotom do maximálnej výšky 1,2 m, pričom tvarové, materiálové a výškové riešenie oplozenia musí byť v úseku jednotlivých stavieb umiestnených v bloku jednotné a v rámci celého bloku architektonicky zosúladené.

Prípustné formy oplozenia pozemku medzi susediacimi pozemkami (vnútorné oplozenie):

- a) vnútorné oplozenie medzi susediacimi pozemkami s maximálnou výškou 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
- b) oplozenie zhotovené z transparentných materiálov – pletiva, alebo v kombinácii so živým plotom zo stálo zelených porastov;
- c) plné bariérové oplozenie v rozsahu maximálne 30% z dĺžky jednotlivých úsekov vnútorného oplozenia pozemku;
- d) prípustný je betónový základ oplozenia max. do výšky 1,0 m od rastlého terénu pozemku stavby za dodržania celkovej výšky oplozenia 1,8 m.

Nepripustné formy oplozenia pozemkov:

- a) uličné oplozenie z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie s výškou nad 1,2 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru;
- b) uličné oplozenie s výškou nad 1,8 m od úrovne chodníka, alebo komunikácie príslušného uličného priestoru;
- c) vnútorné oplozenie medzi susediacimi pozemkami z celoplošne nepriehľadnej konštrukcie;
- d) vnútorné oplozenie medzi susediacimi pozemkami s výškou nad 1,8 m od úrovne rastlého terénu pozemku stavby;
- e) oplozenie zasahujúce do rozhľadového poľa pripojenia stavby na komunikáciu;
- f) oplozenie, ktoré ohrozuje bezpečnosť účastníkov cestnej premávky a iných osôb.

V časti :

Návrh riešenia rekreácie

V závere dopĺňa sa text:

VYUŽITIE POZEMKU pre RZ a RZN:

Navrhovaný koeficient zastavanosti územia $K_{ZÚ} = 0,40$

Navrhovaný index podlažných plôch $I_{pp} = 0,60$
Navrhovaný koeficient zelene = 0,60
Maximálna podlažnosť : 2 NP

h. Vymedzenie zastavaného územia obce

-text je bez zmeny;

i. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami

-text je bez zmeny;

k. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny vrátane prvkov územného systému ekologickej stability a ekostabilizačných opatrení

-text je bez zmeny;

l. Návrh kultúrnych a historických hodnôt

- text je bez zmeny;

m. Verejné dopravné vybavenie

V časti: Cestná doprava

-doplňa sa nasledovný text:

- V lokalitách riešených v rámci ZADč.3 vytvoriť realizačné predpoklady pre vybudovanie navrhovaných miestnych komunikácií požadovaných parametrov, peších chodníkov ;
- všetky dopravné stavby, realizované v rámci ZAD 3 zaradiť medzi verejnoprospešné stavby;

n. Verejné technické vybavenie

V časti: Zásobovanie vodou

-doplňa sa nasledovný text:

- rozvojové lokality č.1 ZAD3, č.3 ZAD3 napojiť na verejný vodovod;
- v lokalite 2ZAD3 realizovať vodovod pre lokality IBVN 5.1 a IBVN5.2, riešené v rámci predchádzajúcich zmien a doplnkov č. ZAD2;

V časti: Kanalizácia

-doplňa sa nasledovný text:

- rozvojové lokality č.1 ZAD3, č.3 ZAD3 č.3 ZAD2 napojiť na obecnú kanalizačnú sústavu;
- v lokalite 2ZAD3 realizovať kanalizáciu pre lokality IBVN 5.1 a IBVN5.2, riešené v rámci ZAD2;
 - Je vhodné, aby projekt rozšírenia jestvujúcej vodovodnej siete a odkanalizovania obce bol v súlade s Plánom rozvoja verejných vodovodov a verejných kanalizácií Nitrianskeho kraja, z dôvodu poskytnutia finančnej podpory z fondov EU pri jeho realizácii;

V časti: Plyn

-doplňa sa nasledovný text:

- Vytvoriť predpoklady pre plynofikovanie riešenej lokality č.1 ZAD3;
- zachovať a rešpektovať ochranné a bezpečnostné pásma (ďalej len „OP a BP“) existujúcich. plynárenských zariadení tak, ako tieto vyplývajú z ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov“.

V časti: Elektrifikácia

-doplňa sa nasledovný text:

- Lokalizovať a realizovať novú trafostanicu TS – NOVÁ - BILLA v rámci riešenia lokality 1ZAD3;

V časti: Spoje a zariadenia spojov

-doplňa sa nasledovný text:

Každá budova obce je pripojiteľná k verejnej elektronickej komunikačnej sieti /VEKS/. Ku každej novej budove v zmysle § 67e ods. 1 vrátane ods. 2 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v platnom znení sú v územnom pláne vytvorené technické predpoklady pripojenia na vedenia elektronickej komunikačnej siete. Vedenia elektronickej komunikačnej siete sú podľa § 2 ods.14 zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách ako aj podľa § 139a ods. 10 písm. e) stavebného zákona verejným technickým vybavením územia.

o. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie

V závere doplňa sa text:

Pri realizácii investície a pri jej prevádzkovaní v lokalitách č.1 ZAD3, č.3 ZAD3 je nutné dodržiavať ustanovenia legislatívy na úseku odpadového hospodárstva.

Opatrenia pre všetky nové rozvojové zámery a aktivity v rámci územia obce

- U všetkých nových rozvojových zámerov, ktoré sú v blízkosti prvkov ÚSES uplatňovať zásadu zachovania a zveľaďovania ich funkčnosti.

p. Vymedzenie a vyznačenie prieskumných území, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

- text je bez zmeny;

q. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu

- text je bez zmeny;

r. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely

Na konci sa vkladá text:

Zmeny a doplnky č.3

Charakteristika jednotlivých riešených lokalít za hranicou zastavaného územia k.1.1.1990 - vonkajšie rozvojové plochy:

Lokalita č.1 ZAD3

Poľnohospodársky využívané územie , ktoré sa nachádza za hranicou zastavaného územia obce Tovarníky(k.ú. Tovarníky).vid'. tabuľka: Prehľad perspektívneho použitia

poľnohospodárskej a lesnej pôdy na iné účely. Toto územie bolo v pôvodnom ÚPN obce Tovarníky súčasťou rozsiahlejšej lokality IBVN-8 určenej na bývanie .Na lokalitu bol udelený súhlas.

Jedná sa o územie o spoločnej výmere 0,5644 ha, ktoré sa nachádza za hranicou Z.Ú. Pôda sa nachádza na výmere 0,5644 ha . Jedná sa o zmenu účelu vyňatia pre funkciu komerčná občianska vybavenosť, obchod, služby a súvisiaca dopravná a technická vybavenosť.

Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom:

0145202 – BPEJ, 4. skupina(100%) - poľnohospodárska kultúra.

Hrúbka skrývky je navrhovaná na 20 cm. Ornica bude rozprestretá v záhradných častiach pozemkov IBV.

Spolu v rámci lokality dôjde k vyňatiu 0,5644ha

Lokalita č.2 ZAD3

Poľnohospodársky využívané územie , ktoré sa nachádza v zastavanom území obce Tovarníky(k.ú. Tovarníky).viď. tabuľka: Prehľad perspektívneho použitia poľnohospodárskej a lesnej pôdy na iné účely.

Jedná sa o územie o spoločnej výmere 0,0656ha. Pôda sa nachádza na výmere 0,0378ha. Účelom vyňatia je realizácia dopravnej a technickej infraštruktúry/miestna komunikácia , chodník, inžinierske siete pre lokalitu IBVN-5.1 , ktorá bola riešená v rámci predchádzajúcich ZAD č. 2 ako súčasť lokality 2ZAD2. Ide o poľnohospodársku pôdu s kódom:

0145202 – BPEJ, 4. skupina, (100%) - poľnohospodárska kultúra.

Hrúbka skrývky je navrhovaná na 20 cm. Ornica bude rozprestretá v záhradných častiach pozemkov IBV.

Spolu v rámci lokality dôjde k vyňatiu 0,0378ha

Spolu dôjde z dôvodu rozvoja obce v rámci ZAD č.3 k záberu a vyňatiu 0,6022 ha pôdy (zákonom chránení pôda sa v tomto území nevyskytuje).

Pre účely výstavby objektov OV sa odníma pozemok, na ktorom sa realizuje samotná stavba objektov a všetky ďalšie plochy, kde následný spôsob využitia bude iný ako poľnohospodársky.

Zdôvodnenie opodstatnenosti a nevyhnutelnosti záberu:

Uvedené lokality sú vzhľadom na celkovú pripravenosť a dostupnosť inžinierskych sietí, jednoznačné ,vysporiadané majetkoprávne vzťahy optimálnym rozvojovým územím pre I. etapu realizácie IBV.

Zhodnotenie ako boli využité súhlasy udelené v rámci predchádzajúcej ÚPD obce Tovarníky - Pôvodný ÚPN obce Tovarníky r. 2014

Lokalita IBVN-1, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **100,0 %;zámer zrealizovaný ;**

Lokalita IBVN-2, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **0 %**, majetkoprávne

zablokované územie;

Lokalita IBVN-3, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **100,0 %;zámer zrealizovaný ;**

Lokalita IBVN-4, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **0 %**, zámer trvá;

majetkoprávne zablokované územie;

Lokalita IBVN-5, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **1,0 %;zámer trvá;**

Lokalita IBVN-6, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **100,0 %;zámer zrealizovaný ;**

Lokalita IBVN-6.1, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **90,0 %;**

Lokalita IBVN-7, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **0 %**, majetkoprávne

zablokované územie;

Lokalita IBVN-8, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **50 %**,
Lokalita IBVN-9, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **40 %**,
Lokalita IBVN-9.1, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **100 %, zámer zrealizovaný ;**
Lokalita IBVN-10, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **0 %**, majetkoprávne zablokované územie, zámer trvá;

Zhodnotenie ako boli využité súhlasy udelené v rámci predchádzajúcej ÚPD obce Tovarníky - ÚPN obce Tovarníky ZAD č.1

1/ 2017

Lokalita ZÚ1, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **0%**;zámer trvá
Lokalita IBVN -11, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **0%**;zámer trvá

Zhodnotenie ako boli využité súhlasy udelené v rámci predchádzajúcej ÚPD obce Tovarníky - ÚPN obce Tovarníky ZAD č.2

10/ 2022

Lokalita 1ZAD2 k.ú. Tovarníky ,bývanie.....zastavanosť = **0%**;zámer trvá
Lokalita 2ZAD2, k.ú. Tovarníky ,bývanie.....prebieha spracovanie realizačnej dokumentácie a predrealizačná prípravná fáza výstavby

s. Hodnotenie navrhovaného riešenia najmä z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov

-text je bez zmeny:

ZÁVER- NÁVRH ĎALŠIEHO POSTUPU

Na podklade schválených zmien a doplnkov obstarávateľ pôvodné časti ÚPN obce Tovarníky označí s odkazom na príslušnú zmenu s uvedením právneho dokumentu a dátumu schválenia zmeny a doplnku.

Schválená dokumentácia zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Tovarníky bude uložená spolu s kompletnou pôvodnou schválenou dokumentáciou ÚPN obce Tovarníky na mieste uloženia pôvodnej dokumentácie .

Obec po schválení zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Tovarníky , záväzné časti vyhlási všeobecne záväzným nariadením. Obstarávateľ zverejní záväzné časti ÚPN obce Tovarníky doručením dotknutým orgánom štátnej správy a vyvesením na úradnej tabuli. Schválenú dokumentáciu zmien a doplnkov č.3 ÚPN obce Tovarníky obstarávateľ označí schvaľovacou doložkou, zverejní oznam o schválení dokumentácie zmien a doplnkov a dokumentáciu uloží v zmysle §28 Stavebného zákona.

NEUTRA 11/2023

Spracoval Ing. arch. Peter Mizia

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ZMIEN A DOPLNKOV Č.3

V kapitole:

a. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

V riadku :

REGULÁCIA OS...

Dopĺňa sa:

„OSN“

V kapitole:

c. Regulácie

V časti:

REGULÁCIA IBVN-1, 2, 3, 4, 5, 5.1, 5.2, 6, 6.1, 7, 8, 9, 9.1, 9.2, 10, 11 –
INDIVIDUÁLNA BYTOVÁ VÝSTAVBA

V odstavci:

VYUŽITIE POZEMKU:

Dopĺňa sa:

„Veľkosť minimálneho stavebného pozemku: 6,5á

Minimálna šírka uličného priestoru v lokalitách IBVN: 10m“

V názve časti:

REGULÁCIA OS- OBCHOD A SLUŽBY

Dopĺňa sa:

OSN-1

V odstavci:

VYUŽITIE POZEMKU:

V riadku:

Zastavaná plocha.....

Ruší sa: „40%“

Dopĺňa sa: „60%“

V závere dopĺňa sa:

„MAXIMÁLNA VÝŠKA OBJEKTOV : 10m“

V časti:

REGULÁCIA RZ, RZN – REKREÁCIA, ZÁDRADKÁRSKE OSADY

V odstavci

FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE: PRÍPUSTNÉ

Ruší sa:

- „Navrhovaný koeficient zastavanosti územia $K_{ZÚ} = 0,10$;“

Dopĺňa sa:

- „Navrhovaný koeficient zastavanosti územia $K_{ZÚ} = 0,40$;“

V odstavci

VYUŽITIE POZEMKU:

Ruší sa:

„Navrhovaný koeficient zastavanosti územia $K_{ZÚ} = 0,10$

Navrhovaný index podlažných plôch $I_{pp} = 0,2$

Navrhovaný koeficient zelene = 0,8

Navrhovaný koeficient spevnených plôch = 0,10

Maximálna podlažnosť : 2 NP vrátane podkrovia“

Dopĺňa sa:

„Navrhovaný koeficient zastavanosti územia $K_{ZU} = 0,40$

Navrhovaný index podlažných plôch $I_{pp} = 0,60$

Navrhovaný koeficient zelene = 0,60

Maximálna podlažnosť : 2 NP“

V kapitole:

d. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania

V odstavci:

Nezastavané územie

V riadku :

- *je limitovaná výmerou 500m²....*

Ruší sa:

- „*je limitovaná výmerou 500m²“*

Dopĺňa sa:

- „*je limitovaná výmerou 650m² „*

V riadku :

- *minimálna plošná výmera stavebného pozemku pre dom v radovej zástavbe...*

Ruší sa:

- „*je limitovaná výmerou 450m²“*

Dopĺňa sa:

- *je limitovaná výmerou 500m² .*

V kapitole:

e. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

V závere dopĺňa sa odsek:

- „realizácia zariadení obchodu a služieb v rámci lokality 1ZAD3.Označenie lokality podľa druhu občianskej vybavenosti.OSN-1. Súčasťou lokality je potrebná technická a dopravná vybavenosť.“

V kapitole:

f. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

V časti:

VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

V závere dopĺňa sa odsek:

- „realizácia miestnej komunikácie, chodníka a zeleného sprievodného pásu v lokalite 2 ZAD3“

V časti:

VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

V odstavci:

Elektrická energia

V závere dopĺňa sa odsek:

- „vybudovanie TS NOVÁ-/BILLA/ v rámci realizácie lokality č.1 ZAD3;“

V odstavci:

Vodné hospodárstvo

V odseku:

- Vytvoriť územno - technické podmienky pre realizáciu splaškovej kanalizácie a vodovodu v lokalite..... :

Dopĺňa sa :

„, 1ZAD3,2ZAD3;“

V odstavci:

Plyn

Dopĺňa sa odsek:

- „ realizácia verejného plynovodu v rámci lokality 2ZAD3;“

V kapitole:

i. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území podľa osobitných predpisov

V časti:

Ochranné pásma vodohospodárskych vedení a zariadení ...

V odseku:

- 1, 5m pri verejnom vodovode....

Ruší sa : „**1, 5m**“

Dopĺňa sa: „**1,8m**“

V odseku:

- 2, 5m pri verejnom vodovode ...

Ruší sa : „**2, 5m**“

Dopĺňa sa: „**3m**“

Ruší sa odsek:

- „7 m DN 600“

V kapitole:

I. Zoznam verejnoprospešných stavieb

V časti:

VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE

V závere dopĺňajú sa odseky:

- „realizácia miestnej komunikácie , chodníka a sprievodnej zelene v rámci lokality 2ZAD3, ktorá zabezpečí dopravné prepojenie obytných území IBVN-5.1 a IBVN-5.2 s cestou tretej triedy III/1722;

- „realizácia verejných a návštevnických parkovísk občianskej vybavenosti v rámci sektorov OS A OSN-1“

V časti:

VEREJNÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

V odstavci:

Elektrická energia

Dopĺňa sa odsek:

- „vybudovanie TS NOVÁ-/BILLA/ v rámci realizácie lokality č.1 ZAD3;“

V odstavci:

Vodné hospodárstvo

Dopĺňa sa odsek:

- „ realizácia verejného vodovodu a kanalizácie v rámci lokality 2ZAD3 a 1ZAD3“

V odstavci:

Plyn

Dopĺňa sa odsek:

- „ realizácia verejného plynovodu v rámci lokality 2ZAD3 “

V odstavci:

Odpadové hospodárstvo

Dopĺňa sa odsek:

- „rozšírenie zberného dvora a dvora komunálnej techniky do lokality 3ZAD3“

DOKLADOVÁ ČASŤ

