

ZMENY A DOPLNKY Č.1

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

MNÍCHOVA LEHOTA

Návrh
Závazná část

Obstarávatel

Obec MNÍCHOVA LEHOTA



Spracovateľ



MÁJ 2024

OBSAH

1	ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	3
2	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA BÝVANIA	3
3	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA	3
4	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VÝROBY	3
5	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA REKREÁCIE	3
6	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA	3
7	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA	3
8	ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT	4
9	ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY, KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY	4
10	ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	4
11	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	4
12	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ	4
13	PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY	4
14	ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z	4
15	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	4
16	SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	5
17	REGULAČNÉ LISTY	6
18	ZOZNAM GRAFIKCKÝCH PRÍLOH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O MNÍCHOVA LEHOTA	9

1 ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

1.1 Systém a spôsob regulácie

Kapitola 1.1 sa nemení

1.2 Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

Kapitola 1.2 sa nemení

1.3 Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie plôch a intenzitu ich využitia

Kapitola 1.3 sa nemení

2 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA BÝVANIA

Kapitola 2 sa nemení

3 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA

Kapitola 3 sa nemení

4 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VÝROBY

Kapitola 4 sa nemení

5 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA REKREÁCIE

Kapitola 5 sa nemení

6 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA

Kapitola 6 sa nemení

7 ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTŇOVANIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA

Kapitola 7 sa nemení

8 ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT

Kapitola 8 sa nemení

9 ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY, KRAJINY, PRÍRODNÝCH ZDROJOV A EKOLOGICKEJ STABILITY

Kapitola 9 sa nemení

10 ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

Kapitola 10 sa nemení

11 VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Kapitola 11 sa nemení

12 VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Kapitola 12 sa nemení

13 PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY, NA VYKONANIE DELENIA A SCEĽOVANIA POZEMKOV, NA ASANÁCIU A NA CHRÁNENÉ ČASTI KRAJINY

Kapitola 13 sa nemení

14 ČASTI OBCE, PRE KTORÉ JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚPN-Z

Kapitola 14 sa mení nasledovne:

V ÚPN-O nie je definovaná lokalita na ktorú by bolo potrebné obstarávať ÚPN-Z. Územný plán obce špecifikuje územia pre funkciu bývania, podnikateľských aktivít, ktoré je potrebné preveriť na zonálnej úrovni formou urbanistickej štúdie. Ide o regulačné zóny

- | | |
|--|---------------------|
| • Regulačné zóny NB1, NB3, NB4, NB5, NB6 | riešiť formou UŠ |
| • Regulačné zóny NBD1 | riešiť formou UŠ |
| • Regulačné zóny NB3, NB5, NB6 | riešiť formou ÚPN-Z |

15 ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Kapitola 15 sa nemení

16 SCHÉMA ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ RIEŠENIA A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Kapitola 16 sa nemení

17 REGULAČNÉ LISTY

Kapitola 17 sa mení nasledovne:

Regulácia územia

Regulácia územia vo svojom obsahu nadväzuje na riešenie koncepcie rozvoja obce Mníchova Lehota. Do regulatívov sú premietnuté základné princípy navrhovaného riešenia hmotovo-priestorovej a funkčnej organizácie riešeného územia, vrátane obnovy existujúcej urbanistickej štruktúry, ako aj zásady jeho dopravnej a technickej obsluhy.

Vymedzenie regulačných blokov

V rámci riešenia územného plánu sú z hľadiska prevládajúceho funkčného využitia špecifikované územia, s určením prípustného, obmedzujúceho a neprípustného funkčného využívania. Regulácie sú stanovené pre priestorovo homogénne jednotky – bloky.

Na základe analyticko-syntetického hodnotenia a návrhu zásad rozvoja územia boli pre návrh regulácie riešeného územia vymedzené diferencované bloky podľa:

- *typológie urbanisticko-architektonickej štruktúry,*
- *funkčného využitia územia.*

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú definované na základe nasledovných kritérií:

- *existujúce územia sú využívané jednoznačne ako monofunkčné (obytné, výrobné, rekreačné..),*
- *novonavrhované územia (obytné, výrobné, zmiešané, rekreačné..),*
- *hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne komunikačný systém oddeľujúci územia s rôznym charakterom využitia,*
- *hranicu blokov v rámci zastavaného územia obce tvorí prevažne rovnaký charakter využitia,*
- *hranicu blokov novonavrhovaných území tvorí samotná navrhovaná plocha,*
- *hranicu blokov mimo zastavaného územia obce vo voľnej krajine tvoria prevažne prirodzené ohraničenia, lesov, poľnohospodársky využívané krajiny, chránené územia.*

Priestorovo homogénne jednotky – bloky sú špecifikované rovnako pre zastavané územie t. j. územia, ktoré sú urbanizované a ich funkčné využitie je jednoznačné - ÚPN obce ich považuje za stabilizované. Územia, ktoré sú predmetom zmeny využitia ako aj územia, ktorých funkčné využitie je novokoncepcované.

Regulatívy funkčného využitia územia stanovujú organizovanie všetkých činností v území prostredníctvom:

- *koncepcie priestorového usporiadania a funkčného využívania územia,*
- *systému regulácie,*
- *regulácie funkčného využitia územia,*
- *regulácie spôsobu využitia územia,*
- *regulácie intenzity využitia územia.*

V rámci funkčného využívania územia sa špecifikuje:

- *prípustné funkčné využitie,*
- *nepripustné funkčné využitie,*
- *doplnkové funkčné využitie.*

REGULAČNÝ LIST BLOKU

NB

I.	Identifikačné číslo bloku			NB2, NB3, NB5, NB6, NB7, NB8, NB9
II.	Funkčné využitie			Obytné územia so zástavbou rodinných domov
III.	Základná charakteristika			Slúžia prevažne pre bývanie v rodinných domoch aj s hospodárskou činnosťou, ktorá nemá negatívny dopad na životné prostredie, doplnené nevyhnutnou občianskou, dopravnou, technickou vybavenosťou a izolačnou zeleňou.
IV.	Funkčná regulácia			
	Prípustná funkcia - Prevládajúca funkcia		Doplňková funkcia	Neprípustná funkcia
	- bývanie v rodinných domoch (RD) s vyhradeným a súkromným rekreačno-zotavovacím zázemím (úžitkové a okrasné záhrady, detské ihriská, športoviská a športové ihriská, rekreačné plochy a pod.), - obchodno-obslužná vybavenosť zabezpečujúca denné potreby obyvateľov (maloobchodné zariadenia, zariadenia nevýrobných služieb a pod.), nerušiaci bývanie - zeleň s izolačnou funkciou, slúžiace na oddelenie krajinného a sídelného prostredia		- základná vybavenosť zdravotníctva (lekárne, ambulancie, základné lekárske pracoviská, lekárske poradne a pod.), nerušiaci bývanie, - administratívno-kancelárska vybavenosť (kancelárie, ateliéry a pod.), nerušiaci bývanie, - rekreačno-zotavovacia a športová vybavenosť (detské ihriská, malé športové ihriská a pod.), - drobných, a zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby, ktoré nemajú negatívny vplyv na obytné prostredie, - verejná zeleň (parkovo upravená a ostatná verejná zeleň), - príjazdové a prístupové komunikácie, verejné pešie komunikácie a jazdné chodníky, cyklistické chodníky a pod., - zariadenia a vedenia verejnej technicko - infraštruktúralnej obsluhy územia (vodohospodárske, energetické, telekomunikačné a spojovacie vedenia a zariadenia).	- obchodno-obslužná vybavenosť negatívne ovplyvňujúca bývanie, resp. znižujúca kvalitu obytného prostredia, - obchodno-obslužná vybavenosť zvyšujúca dopravnú záťaž obytného prostredia, - zariadenia drobnej poľnohospodárskej výroby negatívne ovplyvňujúce bývanie, resp. znižujúce kvalitu obytného prostredia, - stavby a zariadenia pre chov hospodárskych zvierat. - služby negatívne ovplyvňujúce bývanie, - poľnohospodárska výroba, - priemyselná výroba.
V.	Regulácia intenzity využitia pozemku			
	maximálny index zastavanej plochy	minimálny index zelene	Podlažnosť	Minimálna výmera pozemku
	0,35	0,60	2NP (max. 10 m nad pôvodným terénom)	700 m ²
VI.	Regulácia urbanistickej štruktúry		zástavba izolovaných objektov v zeleni	
VII.	Regulácia intervenčných zásahov		nová výstavba na nových plochách	
VIII.	Regulácia zelene v území		uplatňovať stanovištné vhodné, geograficky pôvodné, v menšej miere osvedčené introdukované okrasné druhy,	
IX.	Vyznačenie a charakteristika verejnoprospešných záujmov		výkres verejnoprospešných stavieb	
X.	Špecifické požiadavky na reguláciu rozvoja územia		- rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z OP letiska Trenčín, určené rozhodnutím LÚ SR zn. 9081/313-2802-OP/2010 zo dňa 09.05.2011 - občiansku vybavenosť riešiť ako zostaviteľné alebo ako samostatné objekty v zastúpení 10% celkovej plochy regulačného bloku s prislúchajúcimi odstavnými plochami, - rešpektovať existujúcu zástavbu rodinných domov, - rešpektovať prvky miestneho územného systému ekologickej stability, - rešpektovať PHO vodného zdroja, - rešpektovať ochranné pásmo cintorína, - zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika, - elektrického vedenia VN 22 kV riešiť podzemnou formou v lokalitách NB1, NB4, NB5,NB6, - pre lokality NB1,NB4, NB5, NB6 uplatniť zásadu vytvorenia izolačného pásu zelene, tvoriaceho pufrácnú zónu medzi obytným územím a prírodnou krajinou, - v lokalitách NB1,NB3, NB4 (pravdepodobnosť zátopového územia) nebudovať podzemné podlažia, je potrebné zvýšiť úroveň podlahy objektov kvôli privalovým dažďami, - v lokalitách NB3, NB4 podmienkou je vybudovať verejný vodovod, premostenie cez vodný tok - v lokalite NB6 je potrebná sanácia skládok - v lokalite NB7 je potrebné vypracovať akustickú štúdiu posúdenia vplyvu hluku, infrazvuku a vibrácií z pozemnej dopravy - lokality na plochách stabilizovaných a potenciálnych zosuvov je potrebné posúdiť ich vhodnosť a podmienky stavebného využitia inžinierskogeologickým prieskumom - pre NB3 potrebné spracovať hydrotechnické posúdenie na prietok Q100 a následne výstavbu situovať v súlade s § 20 zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pre povodňami	

XI.	Nároky na spracovanie následných ÚPP a ÚPD	• urbanistická štúdia pre regulačné bloky NB3, NB5, NB6, v rámci UŠ riešiť aj problematiku hydromelioračných zariadení • ÚPN-Z pre regulačné bloky NB3, NB5, NB6, v rámci dokumentácie rešpektovať prípadné jednoduché pozemkové úpravy a riešiť aj problematiku hydromelioračných zariadení
-----	--	---

18 ZOZNAM GRAFIKCKÝCH PRÍLOH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚPN-O MNÍCHOVA LEHOTA

Číslo výkresu	Názov výkresu	Mierka
7	Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb	1:5000
8	Výkres regulácie	1:5000