

NÁVRH
VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA Obce Ohrady
číslo 042024

ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1
územného plánu obce Ohrady“

Obec Ohrady podľa zákona č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením § 27 ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení § 40 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

Článok 1
Záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie

- (1) Týmto všeobecne záväzným nariadením sa vyhlasuje záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Ohrady“.
- (2) Záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie „Zmeny a doplnky č. 1 územného plánu obce Ohrady“, ktorá je neoddeliteľnou prílohou tohto všeobecne záväzného nariadenia, je vyznačená v textovej časti a grafickej časti územnoplánovacej dokumentácie:
 - v textovej časti v kapitole č. 3. Záväzná časť riešenia
 - v grafickej časti vo výkresoch č. 2 a č. 3 Komplexný výkres priestorového a funkčného usporiadania územia s vyznačením záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Článok 2
Uloženie územnoplánovacej dokumentácie

- (1) Schválená územnoplánovacia dokumentácia je uložená a možno do nej nahliadnuť na Regionálnom úrade pre územné plánovanie a výstavbu Trnava, na obecnom úrade Ohrady a na príslušnom stavebnom úrade.

Článok 3
Účinnosť

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť tridsiatym dňom od jeho zverejnenia na úradnej tabuli po jeho schválení.

Ohrady dňa

Ing. Anikó Rabay
starostka obce

Vyvesené dňa

Zvesené dňa

3. Závazná časť riešenia

3.1 Zásady a regulatívy priestor. usporiadania a funkčného využitia územia

V podkapitole Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania sa dopĺňajú nové odrážky s nasledovným textom:

- pri zástavbe prieluk a rozvojových plôch dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladať architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami
- konštrukcie oplození pozemkov rodinných domov z uličnej strany vyššie ako 1,5 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene, výška oplození medzi pozemkami môže byť maximálne 2,5 m
- nepovoľovať v obci skupinovú formu zástavby (radovú zástavbu)
- samostatne stojace a radové rodinné domy s jednou bytovou jednotkou sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 600 m², s dvomi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1100 m², s tromi bytovými jednotkami na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1500 m², bytové domy (obytné budovy so štyrmi a viacerými bytovými jednotkami) sa majú umiestňovať na stavebných pozemkoch s minimálnou veľkosťou 2000 m²

V podkapitole Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania sa za doplneným textom upravujúcim minimálnu veľkosť stavebného pozemku dopĺňa vysvetľujúca poznámka pod čiarou:

Za takýto stavebný pozemok nie je možné považovať plochu, ktorá vznikne dodatočným odčlenením od iného stavebného pozemku, ktorý by znížením výmery nespĺňal uvedenú podmienku - na takej ploche ďalšia výstavba nie je možná.

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, v stati Maximálny počet podlaží sa vypúšťa nasledovný text:

- ~~• 1 nadzemné podlažie – pre existujúce rekreačné územie a rozvojovú plochu č. 10~~
- ~~• 2 nadzemné podlažia – pre existujúce obytné územie, existujúce výrobné územie, centrálnu zónu obce a nové rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9~~

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

- 1 nadzemné podlažie – pre existujúce rekreačné územie a rozvojovú plochu č. 10 a v záhradách za rodinnými domami v existujúcom obytnom území

- 2 nadzemné podlažia – pre existujúce obytné územie, existujúce výrobné územie, centrálnu zónu obce a nové rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, rozvojové plochy doplnkov D1, D2

V podkapitole Regulatívy priestorového usporiadania, v stati Intenzita využitia plôch sa vypúšťa nasledovný text:

- ~~Maximálne 40% – existujúce výrobné územie, existujúce obytné územie, centrálna zóna obce, rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9~~
-

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

- maximálne 35% – existujúce výrobné územie, existujúce obytné územie, centrálna zóna obce, rozvojové plochy č. 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, rozvojové plochy doplnkov D1, D2
-

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre nové rozvojové plochy sa dopĺňajú regulatívy pre dopĺňané rozvojové plochy:

Rozvojové plochy doplnkov D1, D2

Charakteristika:

- V území sa počíta s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základnej občianskej vybavenosti a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, v odôvodnených prípadoch aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu.

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 lokálneho 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

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
- bývanie v bytových domoch
- stavby pre individuálnu rekreáciu
- všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre R-O: Existujúce obytné územie dopĺňa Charakteristika o nasledovný text:

Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných rozvojových plôch a prieluk) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade za existujúcimi rodinnými domami pôvodnej zástavby.

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre R-O: Existujúce obytné územie dopĺňa Vymedzenie o novú odrážku s nasledovným textom:

- rozvojová plocha zmeny Z1

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa v rámci R-V: Existujúce výrobné územie v Obmedzujúcom funkčnom využívaní v druhej odrážke vypúšťa text „R V3“

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre existujúcu zástavbu sa pre R-V: Existujúce výrobné územie dopĺňa Obmedzujúce funkčné využívanie o novú odrážku s nasledovným textom:

- živočíšna výroba v rámci R-V3 len v súčasnom rozsahu a len pre účely agroturistiky

V podkapitole Regulácia funkčného využitia pre územie bez predpokladu lokalizácie zástavby sa Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné) dopĺňa o text zvýraznený podčiarknutím:

- výstavba obytných budov, rekreačných, výrobných zariadení a iné stavebné zásahy (okrem existujúcich stavieb)

3.2 Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Bez zmien

3.3 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia

Na základe rozhodnutia o usporiadaní cestnej siete sa od 1. 5. 2015 sa pôvodné číslo cesty III/063029 nahrádza novým číslom cesty III/1395 a pôvodné číslo cesty III/063034 sa nahádza novým číslom cesty III/1398

Vypúšťa sa označenie funkčných tried a kategórií ciest:

~~v zastavanom území v kategórii MZ 8.5(8.0)/50 vo funkčnej triede B3 a v kategórii G 7.5/70 mimo zastavaného územia~~
~~funkčnej triedy C2, C3, D1~~
~~funkčnej triedy C2, C3~~

Dopĺňajú sa nové odrážky s nasledovným textom:

- pre nové miestne a upokojené cesty rezervovať koridor s minimálnou šírkou 10 m
 - vjazdy na pozemky budovať ako spevnené so šírkou min. 4,5 m, pričom podmieňujúcim predpokladom výstavby rodinných domov v záhradách je vlastný vjazd
 - zabezpečovať parkovacie plochy pre rodinné domy na pozemkoch rodinných domov – v garážach alebo na spevnených plochách pre min. 2 osobné vozidlá a pri rešpektovaní požiadaviek na rozptylovú, odstavnú a parkovaciu plochu podľa platnej legislatívy (§ 8 vyhlášky č. 532/2002 Z.z.)
-

V predposlednej odrážke sa na konci v súvislosti s návrhom novej cyklotrasy dopĺňa nasledovný text:

, Ohrady – Dolný Bar

3.4 Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia

V 7. odrážke sa na konci dopĺňa nasledovný text:

a šácht, zachovať a dobudovať priekopy na odvod dažďovej vody pri cestách

3.5 Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrohistorických hodnôt

Bez zmien

3.6 Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie, ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu a tvorbu krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability

V podkapitole Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení sa text 7. odrážky na konci dopĺňa o nasledovný text:

- a zákona č. 305/2018 Z.z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov

V podkapitole Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení sa vypúšťa nasledovný text:

- ~~• výsadba aspoň jednostrannej stromovej a krovinnej zelene na hlavných obslužných komunikáciách v navrhovaných obytných súboroch~~

Vypustený text sa nahrádza nasledovným textom:

- výsadba stromovej a krovinnej zelene v rámci koridorov ciest, pred obytnými budovami v navrhovaných obytných súboroch

V podkapitole Zásady starostlivosti o životné prostredie a pre aplikáciu ekostabilizačných opatrení sa dopĺňa nová odrážka s textom:

- rešpektovať lesné pásy v lokalite Telek ako ekologicky významný segment krajiny a v prípade výstavby v rozvojovej ploche doplnku D2 realizovať kompenzačné opatrenie – primerané rozšírenie lesného pásu

3.7 Vymedzenie zastavaného územia obce

Dopĺňa sa nová odrážka s nasledovným textom:

- rozvojové plochy doplnkov D1, D2

3.8 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Definícia ochranných pásiem elektroenergetických vedení sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):

- ochranné pásma vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov), vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča pri napätí:
 - 22 kV – 10 m (pre vodiče bez izolácie)
- ochranné pásma vonkajšieho podzemného elektrického vedenia (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) 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 pásma elektrickej stanice (v zmysle § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov):
 - vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplotenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice
 - s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplotením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení

Definícia ochranných a bezpečnostných pásiem plynovodu sa nahrádza nasledovným textom (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):

- ochranné pásma plynovodu (v zmysle § 79 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
 - pre technologické objekty (regulačné stanice, filtračné stanice, armatúrne uzly) – 8 m
 - pre plynovod s menovitou svetlosťou do 200 mm – 4 m
 - pre plynovod, ktorým sa rozvádza plyn na zastavanom území mesta s prevádzkovaným tlakom nižším ako 0,4 MPa – 1 m
- bezpečnostné pásma plynovodu (v zmysle § 80 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov) vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti

plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:

- pri plynovodoch prevádzkovaných s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm – 20 m
- pri regulačných staniciach, filtračných staniciach, armatúrnych uzloch – 50 m
- pri plynovodoch s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území – 10 m

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 v znení neskorších predpisov

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 (z dôvodu novelizácie príslušnej legislatívy):

- ochranné pásmo cintorína: 50 m (v zmysle zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve v znení neskorších predpisov môže ustanoviť VZN obce)

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

Bez zmien

3.10 Zoznam verejnoprospešných stavieb

Názov verejnoprospešnej stavby VD6 sa upravuje tak, že znie nasledovne:

- VD6: cyklotrasy s prepojením do okolitých obcí

(Poznámka: V zmenách a doplnkoch č. 1 sa ďalej aplikuje verejnoprospešná stavba VD2 – v zmysle jej definície podľa doterajšej ÚPD.)

3.11 Vymedzenie častí územia pre podrobnejšie riešenie na úrovni zóny

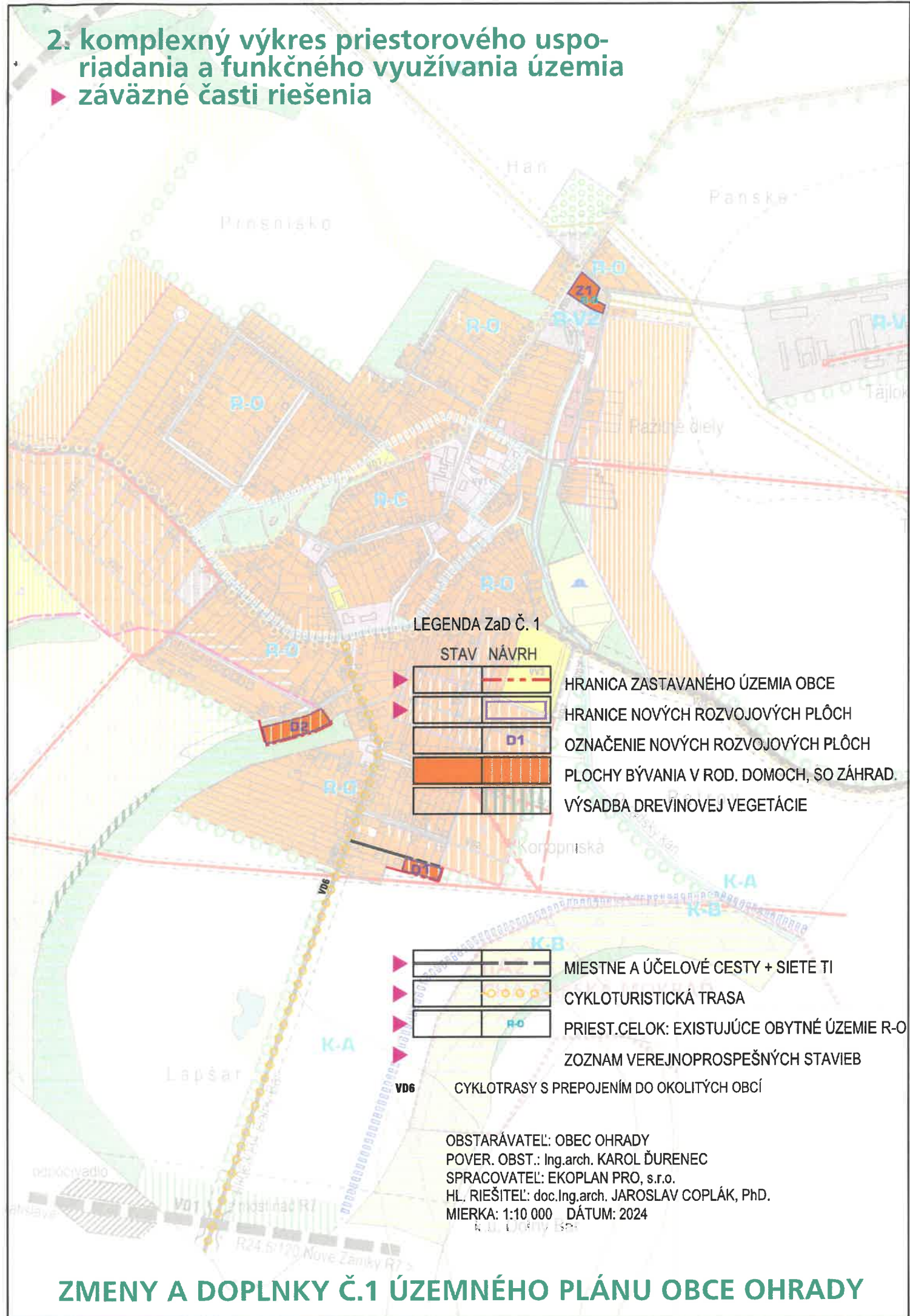
Bez zmien

3.12 Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma sa dopĺňa v zmysle výkresov č. 2 a 3

2. komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

► záväzné časti riešenia



3. komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia

► záväzné časti riešenia

