

Návrh
Všeobecne záväzné nariadenie
ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Územného plánu obce Bellova Ves
č.
zo dňa

Obec Bellova Ves 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 neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

Článok 1
Záväzná časť územnoplánovacej dokumentácie

- (1) Týmto všeobecne záväzným nariadením sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu obce Bellova Ves.
- (2) Záväzná časť územného plánu obce Bellova Ves obsahuje:
 - Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch
 - 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 kultúrnohistorických 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
 - Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny
 - Zoznam verejnoprospešných stavieb
 - Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny
 - Schému záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb
- (3) Z grafickej časti je súčasťou záväznej časti „Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“, t. j. výkres č. 2.
- (4) Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, určenie prípustných, obmedzujúcich, vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia plôch

Zásady organizácie územia z hľadiska priestorového usporiadania

Z hľadiska priestorového usporiadania sú záväzné nasledovné zásady:

- novou výstavbou zachovať a podporiť kompaktný pôdorys obce
- rozvinúť pôsobenie hlavných kompozičných osí
- navrhovanú uličnú sieť prepojiť s existujúcou uličnou sieťou, vyhýbať sa vytváraniu slepých ulíc a neverejných uličiek
- rešpektovať líniové prvky ako limity rozvoja obce – melioračný kanál, cestu III. triedy, líniovú zeleň, elektrické vedenia VN
- rešpektovať vidiecky charakter zástavby, najmä jej výškovú hladinu a urbanistickú mierku jednotlivých objektov
- uskutočniť komplexnú revitalizáciu a dobudovanie centrálnej zóny obce, vrátane úpravy a dotvorenia verejných priestranstiev, doplnenia verejnej zelene a oddychových plôch

- rešpektovať ako nezastavateľné plochy existujúce plochy verejnej zelene
- vytvoriť kontinuálny uličný priestor zástavbou na voľných prielukách
- pri zástavbe prieluk a rozvojových plôch dodržať založenú uličnú a stavebnú čiaru, zladit' architektonické riešenie stavieb (tvar striech, podlažnosť a pod.) s okolitými stavbami
- nepovoľovať v obci skupinové formy zástavby (radovú zástavbu)
- samostatne stojace rodinné domy s jednou bytovou jednotkou budovať na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 600 m² ¹, s dvomi bytovými jednotkami na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 800 m², s tromi bytovými jednotkami na pozemkoch s minimálnou veľkosťou 1000 m²
- konštrukcie oplotení pozemkov rodinných domov z uličnej strany a medzi rodinnými domami vyššie ako 1,2 m môžu byť len priehľadné z dreva, z kovových prvkov alebo zo zelene
- oplotenia umiestňovať v minimálnej vzdialenosti 1 m od okraja príľahlej komunikácie
- novú výstavbu v rámci rozvojových plôch povoľovať v nadväznosti na existujúcu zástavbu tak, aby nedošlo k vytváraniu stavebných enkláv vzdialených od existujúcej zástavby
- výstavba vo výhľadových plochách je možná len v prípade obstarania a schválenia zmien a doplnkov územnoplánovacej dokumentácie
- dodržiavať regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia pre jednotlivé funkčné územia
- 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 záväznej časti

Zásady organizácie územia z hľadiska funkčného využívania

Z hľadiska funkčného využívania sú záväzné nasledovné zásady:

- rozvoj územia orientovať hlavne na obytné funkcie
- nové plochy pre bývanie rovnomerne rozložiť do viacerých lokalít v zastavanom území obce a po jeho okrajoch
- dôsledne priestorovo oddeľovať obytné funkcie a výrobné funkcie
- uskutočniť revitalizáciu a intenzifikáciu využitia hospodárskeho dvora, s rozširovaním zastúpenia prevádzok podnikateľských aktivít nepoľnohospodárskeho charakteru
- podnikateľské aktivity a drobné prevádzky nezávadnej výroby situovať na západnom okraji obce, v dobre dostupnej polohe pri ceste III. triedy
- v časti hospodárskeho dvora, ktorá je v bezprostrednom kontakte s obytným územím a jeho navrhovaným rozšírením, sú prípustné len prevádzky bez živočíšnej výroby a bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a príľahlé obytné územie
- nepovoľovať v obci prevádzky priemyselnej výroby a logistiky nadmiestneho významu
- koncentrovať zariadenia občianskeho vybavenia celoobecného významu do centrálnej zóny obce
- nepovoľovať drobnochov hospodárskych zvierat v centrálnej zóne obce; inde v obytnom území je drobnochov hospodárskych zvierat prípustný len v rozsahu pre osobnú potrebu pri dodržaní minimálnej vzdialenosti stavby pre drobnochov od obytnej budovy 15 m a za predpokladu, že to umožňujú veterinárne a hygienické predpisy
- pri výstavbe obytných budov rešpektovať všetky ochranné pásma sietí a zariadení technickej a dopravnej infraštruktúry, ako aj hygienické ochranné pásma

1 Existujúce pozemky vymedzené pred platnosťou územného plánu obce Bellova Ves, ktoré nespĺňajú minimálnu výmeru 600 m², ale majú výmeru minimálne 500 m², je možné použiť na výstavbu (ako stavebné pozemky)

- v rámci navrhovaných obytných súborov v rozvojových plochách č. 3, 5, 7, 8, 10 vybudovať plochy verejnej zelene s parkovou úpravou a pre oddychové aktivity obyvateľov, prípadne aj s detskými ihriskami
- rozvoj agroturistiky sústrediť do existujúceho areálu hospodárskeho dvora

Regulatívy 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 maximálnej výšky zástavby určuje maximálny počet nadzemných podlaží. Regulatív sa nevzťahuje na technické vybavenie (stožiare vysielateľov a pod.) umiestňované mimo zastavaného územia. Nevzťahuje sa ani na existujúce obytné stavby, ktoré stanovenú výšku presahujú; výšku týchto stavieb však nemožno zvyšovať ďalšími stavebnými úpravami.

- 2 nadzemné podlažie – v obytnom území B1, B2, B3, vo výrobnom území V1
- 3 nadzemné podlažia – v zmiešanom území Z1, vo výrobnom území V2

Pre priestorový celok V3 nie je určené.

Maximálny podiel zastavaných plôch

Maximálny podiel zastavaných plôch je určený maximálnym percentom zastavanosti (pomer zastavanej plochy k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Do zastavaných plôch sa nezapočítavajú spevnené manipulačné a dopravné plochy, plochy športovísk. Záväzný regulatív maximálneho percenta zastavanosti je stanovený pre všetky plochy s predpokladom lokalizácie zástavby. Pre priestorový celok V3 nie je určené.

- maximálne 30% – v zmiešanom území Z1, v obytnom území B1, B2, B3
- maximálne 20% – vo výrobnom území V2
- maximálne 15% – vo výrobnom území V1

Pre priestorový celok V3 nie je určené.

Minimálny podiel zelene (vegetačných plôch)

Minimálny podiel zelene je určený ako minimálne percento zelene (pomer započítateľných plôch zelene k ploche pozemku alebo k skupine pozemkov x 100). Za započítateľné plochy sa považuje zeleň na rastlom teréne, nad podzemnými konštrukciami. Do plôch zelene sa nezapočítavajú zelené strechy a terasy objektov so zeleňou.

- minimálne 30% – v zmiešanom území Z1, v obytnom území B1, B2, B3, vo výrobnom území V2
- minimálne 50% – vo výrobnom území V1

Pre priestorový celok V3 nie je určené.

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. f) stanovuje nasledovný súbor regulatívov funkčného využitia územia:

- priradenie k prevládajúcemu funkčnému územiu (obytné/zmiešané/výrobné/rekreačné územie).

- prípustné funkčné využívanie – vymedzenie prevládajúceho funkčného využívania. Prípustné funkčné využívanie musí predstavovať prevládajúci podiel zastavaných plôch príslušného priestorového celku.
- 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 (regulačné) celky, ktoré sú v komplexnom výkrese vymedzené grafickou značkou príslušného plošného javu alebo javov a súčasne kódom priestorového celku. Názvy plošných javov korešpondujú s názvami príslušných priestorových celkov. Niektoré plošné javy definujú dva príbuzné priestorové celky, pričom v grafickej časti sú rozlíšené kódom priestorového celku. Súčasťou obytného územia sú aj vyznačené menšie plochy doplnkových funkcií obmedzujúceho funkčného využívania (občianske vybavenie), ktoré nie sú samostatne označené kódom priestorového celku. V prípade územia bez predpokladu lokalizácie zástavby vyplýva príslušnosť k priestorovému celku z odseku „vymedzenie“.

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B1

Charakteristika:

- V priestorovom celku sa počíta so zachovaním, ako aj s novou výstavbou rodinných domov s možnosťou zastúpenia menších prevádzok základného občianskeho vybavenia a drobných remeselných prevádzok v rodinných domoch, prípadne aj v samostatných objektoch pri dodržaní plošného limitu maximálnej zastavanej plochy. Výstavbu v záhradách existujúcich plôch bývania (t.j. mimo navrhovaných plôch bývania) je možné realizovať len formou viacgeneračného bývania s max. jedným rodinným domom v záhrade.

Vymedzenie:

- existujúca obytná zástavba v zastavanom území obce, voľné prieluky + intenzifikácia záhrad v zastavanom území obce
- navrhované rozvojové plochy č. 1, 3, 4, 6, 8, 9, 10

Prevládajúce funkčné územie:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu priestorového celku
- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu
- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – len výrobné služby a remeselné prevádzky so zastavanou plochou do 40 m² a mimo centrálnej zóny obce
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia
- bývanie v bytových domoch – len existujúce

Zakazujúce funkčné využívanie (neprípustné):

- bývanie v bytových domoch – okrem existujúceho
- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby) – okrem drobného
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)
- skladovanie a logistika
- technické vybavenie a dopravné vybavenie vyššieho významu

- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B2

Charakteristika:

- V priestorovom celku B2 sa počíta s vytvorením zástavby rodinných domov s komplementom rekreačnej funkcie (formou agroturistiky, s možnosťou využitia časti objektov ako rekreačné chalupy).

Vymedzenie:

- navrhovaná rozvojová plocha č. 7

Prevládajúce funkčné územie:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu priestorového celku
- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu
- rekreácia formou agroturistiky a chalupárskej rekreácie

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v bytových domoch
- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby) – okrem drobného chovu
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby a výrobných služieb)
- skladovanie a logistika
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre obytné územie B3

Charakteristika:

- V priestorovom celku B3 sa počíta s vytvorením zástavby rodinných domov s komplementom občianskej vybavenosti formou podnikateľských aktivít.

Vymedzenie:

- navrhovaná rozvojová plocha č. 5

Prevládajúce funkčné územie:

- **obytné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- bývanie v rodinných domoch

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu priestorového celku
- bývanie v bytových domoch
- základné občianske vybavenie všetkých typov – len miestneho významu

- nepoľnohospodárska výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – len výrobné služby a remeselné prevádzky so zastavanou plochou do 40 m²
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu pre potreby príslušného obytného územia

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby)
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)
- skladovanie a logistika
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre zmiešané územie Z1

Charakteristika:

- Vo vymedzenej ploche na pozemku vo vlastníctve obce (pri bývalej škole) sa sformuje vybavenostné centrum obce.

Vymedzenie:

- vyznačené existujúce a navrhované plochy občianskeho vybavenia v centrálnej zóne obce

Prevládajúce funkčné územie:

- **zmiešané územie**

Pripustné funkčné využívanie:

- základné občianske vybavenie typu maloobchod, služby pre obyvateľstvo, sociálne služby (vrátane vzdelávacích zariadení), verejné stravovanie, administratíva, kultúrne zariadenia – len miestneho významu

Obmedzujúce funkčné využívanie (pripustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie (vrátane odstavných a parkovacích plôch, garáží) - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu priestorového celku
- bývanie v bytových domoch
- ihriská a oddychové plochy – len miestneho významu
- verejná zeleň

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie v rodinných domoch
- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby)
- priemyselná výroba (vrátane stavebnej výroby)
- skladovanie a logistika
- všetky ostatné druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných pozemkov

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V1

Charakteristika:

- Existujúci areál poľnohospodárskej výroby sa zachová, s možnosťou intenzifikácie a využitia aj pre podnikateľské aktivity nepoľnohospodárskej výroby a skladov.

Vymedzenie:

- hospodársky dvor bývalého družstva

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska výroba (vrátane živočíšnej výroby)
- nepoľnohospodárska výroba (vrátane stavebnej výroby), výrobné služby - bez negatívnych a rušivých vplyvov
- skladovanie a distribúcia - miestneho významu

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu priestorového celku
- agroturistika s prechodným ubytovaním návštevníkov
- plochy ochrannej a areálovej zelene

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredie
- skladovanie a logistika vyššieho významu
- bývanie (okrem ubytovania zamestnancov a návštevníkov)
- šport a rekreácia

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V2

Charakteristika:

- Priestorový celok je určený pre vytvorenie areálov nezávadnej výroby, skladov a podnikateľských aktivít typu výrobných služieb.

Vymedzenie:

- navrhovaná rozvojová plocha č. 12

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- výrobné služby, remeselné prevádzky, zariadenia stavebníctva
- skladovanie a distribúcia – miestneho významu

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu priestorového celku, vrátane parkovísk a garáží
 - administratívne budovy využívané výrobnými podnikmi a inými podnikateľskými subjektmi
 - plochy ochrannej a areálovej zelene
- Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- bývanie
- živočíšna výroba
- priemyselná výroba s negatívnymi vplyvmi na životné prostredia, zdravie a kvalitu života obyvateľov
- skladovanie a distribúcia vyššieho významu
- šport a rekreácia

Regulácia funkčného využitia pre výrobné územie V3

Charakteristika:

- Priestorový celok je určený pre technickú vybavenosť miestneho významu

Vymedzenie:

- čerpacia stanica závlah
- navrhované rozvojové plochy č. 14, 15

Prevládajúce funkčné územie:

- **výrobné územie**

Prípustné funkčné využívanie:

- technická vybavenosť - čerpacia stanica závlah, technický dvor - vrátane zberného dvora a telekomunikačného zariadenia (v rozvojovej ploche č. 14), čistiareň odpadových vôd (v rozvojovej ploche č. 15)

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu priestorového celku, vrátane parkovísk a garáží

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania

Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K1

Charakteristika:

- Územie K1 je intenzívne poľnohospodársky využívané prevažne ako orná pôda. Je vhodné na poľnohospodárske využitie, bez lokalizácie novej zástavby. Pre zvýšenie ekologickej stability sú potrebné ekostabilizačné opatrenia a dobudovanie prvkov ÚSES.

Vymedzenie:

- Ide o riečnu rovinu s ornou pôdou, ktorá predstavuje celé katastrálne územie s výnimkou existujúceho zastavaného územia a jeho navrhovaného rozšírenia.

Prípustné funkčné využívanie:

- poľnohospodárska pôda (orná pôda, trvalé kultúry, trvalé trávne porasty)
- nelesná drevinová vegetácia, lesné porasty, vodné plochy

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie – len nevyhnutné vybavenie
- zariadenia a stavby pre poľnohospodársku výrobu – len stavby na mieste zastavaných plôch alebo ostatných plôch, stavby a prístrešky, ktoré nie sú trvalými stavbami a nevyžadujú trvalý záber poľnohospodárskej pôdy (napr. poľné hnojisko, kompostovisko atď.)
- doplnkové vybavenie cyklistických trás a peších turistických trás – prístrešky, odpočívadlá, rozhľadne atď.

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- ťažba nerastných surovín

Regulácia funkčného využitia pre územie bez zástavby K2

Charakteristika:

- Sídlna zeleň nadväzuje na obytné územie. Tvorí ju verejná zeleň a špeciálna zeleň, vrátane cintorína a jeho navrhovaného rozšírenia, navrhované plochy nelesnej drevinovej vegetácie v kontakte s obytným územím, ako aj súkromná zeleň záhrad mimo zastavaného územia obce. Je nevyhnutná pre zabezpečenie kvality životného prostredia, ako aj ekologickej stability územia.

Vymedzenie:

- verejná zeleň
- súkromná zeleň záhrad mimo zastavaného územia obce
- špeciálna zeleň – cintorín a jeho navrhované rozšírenie v rozsahu rozvojovej plochy č. 16
- navrhovaná nelesná drevinová vegetácia (pri cintoríne až po rozvojovú plochu č. 4 - podľa vyznačenia v grafickej časti)

Prípustné funkčné využívanie:

- záhrady, vrátane hospodárskych objektov v nevyhnutnom rozsahu
- verejná zeleň
- vyhradená zeleň (cintorín), vrátane objektov pohrebných a súvisiacich služieb
- nelesná drevinová vegetácia

Obmedzujúce funkčné využívanie (prípustné s obmedzením):

- ihriská a oddychové plochy – len v rámci plôch verejnej zelene a nelesnej drevinovej vegetácie
- príslušné verejné technické vybavenie a verejné dopravné vybavenie - len vybavenie nevyhnutné pre obsluhu priestorového celku

Zakazujúce funkčné využívanie (nepripustné):

- všetky ostatné druhy využívania

(5) Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- zariadenia dennej potreby umiestňovať v primeranej pešej dostupnosti v záujme vytvárania podmienok pre základnú obsluhu všetkých obyvateľov
- nové prevádzky obchodu a služieb celoobecného významu pre obyvateľstvo situovať primárne v rámci vymedzenej centrálnej zóny obce
- vybudovať vybavenostné centrum obce so zariadeniami základného občianskeho vybavenia na pozemku vo vlastníctve obce
- usmerňovať rozvoj služieb (najmä v skupine výrobných služieb) v obytnom území tak, aby nedochádzalo k negatívnemu pôsobeniu na kvalitu obytného prostredia
- uskutočniť rekonštrukciu a modernizáciu zariadení občianskej vybavenosti
- vybudovať obecné vybavenie pre športové aktivity, vrátane viacúčelového ihriska
- dobudovať v obci oddychové priestranstvá a pobytové plochy s parkovou (sídelnou) zeleňou s oddychovo-rekreačnou a spoločenskou funkciou

(6) 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 – cestu III. triedy a jej výhľadové šírkové usporiadanie
- doplnenie komunikačného systému obce o miestne komunikácie pre dopravnú obsluhu navrhovaných rozvojových plôch
- podmieňujúcim predpokladom výstavby nových budov je dopravné napojenie prostredníctvom vybudovaných spevnených komunikácií - asfaltových alebo betónových
- na slepých komunikáciách s dĺžkou nad 100 m, ktoré nie je možné zokruhovať, vybudovať obratiská
- vybudovať chodníky pozdĺž priečahu cesty III. triedy zastavaným územím obce
- vybudovať chodník od zastávky hromadnej dopravy v centre obce po križovatku s cestou III. triedy (hlavný vstup do obce)
- vybudovať chodníky pozdĺž navrhovaných miestnych komunikácií
- vybudovať cyklistickú trasu Tomášikovo – Nový Život – v riešenom území v trase existujúcej poľnej cesty, v zmysle územného plánu regiónu
- vybudovať / vyznačiť cyklistické trasy s prepojením do okolitých sídiel Blahová a Lehnice
- ku každej obytnej a rekreačnej stavbe musí byť zabezpečený riadny prístup, ktorý žiadnym spôsobom nepoškodzuje a neohrozuje cudzí majetok
- vybudovať parkovisko pri cintoríne

- parkovacie plochy pre rodinné domy zabezpečovať na pozemkoch rodinných domov – v garážach alebo na spevnených plochách pre min. 2 osobné vozidlá v zmysle STN 73 6110/Z2

(7) Zásady a regulatívy umiestnenia verejného technického vybavenia územia

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

- podmieňujúcim predpokladom výstavby nových budov je vybudované základné technické vybavenie
- rešpektovať existujúce potrubia a zariadenia verejného vodovodu
- zabezpečiť zásobovanie pitnou vodou z verejného vodovodu v súlade s urbanistickou koncepciou – rozšíriť vodovodnú sieť o rozvody v navrhovaných uliciach a rozvojových plochách
- nové vodovodné potrubia v maximálnej miere zokruhovať s existujúcimi potrubiami a umiestňovať ich do verejných priestranstiev
- vybudovať v celej obci splaškovú kanalizáciu a čistiareň odpadových vôd
- trasy kanalizácií a zariadenia na nich umiestňovať do verejných priestranstiev
- do vybudovania splaškovej kanalizácie ako dočasné riešenie vybudovať žumpy a zdržané odpadové vody vyvážať na zneškodnenie do čistiarne odpadových vôd
- 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 súběhy vedení a komunikácií s vodnými tokmi“
- rešpektovať existujúce hydromelioračné zariadenia – závlahy a zavlažovací kanál (okrem závlahových potrubí navrhovaných na zrušenie)
- zachytávať dažďové vody v zastavanom území na pozemkoch príslušných budov
- realizovať preložku nadzemného vedenia elektrickej energie VN, kolidujúceho s navrhovanou zástavbou
- rešpektovať koridory existujúcich vedení elektrickej energie VN (okrem vedení navrhovaných na preloženie)
- v zastavanom území realizovať rozvodné elektrické siete káblovými vedeniami v zemi
- transformačné stanice v zastavanom území budovať s vnútorným vyhotovením (kioskové alebo murované) s výkonom do 630 kVA
- rešpektovať trasy telekomunikačných káblov a zariadenia telekomunikačnej infraštruktúry
- vysielacie telekomunikačné zariadenia (s výnimkou WiFi vysieláčov) neumiestňovať v zastavanom území ani v jeho navrhovanom rozšírení
- trasy nových a rekonštruovaných rozvodov miestnej telekomunikačnej siete realizovať zemným vedením
- vybudovať v obci zberný dvor
- 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

(8) Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

Z hľadiska zachovania kultúrnohistorických hodnôt je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- pri obnove, dostavbe a novej výstavbe zohľadniť mierku pôvodnej štruktúry zástavby a jej vidiecky charakter
- zachovať špecifický charakter historického pôdorysu obce ako pôvodnej kolonizačnej osady

- zachovať objekty s pamiatkovou hodnotou - ústredný kríž cintorína, dobové náhrobné kamene v areáli cintorína, zvonica kovovej konštrukcie
- zachovať domy z pôvodnej zástavby č. 58, č. 90, č. 27 (v prípade objektov z pôvodnej zástavby obce so zachovaným slohovým exteriérovým výrazom vo vyhovujúcom technickom stave, prípadne rekonštruovať so zachovaním pôvodného výrazu; k odstráneniu objektov pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie)
- z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk dodržiavať nasledovné požiadavky:
 - investor, resp. stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk
 - o nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade s pamiatkovým zákonom

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

Zásady ochrany a využívania prírodných zdrojov

Z hľadiska ochrany a využívania prírodných zdrojov je potrebné rešpektovať Chránenú vodohospodársku oblasť Žitný ostrov a zakázané činnosti podľa Nariadenia vlády SSR 46/1978 Zb. a zákona č. 305/2018 Z. z. o chránených oblastiach prirodzenej akumulácie vôd a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Zásady ochrany prírody a krajiny

V riešenom území je potrebné rešpektovať chránené vtáčie územie SKCHVU012 Lehnice.

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 Štrkoviská, MBc Pasienky, MBc Pažitné, MBc Kondor
- biokoridory miestneho významu MBk Klátovský kanál, MBk kanál Malinovo – Blahová, MBk Bellova Ves - Klátovský kanál, MBk Cesta k Malému Dunaju
- interakčné prvky plošného a líniového charakteru: sprievodná vegetácia ciest, líniová zeleň na poľnohospodárskej pôde (ktorá nie je klasifikovaná ako biokoridor), menšie remízky a ostrovčeky zelene na poľnohospodárskej pôde (ktoré nie sú klasifikované ako biocentrá), verejná zeleň v zastavanom území obce, plocha zelene na cintoríne

Zásady starostlivosti o životné prostredie a implementácie ekostabilizačných opatrení

Z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a vytvárania a udržiavania ekologickej stability je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- optimalizovať drevinovú skladbu a preferovať pôvodné dreviny, v súlade s potenciálnou prirodzenou vegetáciou v danom území
- zvýšiť druhovú diverzitu nelesnej drevinovej vegetácie a zabrániť jej ďalšej monokulturalizácii
- zachovať a vytvoriť nárazníkové pásy brehových porastov pozdĺž vodných tokov (mimo zastavaného územia obce)
- zabrániť šíreniu a zabezpečiť odstraňovanie nepôvodných druhov (najmä agátu bieleho, nepôvodných variet topoľov) a invázných druhov rastlín ohrozujúcich biologickú diverzitu v súlade s §7b zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a s vyhláškou č. 24/2003 Z. z.

- doplniť a posilniť sprievodnú zeleň pozdĺž melioračných kanálov
- dobudovať prvky územného systému ekologickej stability (biokoridory, biocentrá)
- obmedziť socioekonomické činnosti v lokalitách tvoriacich prvky územného systému ekologickej stability
- udržiavať existujúcu a založiť novú líniovú zeleň s funkciou retencie vody v krajine v podobe vsakovacích vegetačných pásov
- rozčleniť veľké hony poľnohospodárskej pôdy výsadbou a revitalizáciou líniovej zelene – stromoradiá a alejí
- vysadiť pásy alebo línie izolačnej zelene v rámci výrobného areálu, resp. po jeho obvode, najmä v kontakte s obytným územím
- vysadiť pásy alebo línie izolačnej zelene na rozhraní poľnohospodárskej pôdy a zastavaného územia, vrátane jeho navrhovaného rozšírenia
- revitalizovať existujúcu líniovú zeleň a vysadiť novú líniovú zeleň (stromoradia a aleje) pozdĺž účelových komunikácií a poľných ciest
- dobudovať komplexný systém plôch zelene v sídle v prepojení do kontaktného územia a do príľahlej krajiny
- pri výsadbe prispôbiť výber drevín meniacim sa klimatickým podmienkam
- zvyšovať podiel prvkov zelene a prírodných prvkov v zastavanom území obce
- revitalizovať a parkovo upraviť plochy verejnej zelene v centre obce
- vysadiť líniovú (alejovú) zeleň na hlavných obslužných komunikáciách v navrhovaných obytných uliciach
- zvyšovať podiel vegetácie pre zadržiavanie (retenciu) a infiltráciu dažďových vôd v sídle, osobitne v zastavanom centre obce a v rámci navrhovaných rozvojových plôch
- vybudovať zariadenie na zber triedeného odpadu (zberný dvor) a zabezpečiť ho proti priesaku škodlivých látok do podzemných vôd (podložia)
- uskutočňovať stály monitoring stavu životného prostredia a odstraňovanie prípadných nelegálnych skládok a smetísk
- úplná rekultivácia drobných skládok odpadu a smetísk

(10) Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce je vymedzené hranicou zastavaného územia obce stanovenou k 1. 1. 1990.

V súvislosti s návrhom rozvojových plôch vymedzuje územný plán obce Bellova Ves zastavané územie obce tak, že bude zahŕňať:

- existujúce zastavané územie vymedzené súčasnou hranicou zastavaného územia obce
- nové rozvojové plochy č. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16

Hranica zastavaného územia obce k 1.1.1990 a navrhovaná hranica zastavaného územia obce sú vyznačené v grafickej časti územného plánu obce Bellova Ves.

(11) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Ochranné pásma dopravy a dopravných zariadení

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

- cestné ochranné pásma mimo zastavaného územia obce, vymedzeného platným územným plánom obce (v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov a jeho vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb.): ochranné pásmo cesty III. triedy – v šírke 20 m (od osi vozovky)
- ochranné pásmo cesty III. triedy – 20 m od osi vozovky

Ochranné pásma technického vybavenia

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 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
- 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 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 s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkovaných na voľnom priestranstve a na nezastavanom území – 10 m
- ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete (v zmysle zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov)
- ochranné pásma vodovodu a kanalizácie (v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov):
 - pri priemere potrubia do 500 mm vrátane – 1,8 m od osi potrubia horizontálne na obe strany

Ostatné ochranné pásma (ochranné pásma vodných tokov, cintorína, hygienické)

V riešenom území je ďalej potrebné rešpektovať ochranné pásma:

- ochranné pásma vodohospodársky významného vodného toku (Klátovský kanál) 10 m od brehovej čiary a pri ostatných vodných tokoch (kanál Malinovo - Blahová) 5 m od brehovej čiary obojstranne, v zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. (vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102. V tomto území nie je možné umiestňovať vedenia a zariadenia technickej infraštruktúry, stavby trvalého charakteru vrátane pevného oplatenia a súvislú vzrastlú zeleň.
- ochranné pásma 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)

Chránené územia

V riešenom území je potrebné rešpektovať Chránené vtáčie územie SKCHVU012 Lehnice.

(12) Plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a sceľovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

V zmysle § 108 stavebného zákona v znení neskorších predpisov a nálezů Ústavného súdu Slovenskej republiky 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 Bellova Ves vymedzuje plochy, resp. koridory pre verejnoprospešné stavby v rozsahu zoznamu verejnoprospešných stavieb podľa kap. 3.10 záväznej časti. Verejnoprospešné stavby a plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené v „komplexnom výkrese priestorového usporiadania a funkčného využívania územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“. Ako verejnoprospešné stavby sú definované plochy a koridory pre dopravné stavby, plochy a koridory pre distribučné energetické a vodohospodárske zariadenia, plochy pre umiestnenie zariadení sociálnej vybavenosti, odpadového hospodárstva, sídelnej zelene.

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

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

(13) Zoznam verejnoprospešných stavieb

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

- 1 rekonštrukcia cesty III/1431 *
- 2 miestne a upokojené komunikácie *
- 3 rekonštrukcia a rozšírenie miestnych a upokojených komunikácií *
- 4 vybudovanie chodníkov pre chodcov
- 5 vybudovanie parkovísk (odstavných plôch)
- 6 cyklistická trasa
- 7 nové transformačné stanice, vrátane prívodných vedení
- 8 čistiareň odpadových vôd s výtlačnými potrubiami
- 9 výstavba plynovodu, vrátane prepojavacieho plynovodu
- 10 verejné oddychové a parkové priestranstvá
- 11 zberný dvor
- 12 dobudovanie športového areálu
- 13 zariadenia sociálnej vybavenosti v centre obce
- 14 sídelná zeleň a zeleň so spoločenskou funkciou
- 15 rozšírenie cintorína (v rozsahu rozvojovej plochy č. 16)
- 16 nová autobusová zastávka

* vrátane inžinierskych sietí (splašková kanalizácia, rozvody vody, plynu, elektrickej energie NN, telekomunikácií)

(14) Vymedzenie častí obce pre podrobnejšie riešenie v územnom pláne zóny

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

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

(15) Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb

Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb je súčasťou „komplexného výkresu priestorového usporiadania a funkčného využitia územia, s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešnými stavbami“.

Všetky položky predstavujú záväznú časť riešenia. Verejnoprospešné stavby sú vyznačené v zmysle ich definície v kapitolách č. 3.9 a 3.10 záväznej časti.

Článok 2

Prechodné ustanovenia

(1) Všetky žiadosti o stavebné povolenie a územné rozhodnutie podané do podateľne Obecného úradu v Bellovej Vsi do dňa platnosti a účinnosti územného plánu obce Bellova Ves budú vybavené v zmysle legislatívy, ktorá bola v čase podania žiadosti o stavebné/územné konanie.

Článok 3

Uloženie územnoplánovacej dokumentácie

(1) Schválená územnoplánovacia dokumentácia je uložená a možno do nej nahliadnuť na Okresnom úrade Trnava - odbore výstavby a bytovej politiky, na Obecnom úrade v Bellovej Vsi a na príslušnom stavebnom úrade.

Článok 4

Účinnosť

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

V Bellovej Vsi dňa 10. 10. 2022

Ing. Mária Jankovičová, MBA v. r.
starostka obce

Návrh tohto VZN bol zverejnený jeho vyvesením na úradnej tabuli a webovom sídle obce dňa 10.10.2022. Lehota na predloženie pripomienok k návrhu VZN je do 24.10.2022 (vrátane).