

OBEC : JASLOVSKÉ BOHUNICE
SCHVALOVACIA DOLOŽKA
ÚZEMNÝ PLÁN OBCE JASLOVSKÉ BOHUNICE ZMENA 4-2017 SCHVÁLENÝ V OBECNOM ZASTUPITELSTVE UZNESENÍM Č.571/VII ZO DŇA 20.11.2017
OPRÁVNENÁ OSOBA:BOŽENA KRAJČOVIČOVÁ-starostka

ZMENA 4/2017

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY K ÚPN-O
JASLOVSKÉ BOHUNICE**

**ČISTOPIS
RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU**

4a/2017 – k.ú. PADEROVCE, p.č. 182 – BYTOVÝ DOM
4b/2017 – k.ú. PADEROVCE, p.č. 190 – OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

OBSTARÁVATEĽ: OBEC JASLOVSKÉ BOHUNICE
SPRACOVATEĽ: A5ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNAGA
DÁTUM: SEPTEMBER 2017

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 4/2017	2
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	2
Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	3

2. Návrh riešenia zmeny 4/2017

Vymedzenie riešeného územia zmeny	3
Návrh urbanistickej koncepcie priest. usporiadania	3
Návrh zmeny funkčného využitia	4
Návrh riešenia zmeny ÚPN	4
Vymedzenie zastavaného územia obce	5
Vymedzenie ochranných pásiem	5
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	5
Dopravné riešenie	5
Verejné technické riešenie	6
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož. ochrany a ochr. pred povodňami	6
Vymedzenie prieskumných, chránených LÚ a DP	6
Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF	6

Grafická časť zmien 4/2017

1. Širšie vzťahy	1: 50 000
2. Komplexný urbanistický návrh	1: 5 000
3. Doprava	1: 5 000
4. Vodné hospodárstvo	1: 5 000
5. Energetika	1: 5 000
6. Využitie PF na nepoľnohospodárske účely	1: 5 000
7. Schéma záväzných častí a VPS	

OBSTARANIE ÚPD

Osoba odborne spôsobilá, pomocou ktorej zabezpečuje obecny úrad obce Jaslovské Bohunice obstaranie zmien územnoplánovacej dokumentácie:

Ing. Miroslav Polonec

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmien a doplnkov 4/2017 územného plánu obce

Dôvodom na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov 4/2017 k územnému plánu obce Jaslovské Bohunice bola potreba jeho zosúladenia so súčasnými potrebami obce. Predmetom zmeny 4/2017 územného plánu obce Jaslovské Bohunice, schvaľovaných v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom sú príslušné časti plochy obce Jaslovské Bohunice, katastra miestnej časti Paderovce, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií.

Zmena 4a/2017 – p.č. 182 – Bytový dom – je situovaná v zastavannom území katastra miestnej časti Paderovce, na križovatke cesty III/1301 a miestnou cestou, po jej ľavej strane v smere do Radošoviec. V pôvodnom ÚPN-O bolo toto územie riešené ako plocha preluky na výstavbu rodinných domov v jestvujúcich záhradách. Navrhovaným riešením sa v časti plochy, od cesty III/1301 situuje bytový dom s dopravným a technickým vybavením. Na ostatnej ploche, pozdĺž miestnej cesty, od križovatky po potok Blava, budú situované objekty rodinných domov.

Zmena 4b/2017 – p.č. 190 – Občianska vybavenosť – je situovaná v zastavannom území katastra miestnej časti Paderovce, na križovatke cesty III/1301 a miestnou cestou, po jej pravej strane v smere do Radošoviec. V pôvodnom ÚPN-O bolo toto územie riešené ako záhrada pri rodinnom dome. Navrhovanou zmenou sa na riešenej ploche umožní výstavba objektu občianskej vybavenosti s príslušným dopravným a technickým vybavením. V časti plochy pri križovatke sa vybuduje parkovacia plocha, ktorá bude slúžiť ako pre objekt novej občianskej vybavenosti, tak aj pre potreby cintorína.

V oznámení o strategickom dokumente boli uvedené aj zmeny 4c/2017 a 4d/2017. Obstarávateľ po konzultácii s Okresným úradom Trnava, odbor starostlivosti o životné prostredie vypustil z návrhu zmenu 4c/2017. Na základe rozhodnutia Obecného zastupiteľstva bola zmena 4d/2017 preložená do následnej zmeny 5/2017, spolu s ďalšími zmenami v miestnej časti Jaslovce.

Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu

Pre obec Jaslovské Bohunice existuje v súčasnosti platná územnoplánovacia dokumentácia – územný plán obce z roku 2008, ktorý bol spracovaný v zmysle platnej metodiky a legislatívy. Na základe výsledkov verejnoprávneho prerokovania bol schválený obecným zastupiteľstvom v Jaslovských Bohuniciach uznesením V/156 zo dňa 07.04.2008. K územnému plánu obce boli doteraz spracované a schválené tieto zmeny a doplnky:

Zmena 1/2008 Rozšírenie obytných plôch v lokalite B3 Panské diely - zmena bola spracovaná v decembri 2008 a bola obecným zastupiteľstvom v Jaslovských Bohuniciach schválená uznesením č.V/472 dňa 14.12.2009.

Zmena 2/2013 – súbor zmien bol spracovaný v októbri 2013 a schválený obecným zastupiteľstvom v Jaslovských Bohuniciach uznesením č.VI/573 dňa 28.04.2014. Vzhľadom nato, že v pôvodnom riešení tejto zmeny nebolo spracované vyhodnotenie použitia PF na nepoľnohospodárske účely, je táto časť spracovaná v rámci zmeny 3/2015.

Zmena 3/2015 - súbor zmien bol spracovaný v auguste 2016 a schválený obecným zastupiteľstvom v Jaslovských Bohuniciach uznesením č.362/VII, dňa 26.09.2016.

Údaje o súlade riešenia územia so zadáním

Návrh zmeny územného plánu obce Jaslovské Bohunice plne rešpektuje vymedzenie riešeného územia a hlavné úlohy riešenia stanovené Zadáním. Požiadavky na rozvoj bývania, občianskej vybavenosti, a plôch výroby sú z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a zachovania kultúrnych pamiatok rešpektované v plnom rozsahu schváleného Zadania.

Navrhované rozvojové plochy riešenej zmeny nevytvárajú nové funkčné štruktúry, ale rozširujú, resp. upravujú už jestvujúce funkcie v území.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Vymedzenie riešeného územia zmeny ÚPN

Zmena 4a/2017 – p.č.182 – Bytový dom

Lokalita je situovaná v zastavanom území katastra miestnej časti Paderovce, na križovatke cesty III/1301 a miestnou cestou, po jej ľavej strane v smere do Radošoviec na parcele:

p.č.181 - 0,1014 ha	záhrady v zastavanom území
p.č.182 - 0,3284 ha	záhrady v zastavanom území
spolu 0,4298 ha	

Územie je rovinatého charakteru, bez vzrastlej stromovej zelene. Do územia čiastočne zasahuje ochranné pásmo cintorína, ktoré je nutné rešpektovať a nesituovať v ňom navrhovanú výstavbu. Územie hraničí s potokom Blava, kde je nutné rešpektovať ochranné pásmo toku.

Zmena 4b/2017 – p.č.190 – Občianska vybavenosť

Lokalita je situovaná v zastavanom území katastra miestnej časti Paderovce, na križovatke cesty III/1301 a miestnou cestou, po jej pravej strane v smere do Radošoviec na parcele:

p.č.190 - 0,1238 ha	záhrady v zastavanom území
---------------------	----------------------------

Územie je rovinatého charakteru, bez vzrastlej stromovej zelene. Do územia čiastočne zasahuje ochranné pásmo cintorína, ktoré je nutné rešpektovať a nesituovať v ňom navrhovanú výstavbu. Územie hraničí s potokom Blava, kde je nutné rešpektovať ochranné pásmo toku.

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania riešeného katastra miestnej časti Paderovce sa navrhovanou zmenou meniť nebude. Jednotlivé dielčie zmeny rešpektujú jestvujúcu koncepciu, príp. ju dopĺňajú alebo plošne rozširujú v rámci zastavaného územia.

Návrh zmeny funkčného využitia

Zmena 4a/2017 – p.č.182 – Bytový dom

V pôvodnom ÚPN-O bolo toto územie riešené ako plocha preluky na výstavbu rodinných domov v jestvujúcich záhradách.

Zmenou sa nevytvára nové funkčné využitie územia, mení sa iba na časti plochy charakter výstavby rodinných domov (2.NP) na viacpodlažnú výstavbu bytových domov (3.NP).

Zmena 4b/2017 – p.č.190 – Občianska vybavenosť

V pôvodnom ÚPN-O bolo toto územie riešené ako záhrada pri rodinnom dome. Navrhovanou zmenou sa na riešenej ploche umožní výstavba objektu občianskej vybavenosti s príslušným dopravným a technickým vybavením. V časti plochy pri križovatke sa vybuduje parkovacia plocha, ktorá bude slúžiť ako pre objekt novej občianskej vybavenosti, tak aj pre potreby cintorína.

Zmenou sa vytvára nové funkčné využitie územia, a to z plôch záhrad v zastavanom území na plochy občianskej a dopravnej vybavenosti na ploche cca.0,1238 ha.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 4a/2017 – p.č.182 – Bytový dom

Navrhovanou zmenou sa zabezpečí na riešenom území vybudovanie novej urbanistickej koncepcie zástavby piatich rodinných domov s jedným bytovým domom. Rodinné domy budú situované s prístupom z miestnej komunikácie do Radošoviec, bytový dom bude prístupný z jestvujúcej cesty III/1301. Pri tvorbe zastavovacieho plánu je nutné rešpektovať ochranné pásma cintorína, vodného toku a trasy inžinierskych sietí.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v katastri Paderovce na vytvorenie plôch pre výstavbu rodinných domov a bytového domu vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií
2. vyčleniť príslušné územie ochranných pásiem a zabezpečiť, aby navrhované objekty do nich nezasahovali
3. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcej cesty III/1301 a miestnej komunikácie do Radošoviec
4. umožniť napojenie riešeného územia na sieť technickej infraštruktúry v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie dažďových a splaškových vôd
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
5. zabezpečiť územno-technickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné, obytné aj pracovné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Zmena 4b/2017 – p.č.190 – Občianska vybavenosť

Navrhovanou zmenou sa zabezpečí na riešenom území vybudovanie novej urbanistickej koncepcie zástavby objektu občianskej vybavenosti s technickým a dopravným zázemím. Objekt občianskej vybavenosti bude prístupný z miestnej komunikácie do Radošoviec a situovaný tak, aby rešpektoval ochranné pásma cintorína a vodného toku.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v katastri Paderovce na vytvorenie plôch pre výstavbu objektu občianskej vybavenosti, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií
2. vyčleniť príslušné územie ochranných pásiem a zabezpečiť, aby navrhované objekty do nich nezasahovali
3. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z miestnej komunikácie do Radošoviec
4. umožniť napojenie riešeného územia na siete technickej infraštruktúry v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie dažďových a splaškových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie
5. zabezpečiť územnotechnickými podmienkami a regulatívami kvalitné životné - obytné prostredie, prislúchajúce významu navrhovanej funkcie

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa navrhovanými zmenami nezväčší.

Vymedzenie ochranných pásiem

Riešené zmeny nevyžadujú vymedzenie nových ochranných pásiem, je nutné dodržať jestvujúce ochranné pásma trás nadradených vedení inžinierskych sietí a ochranné pásma stanovené v schválenom územnom pláne.

Pre obe zmeny je nutné rešpektovať ochranné pásmo cintorína a vodného toku.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Do katastrálnych území miestnych častí obce zasahuje územie zo súvislej európskej sústavy chránených území NATURA 2000 - chránené vtáčie územie Špačinsko-nižnianske polia, vyhlásené vyhláškou MŽP SR č.27/2011 Z.z.

Riešené územia oboch zmien nezasahujú do chráneného vtáčieho územia. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny ostáva nezmenený podľa pôvodného územného plánu.

Verejné dopravné a technické vybavenie

Dopravné riešenie

Zmena 4a/2017 – p.č.182 – Bytový dom

Dopravné napojenie riešeného obytného územia bude priamo vjazdami z jestvujúcej miestnej komunikácie v smere do Radošoviec – rodinné domy, a z cesty III/1301 – bytový dom. Pri riešení dopravného napojenia je nutné rešpektovať a zachovať jestvujúce cestné konštrukcie v rámci dopravného priestoru cesty III/1301 – cesta, chodník, cyklochodník. Popri miestnej ceste do Radošoviec je nutné zrealizovať popri vjazdoch na jednotlivé parcely aj samostatný chodník pre peší prístup k rodinným domom.

Zmena 4b/2017 – p.č.190 – Občianska vybavenosť

Dopravné napojenie riešeného územia bude vjazdom z jestvujúcej miestnej komunikácie v smere do Radošoviec. Bude riešený spoločný vjazd pre objekt občianskej vybavenosti a parkovacích plôch.

Verejné technické vybavenie

Koncepcia riešenia technickej infraštruktúry ostáva nezmenená, je rešpektovaná poloha jestvujúcich rozvodov. Riešené lokality budú pripojené na verejne rozvody IS samostatnými prípojkami k jednotlivým objektom.

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

Riešenie záujmov obrany štátu a ochrany pred povodňami sa v rámci zmeny 4/2017 oproti pôvodnému ÚPN-O nemení.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovaných zmenách riešené požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a súvisiacimi predpismi. Rozvody vody na hasenie požiarov budú riešené v zmysle vyhl. MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenia požiarov.

Konkrétna problematika požiarnej ochrany bude riešená podľa predpisov platných v čase realizácie jednotlivých stavieb.

Vymedzenie prieskumných, chránených ložiskových území a dobývacích priestorov

Navrhované plochy zmeny 4/2017 nezasahujú do žiadneho chráneného územia dobývacieho priestoru, alebo ložiskového územia.

Na území katastra obce sa nachádza prieskumné územie „Trnava - horľavý zemný plyn“ (NAFTA a.s., Bratislava)

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF na nepoľnohospodárske účely

Predpokladaná plocha záberu pôdneho fondu a jeho využitie na nepoľnohospodárske účely v **zastavanom území** obce v rámci **zmeny 4/2017**:

Zmena 4a/2017 – k.ú.Paderovce	0,4298 ha, záhrady v z.ú.
Zmena 4b/2017 – k.ú.Paderovce	0,1238 ha, záhrady v z.ú.
Spolu	0,5536 ha, záhrady v z.ú.

Na záberových plochách, nie sú realizované hydromelioračné stavby.

Neuvedené state textu riešenia územného plánu obce Jaslovské Bohunice z r.2008, schváleného obecným zastupiteľstvom, uznesením V/156 zo dňa 07.04.2008, ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.