



ATELIÉR ARCHITEKTÚRY A URBANIZMU
Pekárska 11, 917 01 Trnava, Slovensko, tel.: 033/ 5501 725

OBEC : JASLOVSKÉ BOHUNICE

SCHVAĽOVACIA DOLOŽKA

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE JASLOVSKÉ BOHUNICE
SCHVÁLENÝ V OBECNOM ZASTUPITELSTVE
UZNESENÍM Č. VI/472 ZO DŇA 14.12.2009
OPRÁVNENÁ OSOBA: PETER RYŠKA - starosta

PODPIS :

PEČIATKA :



ZMENA 01/2008

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE
ZMENY A DOPLNKY K ÚPN-O 2008
JASLOVSKÉ BOHUNICE

ČISTOPIS

ZMENA 01/2008 – ROZŠÍRENIE OBYTNÝCH PLÔCH V LOK. PANSKÉ DIELY



OBSTARÁVATEĽ: OBECNÝ ÚRAD JASLOVSKÉ BOHUNICE
SPRACOVATEĽ: A5 ATELIÉR, PEKÁRSKA 11, 917 01 TRNAVA
HL. RIEŠITEĽ: ING.ARCH. PETER ODNOGA
DÁTUM: JÚL 2009

OBSAH

1. Základné údaje

Ciele riešenia zmeny 01/2008	3
Vyhodnotenie doterajšieho územného plánu	3
Údaje o súlade riešenia územia so zadáním	3

2. Návrh riešenia zmeny 01/2008

Vymedzenie riešeného územia zmeny	4
Návrh urbanistickej koncepcie priest. usporiadania	4
Návrh zmeny funkčného využitia	5
Návrh riešenia zmeny ÚPN.....	5
Vymedzenie zastavaného územia obce	6
Vymedzenie ochranných pásiem	6
Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny	6
Dopravné riešenie	7
Vodovod	8
Kanalizácia	8
Plynovod	8
Elektrická energia	8
Telekomunikácie	8
Návrh riešenia záujmov obrany štátu, pož.ochrany a	9
Vymedzenie prieskumných, chránených LÚ a DP	9
Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF	9
Návrh záväznej časti	11

Grafická časť zmien 01/2008

1. Širšie vzťahy	1:50 000
2. Komplexný urbanistický návrh	1: 5 000
3. Doprava	1: 5 000
4. Vodovod	1: 5 000
5. Kanalizácia	1: 5 000
6. Energetika	1: 5 000
7. Telekomunikácie	1: 5 000
8. Vyhodnotenie PF	1: 5 000
9. Schéma záväzných častí a VPS	1: 5 000

OBSTARANIE ÚPD

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

Ing. Terézia Davidová

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ciele riešenia zmeny a doplnku 01/2008 územného plánu obce

Dôvodom na obstaranie a spracovanie zmien a doplnkov 01/2008 k územnému plánu obce Jaslovské Bohunice bola potreba jeho zosúladenia so súčasnými potrebami obce.

Predmetom zmeny 01/2008 územného plánu obce Jaslovské Bohunice, schvaľovaných v zmysle platnej legislatívy Obecným zastupiteľstvom sú príslušné časti plochy obce Jaslovské Bohunice, katastra miestnej časti Bohunice, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií.

Zmena 01/2008 - Panské diely - o túto plochu sa zväčší zastavané územie obce v pôvodnej rozvojovej lokalite B3. Lokalita sa rozšíri severozápadným smerom, čím sa vytvorí plocha, na ktorej sa vybuduje obytné územie, územie pre výstavbu rodinných domov vrátane ochrannej líniovej kríkovej a stromovej zelene s príslušnou technickou infraštruktúrou.

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 neboli doteraz spracované a schválené žiadne zmeny a doplnky.

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 už jestvujúce funkcie v území. Rozšírenie je navrhnuté v tesnom kontakte jestvujúcich funkčných plôch, čím vytvára s jestvujúcim zastavaným územím kompaktný celok.

V pôvodnom územnom pláne bola táto rozvojová plocha zaradená do výhľadu rozvojovej plochy pod označením B3.

2. NÁVRH RIEŠENIA ZMENY ÚZEMNÉHO PLÁNU

Vymedzenie riešeného územia zmeny ÚPN

Zmena 01/2008 obytná zóna Panské diely

Plocha riešeného územia zmeny sa nachádza mimo zastavaného územia obce, pri jeho severnej a západnej hranici a je situovaná medzi pôvodnou lokalitou B3 a účelovou komunikáciou do obce Dolné Dubové. Je vymedzená hranicami parciel mimo zastavaného územia:

201/38 - 2,4983 ha /orná pôda
247/1 - 0,3012 ha /ostatná plocha
249/1 - 6,9137 ha /orná pôda

Celková plocha rozšírenia riešeného územia obytnej zóny Panské diely je 9,7132 ha.

Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania

Urbanistická koncepcia priestorového usporiadania celého katastra obce sa sústreďuje do základného problému:

- riešenie rozšírenia zastavaného územia obce Jaslovské Bohunice - obytné plochy, vrátane súvisiacich funkčných a priestorových riešení a technických investícií.

Zmena 01/2008 obytná zóna Panské diely

Navrhovaná urbanistická koncepcia obytného územia rozširuje existujúcu, i v pôvodnom ÚPN-O navrhovanú štruktúru zástavby obce obytných území - lokalita B3 s cieľom vytvoriť nové možnosti pre výstavbu rodinných domov. Celá plocha zmeny bola v územnom pláne obce zaradená ako výhľad, t.j. územná rezerva pre ďalší stavebný rozvoj obce.

Urbanistická štruktúra sa rozširuje do voľnej poľnohospodárskej krajiny v kontaktnej polohe s jestvujúcim zastavaným územím, čím je dodržaná kompaktnosť zástavby celej obce. Zo severnej strany sa dobudováva jednostranne zastavaná miestna komunikácia (Orechová ul.) a zo západnej strany sa dokončuje začatá urbanistická koncepcia z územného plánu dobudovaním obojstranne zastavanou komunikáciou. Týmto sa dobuduje celá lokalita B3 - Panské diely až po ochranné pásmo vysokého napätia. Ostatná časť plochy západne od hranice ochranného pásma vysokého napätia až po účelovú komunikáciu vedúcu do obce Dolné Dubové je riešená ako výhľad. V súčasnosti navrhujeme túto časť vysadiť líniovou kríkovou i stromovou zeleňou ako priro-

dzenú ochranu obytného prostredia pred nepriaznivými účinkami erózie poľnohospodárskych plôch – nechránená poľnohospodárska krajina. Pri výsadbe rešpektovať ochranné pásmo VN 22 kV a podmienky zákona č.656/2004 Z.z.

Návrh zmeny funkčného využitia

Zmena 01/2008 obytná zóna Panské diely

Navrhované územie zmeny je v záväznej časti ÚPN-O Jaslovské Bohunice špecifikované ako poľnohospodárska pôda.

Novým priestorovým riešením sa na predmetnom území mení jeho funkcia využitia a to z poľnohospodárskej veľkovýroby na obytnú funkciu.

Na území obce Jaslovské Bohunice, v katastri miestnej časti Bohunice navrhovanou zmenou zmení svoje funkčné využitie 9,4120 ha ornej pôdy.

Návrh riešenia zmeny ÚPN

Zmena 01/2008 obytná zóna Panské diely

Navrhovanou zmenou sa zabezpečí na riešenom území vytvorenie obytného územia – plochy pre bývanie v rodinných domoch.

Riešeným územím prechádza nadradená distribučná elektická sieť 22 kV do jestvujúcej trafostanice.

Pre návrh zmeny je nutné zabezpečiť:

1. vyčleniť príslušné územie v katastri m.č. Bohunice na vytvorenie obytného územia, vrátane súvisiacich funkčnopriestorových zmien a územnotechnických investícií
2. vytýčiť a rešpektovať hranicu ochranného pásma jestvujúceho vzdušného vedenia 22 kV
3. umožniť dopravné napojenie riešeného územia z jestvujúcich miestnych komunikácií
4. umožniť napojenie riešeného územia na siete technickej infraštruktúry z obecných rozvodov v rozsahu:
 - napojenie na vodovod
 - odvádzanie dažďových a splaškových vôd
 - zásobovanie zemným plynom
 - zásobovanie elektrickou energiou
 - telekomunikačné pripojenie

Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce sa zväčší v plnom rozsahu navrhovanej zmeny - o 9,7132 ha.

Vymedzenie ochranných pásiem

Zmena 01/2008 obytná zóna Panské diely

Riešená zmena nevyžaduje vymedzenie nových ochranných pásiem, je nutné dodržať jestvujúce ochranné pásma trás nadradených vedení inžinierskych sietí a ochranné pásma stanovené v schválenom územnom pláne.

Pre zmenu 01/2009 je nutné dodržať jestvujúce ochranné pásmo vzdušného vedenia VN 22 kV - 10 m od krajného vodiča.

Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny

Celé územie obce Jaslovské Bohunice sa v dôsledku intenzívnej poľnohospodárskej výroby a minimálneho zastúpenia prírodných prvkov vyznačuje nízkou mierou ekologickej stability.

Pri návrhu ochrany prírody v poľnohospodárskej krajine ide predovšetkým o výsadbu líniovej krajinnej zelene, ktorá zmierňuje nepriaznivý vplyv veternej erózie - interakčné prvky líniového, resp. plošného charakteru.

Návrhy prvkov MÚSES - interakčné prvky

Vzhľadom na uvedenú nízku ekologickú stabilitu a na zmierenie nepriaznivých vplyvov plánovaných činností navrhujeme v styku riešených plôch zmien s poľnohospodárskou pôdou výsadbu interakčného prvku plošného charakteru - plochy zelene tvorené dvomi etážami.

Pre minimalizáciu negatívnych dopadov na ekologickú stabilitu územia je nutné v budúcnosti rešpektovať:

- návrh priestorového a funkčného využívania vypracovať tak, aby zabezpečoval v najväčšej možnej miere ochranu významných biotických prvkov v krajine
- rozvojové zámery nelokalizovať na úkor plôch s existujúcou krajinnou zeleňou, čo by viedlo k jej likvidácii
- minimalizovať zábery poľnohospodárskej pôdy a výrub drevín
- rešpektovať ekologicky významné segmenty krajiny ako vodné toky, plochy lesných porastov, plochy verejnej zelene a drevinovej vegetácie v zastavanom území ako aj mimo zastavaného územia
- v riešených lokalitách zachovať interakčné prvky (remízky, vetrolamy, mokradové plochy, zeleň mimo navrhovaných stavebných objektov)

- v prípade nevyhnutného odstránenia porastov rastúcich mimo les je nutné zabezpečiť náhradnú výsadbu, prípadne finančnú kompenzáciu v zmysle zákona (vo výške spoločenskej hodnoty porastov), určenú na rozvoj obecnej zelene
- minimalizovať vplyv výstavby na existujúcu zeleň, zabezpečiť zachovanie existujúcej krajinnej zelene, nepoškodzovať dreviny a ich koreňové systémy
- zabezpečiť vypracovanie, realizáciu a kvalitnú odbornú údržbu následných sadových úprav
- územne vymedziť účelovú izolačnú zeleň, ktorá by mala byť navrhnutá pri všetkých lokalitách, ktoré sú z hľadiska charakteru, funkčného využitia a priestorovej blízkosti nezlučiteľné (výrobná alebo dopravná funkcia v protiklade s obytnou, resp. rekreačnou funkciou, protiklad IBV a bytových domov - nežiaduce vizuálne prepojenie) bez kolízie s podzemnými, resp. vzdušnými koridormi inž. sietí
- návrh nových komunikácií podmieňovať s územnou rezervou pre funkčnú líniovú stromovú a kríkovú zeleň resp. areálovú sprievodnú zeleň bez kolízie s podzemnými, alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí, s využitím existujúcich lesných porastov a krajinnej zelene, s možnosťou vytvorenia pešej a cyklistickej komunikácie,
- pri návrhoch nových obytných súborov zabezpečiť územnú rezervu pre funkčnú uličnú (stromovú a kríkovú) zeleň bez kolízie s podzemnými alebo vzdušnými koridormi inžinierskych sietí
- dôsledne uplatňovať a realizovať všetky opatrenia navrhované v statiach, týkajúcich sa ochrany prírody a krajiny

Vysadenie izolačnej a vnútroareálovej zelene realizovať z potencionálne pôvodných drevín (stromov a krov) podľa Geobotanickej mapy ČSSR (Michalko, 86), za využitia krajinárskeho do-
tvorenia celkového výrazu krajiny.

Verejné dopravné a technické vybavenie **Dopravné riešenie**

Zmena 01/2008 obytná zóna Panské diely

Dopravné a pešie napojenie riešeného obytného územia bude priamo na jestvujúci systém miestnych komunikácií v obci a cez budúcu miestnu komunikáciu v lokalite B3.

Komunikácia bude vybudovaná vo funkčnej triede C3 v kategórii MO 7,5/40, šírky 6,5 m. Po oboch stranách vozovky bude zelený pás šírky 1 m a 2 m široký chodník. Celková šírka dopravného priestoru mimo parkovacích stání bude 12,5 m.

Odstavné státie bude riešené v rámci každého rodinného domu na vlastných parceliach.

Vodovod

Zmena 01/2008 obytná zóna Panské diely

Prívod vody do riešeného územia bude zabezpečený pokračovaním obecných rozvodov vodovodnej siete, ktoré sú v súčasnosti navrhované v trase novonavrhovaných miestnych komunikácií lokality B3. V rámci verejných rozvodov vodovodnej siete budú riešené aj požiarne hydranty.

Kanalizácia

Zmena 01/2008 obytná zóna Panské diely

Navrhovaná lokalita bude odkanalizovaná gravitačnou kanalizáciou, ktorá sa napojí na jestvujúce obecné kanalizačné potrubie v miestnej komunikácii.

Plynovod

Zmena 01/2008 obytná zóna Panské diely

Plynofikácia riešeného územia bude zabezpečená z navrhovaných obecných rozvodov plynovodnej siete, ktoré budú zokruhované v trase novonavrhovaných miestnych komunikácií lokality B3.

Elektrická energia

Zmena 01/2008 obytná zóna Panské diely

Elektrifikácia riešeného územia bude zabezpečená z jestvujúcich obecných elektrických NN rozvodov, ktoré budú zokruhované v trase novonavrhovaných miestnych komunikácií lokality B3.

Telekomunikácie

Zmena 01/2008 obytná zóna Panské diely

Telekomunikačné pripojenie riešeného územia bude zabezpečená z jestvujúcich obecných rozvodov, vedených v miestnych komunikáciách lokality B3.

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

Riešenie záujmov obrany štátu a ochrany pred povodňami sa v rámci zmeny 01/2009 oproti pôvodnému ÚPN-O nemení.

Z hľadiska požiarnej ochrany budú pri navrhovanej zmene v lokalite B3 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. Verejná vodovodná sieť v lokalite bude riešená s požiarňami hydrantami.

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 01/2008 nezasahujú do žiadneho chráneného územia dobývacieho priestoru, alebo ložiskového územia.

Vyhodnotenie perspektívneho použitia PF na nepoľnohospodárske účely

Predpokladaná zastavaná plocha v katastrálnom území obce Jaslovské Bohunice sa dopĺňa a upravuje nasledovne:

zastavaná plocha územia obce vrátane navrhovanej zmeny 01/2008 sa zvyšuje o:

pôvodná zastavaná plocha	175,9456 ha
plocha zmeny 01/2008	9,7132 ha

spolu zastavané územia	185,6588 ha

Predpokladaná plocha záberu pôdneho fondu a jeho využitie na nepoľnohospodárske účely:

Zmena 01/2008 -	7,0501 ha ornej pôdy mimo zast.úz. - 0144002
	2,3619 ha ornej pôdy mimo zast.úz. - 0139002

spolu	9,4120 ha

Na záberových plochách nie sú realizované hydromelioračné stavby.

Súhrnný prehľad o štruktúre pôdneho fondu na uvažovaných lokalitách odňatia poľnohospodárskej pôdy pri realizácii zmien a doplnkov ÚPN
obce: **JASLOVSKÉ BOHUNICE**

Ozn. Lok.	Názov lokality	Forma Výstavby	Etapa	Plocha lokality [ha]			Záber PPF [ha]					Poznámka	
		Funkcia		Celkom	Z toho		Celkom	Druh po- zemku	BPEJ	Z toho			
					v ZÚ	mimo ZÚ				v ZÚ	mimo ZÚ		
B3	Zmena 01/2008 Panské diely	Bývanie	Návrh	9,7132		9,7132	9,4120	orná pôda orná pôda	0144002 0139002		7,0501 2,3619	-	
												-	
												-	

	CELKOM			9,7132		9,7132	9,4120				9,4120	
--	--------	--	--	--------	--	--------	--------	--	--	--	--------	--

NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI - ZMENA 01/2008

Zmeny v textovej časti:

ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia je stanovené limitmi a regulatívami, ktoré dopĺňajú jestvujúce prevládajúce funkcie využívania riešeného územia obce.

Zásady a regulatívy sú určené pre funkčné a priestorovo homogénne urbanistické celky v území obce pre:

- obytné územie /B/
- výrobné územie /V, PD/
- územie občianskej vybavenosti /OV/
- rekreačné územie /R/

dopĺňa sa:

- plochy verejnej zelene /Z/

Plochy bývania

Zásady a regulatívy pre navrhované lokality bytovej výstavby B3, B4, B5

V týchto lokalitách sa uvažuje výlučne s výstavbou rodinných domov za týchto podmienok:

- pri tvorení nových parciel rešpektovať súčasné majetkové vzťahy, vytváranie nových parciel zlučovaním jestvujúcich,
- rešpektovať vidiecky charakter pôvodnej zástavby, dodržiavať uličný charakter zástavby, nerealizovať stavebné objekty nad dve nadzemné podlažia, druhé nadzemné podlažie riešiť ako obytné podkrovia

dopĺňa sa:

- v rozšírení lokality B3 rešpektovať ochranné pásmo vzdušného vedenia VN 22 kV (zákon č.656/2004 Z.z)

Plochy verejnej zelene

dopĺňa sa:

ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNEJ OCHR. ZELENE Z2

Pokračovaním rozšírenia lokality B3 od vzdušného vedenia VN po účelovú komunikáciu v smere na Dolné Dubové vytvoriť priestor pre verejnú ochrannú zeleň:

- časť plochy pozdĺž vedenia vysokého napätia vysadiť líniovou kríkovou i stromovou zeleňou ako prirodzenú ochranu obytneho prostredia pred nepriaznivými účinkami erózie poľnohospodárskych plôch
- ostatnú časť plochy smerom k účelovej komunikácii zatrávniť
- **pri výsadbe pozdĺž trasy jestvujúceho vedenia VN 22 kV riešpektovať ochranné pásmo vedenia za podmienok zákona č.656/2004 Z.z**

ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

dopĺňa sa:

- dopravné napojenie rozšírenia obytnej zóny B3 riešiť pokračovaním miestnych komunikácií v riešenej lokalite

ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

dopĺňa sa:

- všetky rozvody verejného technického vybavenia budú v rozšírenej časti lokality B3 pokračovaním pôvodne navrhovaných rozvodov

VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Zastavané územie obce sa zväčší oproti pôvodnému návrhu územného plánu v tomto rozsahu navrhovanej zmeny:

Zmena 01/2008 obytná zóna Panské diely

Zastavané územie obce sa v tejto lokalite zväčší o riešenú plochu - 9,7132 ha.

VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM

dopĺňa sa:

Zmena 01/2008 obytná zóna Panské diely

Pre zmenu 01/2008 je nutné rešpektovať ochranné pásmo jestvujúceho vzdušného vedenia VN 22 kV - 10 m od krajného vodiča.

PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

dopĺňa sa:

Doprava

- plochy na miestnu komunikáciu a chodníky v rozšírení obytnej zóny B3

ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

dopĺňa sa:

- navrhovaná obslužná komunikácia funkčnej triedy C3 v rozšírení obytnej zóny B3
- rozvody vodovodu v rozšírení obytnej zóny B3
- splašková a dažďová kanalizácia v rozšírení obytnej zóny B3
- rozvody plynu v rozšírení obytnej zóny B3
- výstavba elektr. siete NN a VO v rozšírení obytnej zóny B3
- telekomunikačná sieť prípojok v rozšírení obytnej zóny B3

Tieto verejnoprospešné plochy musia byť spracované v podrobnejšej dokumentácii s predpokladanými investičnými prostriedkami, prerokované a schválené. Následne budú použité ako podklad pre vyvlastňovacie konanie, zmeny vlastníkov pozemkov a vyňatia z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

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