

Územný plán obce Veľké Ripňany

Zmeny a doplnky č.4

Závazná časť

§25

Obstarávateľ:

Obec Veľké Ripňany
v zastúpení starostu PhDr. Jozefa Krištofa

Osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD:

Ing. arch. Gertrúda Čuboňová

Spracovateľ:

K2 ateliér, s.r.o., Dlhá 16, 949 01 Nitra

Zodpovedný projektant:

Ing. arch. Rastislav Kočajda, autorizovaný architekt
SKA (reg.č. spracovateľa :1260AA)

Vypracoval:

Ing. arch. Rastislav Kočajda,
Ing. arch. Miroslava Kočajdová,
Ing. Lucia Ďuračková

Október 2023

V tabuľke sa dopĺňa:

Por.č.	Označ.	Funkcia územia – záväzný regulatív	Poznámka
Časť Veľké Ripňany			
52	ÚB 21	Plochy bývania	ZaDč.4

Za tabuľkou sa dopĺňa:

„Uličná čiara - Je to čiara, ktorá vymedzuje verejný uličný priestor, pričom je možné od nej ustúpiť do hĺbky zástavby, resp. prekročiť ju architektonickými prvkami (napr. balkónom).

Stavebný pozemok pre RD môže byť vytvorený v zadnej časti pozemku záhrad ak existuje priamy prístup k pozemku z verejnej komunikácie a napojenie na ex. inžinierske siete. Takýto pozemok sa riadi regulatívmi pre UB-1 až UB-21 Územia bývania – pre novovzniknuté lokality.“

V nadpise:

UB-1 až UB-20 Územie bývania, sa ~~ÚB20~~ nahrádza slovom „ÚB21“

Za odsek Neprípustné funkčné využitie sa dopĺňa:

„Dopĺňujúce ustanovenia:

- *Vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky č. 98/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia.*
- *lokality 21 sa nachádza v záujmovom území vodnej stavby „ZP z VN Veľké Ripňany II. + rozš.“ (evid.č. 5209 352) + rúrová sieť v správe Hydromeliorácie, š.p.. Pred začatím stavebného konania na príslušnú stavbuje nutné prekonzultovať návrh projektu stavby so š.p. Hydromeliorácie - Odborom správy a prevádzky HMZ, ktorý na základe predloženej dokumentácie a odborného posúdenia stavebníkom určí jednu z podmienok stanovených v bodoch a/, b/, c/*
- *a/ v prípade, že sa preukáže odborným posúdením možnosť zrušenia časti potrubia bez náhrady novým potrubím (toto preukazuje žiadateľ a následne schvaľuje Hydromeliorácie, š.p.), zaviazat' stavebníka - vlastníka pozemkov pred začatím stavebného konania majetkovoprávne vysporiadať so správcom vodnej stavby príslušnú časť rúrovej siete (podzemného závlahového potrubia). Postupovať sa bude podľa § 45a ods. 1 a 3 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov v súlade so Smernicou Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky k činnosti rezortnej majetkovej komisie a jej postupe pri nakladaní s majetkom štátu. Podmienkou je, že uzatvorenie a odpredaj časti rúrovej siete nesmie mať za následok znefunkčnenie zostávajúcej časti rúrovej siete,*
- *b/ v prípade, že sa preukáže odborným posúdením nutnosť preložky časti podzemnej rúrovej siete tak, aby vodná stavba zostala naďalej využiteľná, zaviazat' stavebníka pred začatím stavebných prác zrealizovať preložku potrubia podľa schválenej PD, ktorú predkladá stavebník. Náklady na vykonanie preložky budú hradené v plnej výške stavebníkom. Odovzdanie a prevzatie realizovanej preložky potrubia bude vykonané za účasti zástupcu Hydromeliorácie, š.p. Vybudovaná preložka bude správcovi vodnej stavby odovzdaná bezodplatne po jej kolaudácii,*
- *c/ ak nebude možné zrušenie, resp. preložka časti rúrovej siete, zaviazat' stavebníka o rešpektovanie jestvujúceho závlahového potrubia vodnej stavby a dodržanie ochranného pásma od osi závlahového potrubia, ktoré bude stanovené správcom vodnej stavby. V ochrannom pásme neumiestňovať stavby trvalého charakteru, ani vysádzať stromy a kríky. Zároveň požadujeme zaviazat' vlastníka pozemkov k právu prístupu k vodnej stavbe za účelom vykonávania prevádzkových činností a nevyhnutných opráv (Zákon o vodách č. 364/2004). Všetky inžinierske siete realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súběhy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“. V prípade poškodenia majetku štátu, ku ktorému má Hydromeliorácie, š.p. právo hospodárenia, jeho uvedenie do pôvodného stavu na náklady žiadateľa - stavebníka. Majiteľ pozemku si nebude uplatňovať u správcu závlahy náhradu za škody na majetku, spôsobené prípadnou poruchou na závlahovom potrubí a pri jej odstraňovaní.*

- *Lokality určené na bývanie rozdeliť na funkčné celky - miestna komunikácia a k nej prislúchajúce pozemky určené pre IBV a BD s napojením na existujúcu cestnú sieť tak, aby sa celky zastavovali postupne. Pri vydaní prvého stavebného povolenia pre potreby IBV a BD v tomto funkčnom celku musí byť podľa schválenej bilancie skrývky ornice odhumusovaná parcela určená na cestu, pričom na túto cestu musí byť právoplatné stavebné povolenie. Pri zaplnení takéhoto funkčného celku na 80% je možné otvoriť nový funkčný celok.*
- *Pre účely výstavby rodinných domov a bytových domov sa odníma pozemok, na ktorom sa realizuje samotná stavba domu, dvor a všetky ďalšie plochy, kde následný spôsob využitia bude iný ako poľnohospodársky.*
- *Obec dá vypracovať na lokalitu určenú na bývanie zastavovaciu štúdiu tak, aby boli dodržané zásady ochrany poľnohospodárskej pôdy pri jej zábere na nepoľnohospodárske účely.“*

V časti Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzná – v odseku:

Minimálna výmera pozemkov

- Sa v 1.riadku sa za slovo 500m² dopĺňa: „(iba pre novovzniknuté lokality)“

V odseku:

Odstupové vzdialenosti:

Sa v 1. riadku nahrádza číslo 3 číslom „2“ a text (~~výnimočne 2m~~) sa ruší

Sa v 2.riadku nahrádza slovo „objektu“ nahrádza textom „rodinného domu, ak sú na protiahlých stenách umiestnené okná obytných miestností, text (~~optimálne 10 m~~) sa ruší

Ďalej sa dopĺňa:

„- min 4m od susedného rodinného domu v stiesnených podmienkach bez okien z obytných miestností.“

V poslednom riadku sa za slovom chodníka, dopĺňa text „- resp.od hranice uličnej čiary“

ÚBB 1 územie bývania - bytové domy

V odseku:

Odstupové vzdialenosti:

Sa v 1. riadku nahrádza číslo 3 číslom „2“ a text (~~výnimočne 2m~~) sa ruší

Sa v 2.riadku nahrádza slovo „objektu“ nahrádza textom „rodinného domu, ak sú na protiahlých stenách umiestnené okná obytných miestností, text (~~optimálne 10 m~~) sa ruší

Ďalej sa dopĺňa:

„- min 4m od susedného rodinného domu v stiesnených podmienkach bez okien z obytných miestností.“

V poslednom riadku sa za slovom chodníka, dopĺňa text „- resp.od hranice uličnej čiary“

ÚPBV 1 -3 územie polyfunkcie - bývanie a obč.vybavenosť

V odseku:

Prípustné - vhodné funkčné využitie

Sa v prvom riadku za slovom „rodinných“ dopĺňa slovo „domoch“

V odseku:

Odstupové vzdialenosti

V poslednom riadku sa za slovom chodníka, dopĺňa text „- resp.od hranice uličnej čiary“

ÚOV-2 a ÚOV-4, ÚOV5 – Územie občianskej vybavenosti – Centrum

- Bez zmeny

ÚŠ-1 a ÚŠ-2, ÚŠ-3, ÚŠ4 - ÚŠ6 Územie športu

- Bez zmeny

ÚOV-1 a ÚOV-3 Územie občianskej vybavenosti – Rozšírenie cintorína

- Bez zmeny

ÚRCR-1 Územie rekreácie a CR - Mara

- Bez zmeny

ÚV-1 Územie výroby – Pri železnici a ÚV-5 Územie výroby –Poľ.dvor

- Bez zmeny

ÚV-2 Územie výroby – Chmelnica**ÚV-3 Územie výroby – Sever****ÚV-4 Územie výroby – Juh****ÚV6 Územie výroby**

- Bez zmeny

ÚPSV 1- Územie polyfunkcie- sklady a obč.vybavenosť

- Bez zmeny

Plochy drobného poľnohospodárstva s bývaním (ÚDP1)

- Bez zmeny

Verejná zeleň (VZ1-VZ3)

- Bez zmeny

Mokrade (M1)

- Bez zmeny

Plochy poľnohospodárskej a priemyselnej výroby

- Bez zmeny

Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskej vybavenosti

- Bez zmeny

V kapitole

Zásady a regulatívy umiestnenia a usporiadanie

verejného dopravného vybavenia územia sa za odsek cbd) dopĺňa:

„cbe) zachovať územnú rezervu pre 2 mimoúrovňové križovania namiesto vybraných zo všetkých železničných priecestí v katastrálnom území Veľké Ripňany (nezabezpečené priecestia: v žkm 16,683 (poľná cesta), 17,660 (cesta II. triedy), 18,040 (účelová cesta), 18,175 (miestna cesta), 19,808 (cesta III. triedy), 20,057 (miestna cesta), 20,596 (účelová cesta)), t. j. namiesto priecestí v žkm 17,660 (cesta 11. triedy) a 19,808 (cesta III. triedy).“

V odseku sa cdb) dopĺňa bod:

- „rešpektovať existujúce cyklistické komunikácie

- pri návrhu cyklistickej a pešej dopravy vytvárať vzájomne prepojenú sieť, ktorá zabezpečí možnosť plynulého a bezpečného pohybu chodcov a cyklistov. V súvislosti organizáciou pešej dopravy žiadame zabezpečiť jej bezpečný prístup k najbližším zastávkam VHD
- pri navrhovaní a úpravách chodníkov, ciest pre chodcov, nadchodov, podchodov, schodísk, parkovísk, odstavných plôch, nástupíšť a prechodov pre chodcov rešpektovať požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, uvedené vo vyhláske č. 532/2002 Z. z.;

za odsek cde) sa dopĺňa:

„d) všetky dopravné parametre (napr. dopravné pripojenia, statickú dopravu, chodníky, atď.) je potrebné navrhnuť v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi

e) pri návrhu nových lokalít prehodnotiť dopravné riešenie v širšom kontexte dopravnej obslužnosti v obci tak, aby pri zvýšenej koncentrácii dopravného pohybu nedochádzalo k dopravným kolíziám a preťaženiu pozemných komunikácií;

f) dopravné pripojenia na cestnú sieť riešiť na základe dopravno-inžinierskych podkladov, výhľadovej intenzity dopravy, posúdenia dopravnej výkonnosti dotknutej a príľahlej cestnej siete, podľa možnosti systémom obslužných ciest a ich následným pripojením na existujúce mieste cesty a následne na nadradenú cestnú sieť (z hľadiska stavebnej kategórie) v súlade s aktuálne platnými STN a technickými predpismi bez nutnosti udeľovania súhlasu na technické riešenie odlišné od STN a technických predpisov pre pozemné komunikácie.

g) návrh dopravnej siete územia odporúčame riešiť v zmysle vyváženého rozvoja všetkých druhov dopravy s posunom k tým, ktoré sú trvalo udržateľné a šetriace životné prostredie (verejná osobná a nemotorová doprava);

h) vytvárať a chrániť priestory pre zariadenia verejnej hromadnej dopravy

g) v blízkosti pozemných komunikácií a železničných dráh je nevyhnutné dodržať ochranné pásma pred negatívnymi účinkami dopravy podľa vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení neskorších zmien a predpisov (ďalej len „vyhláška MZ SR“). Umiestnenie lokalít, predovšetkým bývania (resp. ubytovania), v pásme s prekročenou prípustnou hodnotou hluku, infrazvuku a vibrácií neodporúčame. V prípade potreby je nevyhnutné navrhnuť opatrenia na maximálnu možnú elimináciu negatívnych účinkov dopravy a zaviazat' investorov na vykonanie potrebných (napr. protihlukových) opatrení tak, aby zabezpečili dodržanie prípustných hodnôt hluku, infrazvuku a vibrácií podľa vyhlášky MZ SR. Pri navrhovaní týchto opatrení je potrebné vychádzať z maximálnej prevádzkovej kapacity železničnej trate. Voči správcovi pozemných komunikácií a železničných dráh nebude možné uplatňovať požiadavku na realizáciu týchto opatrení, pretože negatívne účinky vplyvu dopravy sú v čase realizácie známe;“

Zásady a regulatívy umiestnenia a usporiadanie technického vybavenia územia

- Bez zmeny

Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

- Bez zmeny

V kapitole

Zásady a regulatívy pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, ochranu prírody

a tvorby krajiny, vytváranie a udržiavanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene sa za posledný odstavec dopĺňa:

18. „Ak bude potrebné uskutočniť výrub drevín rastúcich mimo les je nutné riadiť sa § 47 zákona o ochrane prírody. Výrub je možné zrealizovať v období vegetačného pokoja (od 1.10. - do konca februára kalendárneho roka) a to na základe právoplatného rozhodnutia. Výrub možno uskutočniť až po vydaní a nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia.

19. Zabezpečiť ochranu vôd a prirodzenú akumuláciu vôd.

20. Zachovať prirodzený charakter tečúcich vodných tokov a neohroziť kvalitu podzemných ani povrchových vôd.

21. Zrážkové vody neodvádzať do povrchových vôd, ale nechať prirodzene vsakovať na miestach ich primárneho dopadu, pokiaľ sú podložími absorbovateľné, aby sa zachovávalo množstvo podzemných vôd v danom území.
22. Pri realizovaní stavebnej činnosti v zmysle návrhov aktuálnej územnoplánovacej dokumentácie obce je potrebné minimálnym spôsobom zasiahnuť do existujúcej mimolesnej drevinovej vegetácie.
23. Pri návrhoch vegetačných úprav v zastavanom území prednostne využívať domáce druhy drevín a krovín, resp. druhy ktoré nemajú potenciál nekontrolovane sa šíriť, z dôvodu zamedzenia šírenia nepôvodných a invázných druhov rastlín a drevín.

Určenie, pre ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny alebo urbanistickú štúdiu

- Bez zmeny

Na koniec dokumentu sa dopĺňa:

„Zoznam výkresov, ktoré obsahujú navrhované záväzné časti, javy, regulatívy v rámci ZaDč.4:
2B KOMPLEXNÝ VÝKRES PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA 1:2880
3A VÝKRES RIEŠENIA ZÁVAZNÝCH ČASTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB 1:2880“

Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., OZ Piešťany žiada:

24. Odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku riešiť na pozemku investora.
25. Z rozvojových plôch, v rámci všetkých plánovaných aktivít dažďové vody zo striech a spevnených plôch zadržať v území tak, aby odtok z územia nebol zvýšený voči stavu pred realizáciou výstavby (zachovať retenčnú schopnosť územia) napríklad akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov.
26. Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov na pobrežných pozemkoch a v rozsahu ochranného pásma odsúhlasit' s našou organizáciou.“

V kapitole

Zásady a regulatívy pre starostlivosť o životné prostredie

Sa v odseku b) dopĺňa:

- „Všetky plánované činnosti budú realizované v súlade s environmentálnymi cieľmi, aby sa zabezpečilo trvalo udržateľné využívanie vôd.“

V kapitole

Vymedzenie zastavaného územia sa za posledný odstavec dopĺňa:

„ad)pre plochy bývania v RD – lokalita ÚB21“

V kapitole

Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Sa v odseku j) text „~~osobitného letiska Veľké Ripňany~~“ nahrádza textom „Letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve Veľké Ripňany“

Sa v odseku k text „~~osobitného letiska Letisko Šalgovce – Orešany~~“ nahrádza textom „Letisko pre letecké práce v poľnohospodárstve Šalgovce-Orešany“

V kapitole

Plochy pre verejnoprospešné stavby

Sa v časti Časť V. Ripňany za posledný riadok dopĺňa:

„VPS – 21 Cestné komunikácie, pešie komunikácie v lokalite ÚB21 a v jej dotyku, vrátane technickej infraštruktúry (napr. vodovod, kanalizácia, plynovod, rozvod el. energie, telekomunikačné rozvody)“

V kapitole

Plochy pre vykonanie delenia a scelovania pozemkov sa za posledný riadok dopĺňa:

- „v zastavanom území obce je možné deliť pozemky pre plochy bývania, len v prípade, že vzniknú min.500m² pozemky“

Plochy na asanáciu

- Bez zmeny

Plochy pre chránené časti krajiny

- Bez zmeny