

**Všeobecne záväzné nariadenie
obce Opatovce**

o záväzných častiach

územného plánu obce Opatovce

č. 3/2007 zo dňa 21.11.2007

Obecné zastupiteľstvo v Opatovciach na základe § 6 a § 11 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 27 odst. 2 zákona č.237/2000 Z.z., v platnom znení

vydáva

v š e o b e c n e z á v ä z n é n a r i a d e n i e
obce Opatovce
č. 3/2007
o záväzných častiach územnému plánu obce OPATOVCE

PRVÁ ČASŤ

Úvodné ustanovenie

Článok 1

Účel nariadenia.

1. Nariadenie vymedzuje záväzné časti územného plánu obce Opatovce schválenej Obecným zastupiteľstvom v Opatovciach dňa 21.11.2007 uznesením č. 59/2007

Článok 2

Rozsah platnosti.

1. Nariadenie o záväzných častiach schválenej ÚPN – O Opatovce platí pre obec Opatovce, vymedzené vo výkresovej časti schválenej ÚPN – O Opatovce ako riešené územie.
2. Toto nariadenie platí do doby schválenia ďalších zmien a doplnkov, resp. do doby schválenia aktualizácie resp. nového územného plánu obce Opatovce.

DRUHÁ ČASŤ

Limity využitia územia

Územný plán obce Opatovce je navrhovaný na plochách, ktoré priamo nadväzujú na súčasné zastavané územie s možnosťou napojenia na technickú infraštruktúru a sú rezervované pre funkčné využitie:

Plochy funkčných priestorov sú označené nasledovne:

A – individuálna bytová výstavba

B - hromadná bytová výstavba

C – plochy občianskej vybavenosti, športu a rekreácie

D – plochy výroby

E - neurbanizované prostredie využívané na poľnohospodársku výrobu

F - územie a plochy verejnej zelene v zastavanom území obce.

TRETIA ČASŤ

Záväzné regulatívy

Ako záväzné regulatívy priestorového územného a architektonického rozvoja sa určujú:

Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende:

Všeobecné podmienky platné pre celé katastrálne územie:

- ⇒ pred výstavbou zabezpečiť stanovenie výšky radónového rizika podľa postupu ustanoveného nariadením vlády SR č.350/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o požiadavkách na obmedzenie ožiarenia z prírodného žiarenia
- ⇒ stavebník/investor každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si už v stupni územného konania vyžiada (v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní) stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk od Pamiatkového úradu, ako podklad pre územné konanie ako podklad pre stavebné konanie
- ⇒ v zmysle nariadenia vlády č. 617/2004 Z.z. celé riešené územie patrí k citlivým a zraniteľným oblastiam
- ⇒ v ochrannom pásme vonkajšieho elektrického vedenia a pod vedením je okrem iného zakázané:
 - zriaďovať stavby a konštrukcie
 - pestovať porasty s výškou presahujúcou 3 m, vo vzdialenosti presahujúcej 5 m od krajného vodiča vzdušného vedenia možno porasty pestovať do takej výšky, aby sa pri páde nemohli dotknúť vodiča elektrického vedenia.
- ⇒ nové, prípadne rekonštruované elektrické vedenia musia byť vedené zemou;
- ⇒ objekty nachádzajúce sa v ochrannom pásme letiska proti nebezpečným a klamlivým svetlám, vo vnútornom a vonkajšom ornitologickom ochrannom pásme a v ochrannom pásme so zákazom stavieb musia rešpektovať obmedzenia, ktoré z ochranných pásiem vyplývajú.

Bližšie špecifikované podmienky platné pre označené vymedzené územia v súlade s výkresom č. 2 Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

Zásady a regulatívy pre obytné územia:

Jedná sa o rozvojové plochy pre výstavbu IBV a HBV.

Podmienky pre funkčné využitie

- Prípustné (vhodné) funkčné využitie:
 - ⇒ bývanie v rodinných domoch a bytových domoch
 - ⇒ prislúchajúce doplnkové zariadenia (garáže, drobné hospodárske objekty)
 - ⇒ malopodlažné bytové domy
 - ⇒ nerušiaca drobná výroba – remeselné prevádzky

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – záväzné

Hustota, členenie a výška stavieb na bývanie musí umožňovať najmä dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na osídlenie a presvetlenie bytov, na zachovanie súkromia bývania, na požiaru ochranu a civilnú obranu a na vytváranie plôch zelene.

- Minimálne rozmery pozemkov:
 - izolované rodinné domy - umiestnenie stavby vzhľadom na šírku pozemku individuálne posúdi stavebný úrad
 - na pozemkoch s objektmi v zlom technickom stave sa pripúšťa nová výstavba v šírke priečelia pôvodnej stavby

- Maximálny rozsah zastavenia pozemkov:
 - max. 50% celkovej výmery (platí pre všetky plochy okrem športových a rekreačných plôch, plôch zelene a líniových dopravných stavieb)
 - športové a rekreačné plochy, plochy zelene – max. 20% celkovej výmery
- Maximálna podlažnosť objektov:
 - rodinné domy – max. 2 nadzemné podlažia + obytné podkrovie
- Odstupové vzdialenosti :
 - rodinné domy – min.2 m od hranice pozemku min. 7 m od susedného objektu (výnimočne 4 m)
 - rodinné domy – stavebná čiara – priama s min. vzdialenosťou 3 m od hranice pozemku
 - pri ostatných stavbách je potrebné sa riadiť príslušnými normami a predpismi v závislosti od druhu a výšky umiestňovaných zariadení.

Podmienky pre intenzitu využitia plôch – smerné

- Optimálna výmera pozemkov:
 - izolované rodinné domy – 500-1500 m²
- Optimálne rozmery pozemkov:
 - izolované rodinné domy – šírka pozemku 20m
- Optimálny rozsah zastavania pozemkov:
 - 25%
- Optimálny podiel vysokej zelene:
 - 30%
- Optimálna podlažnosť objektov:
 - 1 nadzemné podlažie + obytné podkrovie – pre rodinné domy
 - 2 nadzemné podlažia + podkrovie – pre ostatné objekty
- Optimálne odstupové vzdialenosti:
 - 7 m medzi rodinnými domami
 - stavebná čiara – 3 m od hranice pozemku
- Optimálny spôsob zastrešenia objektov
 - šikmá strecha so sklonom do 45 stupňov.

Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia:

Pre rozvoj zariadení občianskej vybavenosti sa uplatnili nasledovné zásady:

- pre prípad potreby sa doporučuje v rámci existujúcich zariadení vo vlastníctve obce rezervovať administratívne priestory na prenájom pre záujemcov z rôznych sfér podnikateľského a spoločenského života
- rozvoj služieb sa navrhuje riešiť v polyfunkcii s bývaním s využitím existujúceho objektového fondu a navrhovaných objektov rodinných domov

Zásady a regulatívy pre výrobné územia:

Charakteristika výrobného územia

- plochy priemyselného charakteru, ktoré sa zriaďujú na priemyselnú výrobu
- plochy slúžiace pre umiestňovanie výrobných a opravárenských služieb a nerušivej výroby v rámci drobných podnikateľských aktivít vrátane skladov a stavebníctva.

Prípustné vhodné využitia

- výrobné prevádzky, servisné a opravárenské služby, nerušiace výroby

Podmienky pre spôsob zástavby

- výrobné a skladové objekty výrobného charakteru
- administratívne objekty
- výmera pozemkov je závislá od druhu prevádzky - bude podrobnejšia v ďalších stupňoch PD
- maximálna podlažnosť objektov max.4 nadzemné podlažia, v prípade halových stavieb max.20 m.

- odstupné vzdialenosti – je potrebné riadiť sa príslušnými normami a predpismi v závislosti od druhu a výšky zariadení.

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia:

- Doprava
 - rešpektovať nadradené líniové stavby dopravy a ich ochranné pásma
 - vybudovať komunikáciu v zmysle Generelu dopravy mesta Trenčín – spojenie obce Opatovce smerom na Nozdrkovce – výhľadovo riešiť odklonenie celej trasy mimo zastavané územie obce
 - dobudovať miestny komunikačný systém, dobudovať povrchové úpravy miestnych komunikácií, vytvoriť predpoklady pre prístupy k novonavrhovaným lokalitám IBV
 - cestnú sieť obce vybudovať podľa funkčného triedenia a tomu podriadiť organizáciu dopravy
 - zabezpečiť dostatok parkovacích plôch pre vybavenosť, IBV a podnikateľské aktivity
 - pozdĺž jestvujúcich komunikácií dobudovať aspoň jednostranné chodníky pre peších
- Elektrická energia
 - rešpektovať v území existujúce trasy a zariadenia 22 kV distribučnej elektrickej sústavy, ich ochranné pásma
 - akceptovať navrhovanú 22 kV sieť vrátane navrhovaných náhrad
 - NN sieť pre sústredenú výstavbu bytov a vybavenosti v centre obce riešiť 1 kV káblami v zemi
 - dodržať ochranné pásma v zmysle zákona 656/2004 Z.z.
 - v súlade s ustanoveniami § 4 zákona č 543/2002 Z.z. pri rekonštrukcii a výstavbe vzdušných vedení použiť také technické riešenie, ktoré bráni usmrcovaniu vtákov
- Zásobovanie plynom a teplom
 - rešpektovať systém zariadení a rozvodov zemného plynu, ich pásma ochrán
 - akceptovať koncepčne navrhovanú plynárenskú sieť
 - zemný plyn používať komplexne pre zabezpečenie vykurovania, TUV a varenia
 - STL rozvod si vyžaduje u odberateľov inštaláciu regulátorov tlaku plynu STL/NTL
 - z dôvodu rozšírenia odberov ZPN vyplýva potreba prehodnotenia prepojenej plynárenskej sústavy STL (rozvody plynu, RS)
 - potreby tepla naďalej riešiť decentralizovaným systémom s intenzívnejším využívaním ekologických palív (ZPN, drevný odpad) vo vlastných respektíve združených zdrojoch tepla
- Telekomunikácie
 - rozšírenie kapacity RSU do navrhovaných plôch
 - rozšírenie káblovej m.t.s. do plôch s novou zástavbou
 - pred zahájením stavebných prác v trase vedenia diaľkových telekomunikačných káblov DK a DOK VET zaslať dokumentáciu na odsúhlasenie správcovi siete.
- Špeciálna vybavenosť
 - pri riešení záujmov civilnej ochrany v rámci navrhovaných rozvojových zámerov navrhujeme budovanie ochranných stavieb – úkrytov budovaných svojpomocne v pivničných priestoroch rodinných domov, vymedzené ako obytné územia
 - problematika požiarnej ochrany pre jednotlivé objekty bude riešená v zmysle platných STN v následných podrobnejších stupňoch projektovej dokumentácie stavieb
- Iné podmienky - záväzné
 - pre všetky navrhované plochy mimo hranice intravilánu na poľnohospodárskej pôde je potrebný súhlas príslušného orgánu k použitiu PP na nepoľnohospodárske účely
 - pre všetky plochy určené na verejné účely je potrebné zablokovanie výstavby pre verejnoprospešné zariadenia a líniové stavby.

Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene:

Dôsledne uplatňovať Uznesenie vlády SR č. 14/1991 zo dňa 8.1.1991, ktorým boli prijaté opatrenia na realizáciu „Návrhu koncepcie záchranu kultúrneho dedičstva SR a v ktorom je uložené

- presadzovať prostredníctvom územného plánu revitalizáciu historických jadier a miest, záchrana kultúrnych pamiatok, pamiatkových rezervácií a pamiatkových zón

Kultúrne hodnoty:

- Pri stavebnej činnosti v zemi alebo v hmote historickej stavby dodržať povinnosť ohlásenia prípadného nálezú podľa § 40 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu a v súlade s § 127 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
- Stavebník/investor každej stavby vyžadujúcej si zemné práce si vyžiada (v zmysle zákona 50/1976 Zb. o územnom plánovaní) stanovisko k plánovanej stavebnej akcii vo vzťahu k možnosti narušenia archeologických nálezísk od Pamiatkového úradu, ako podklad pre územné konanie ako podklad pre stavebné konanie.

V oblasti usporiadania územia z hľadiska ekologických aspektov, ochrany prírody a ochrany pôdy:

- chrániť krajinnú štruktúru v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
- rešpektovať nadregionálny biokoridor Váh
- zabezpečiť obnovu a výsadbu drevín okolo regulovaných tokov

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie:

Regulatívy

- plynofikácia všetkých objektov v rámci katastrálneho územia obce Opatovce
- zavedenie separovaného zberu biologicky rozložiteľného odpadu
- vybudovanie kanalizačnej siete v obci
- zabránenie úniku nebezpečných látok do pôdy a spodných vôd
- zachovanie brehových porastov popri lokálnych hydrických biokoridorov v území
- introdukcia, rozšírenie a zveľadenie plôch zelene do intravilánu aj extravilánu obce,
- aplikácia environmentálne najvhodnejších BAT techník,
- sanácia starých environmentálnych záťažú – neriadené skládky odpadov

ŠTVRTÁ ČASŤ

Verejnoprospešné stavby

Podľa § 108 ods. 3 novely zákona č.50/1976 Zb. stavebného zákona, za verejnoprospešné stavby, pre ktoré je možné vyvlastnenie vo verejnom záujme považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejnú technickú vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

Územný plán obce Opatovce rieši ako verejnoprospešné tieto stavby:

- skupinový vodovod do nových rozvojových plôch
- kanalizácia celej obce
- dopravné a technické zariadenia (komunikácie, vodohospodárske zariadenia, zariadenia energetiky a spojov) k navrhovaným plochám.

PIATA ČASŤ

Záverečné ustanovenia

1. ÚPN obce Opatovce bude uložený na Obecnom úrade Opatovce a na Krajskom stavebnom úrade v Trenčíne, odbor územného plánovania.
2. Zmeny a doplnky ÚPD schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Opatovce.

3. Pri usmerňovaní investičnej činnosti v katastri obce vo svojich záväzných stanoviskách podľa § 4, odst.3, písm. d zákona č. 369/1990 Zb., v znení zmien a doplnkov bude obec postupovať v zmysle schváleného ÚPN obce Opatovce a tohto nariadenia.
4. Ostatné údaje súvisiace s územným plánovaním neuvedené v tomto nariadení sú obsiahnuté a budú posudzované v rámci schváleného ÚPN obce Opatovce.

Toto nariadenie nadobúda platnosť dňom jeho schválenia Obecným zastupiteľstvom Opatovce a účinnosť nadobúda 15-tým dňom od jeho zverejnenia v obci Opatovce.

Opatovce, dňa 21.11.2007

Janka H o r ň á k o v á
starostka obce

Vyvesené: 22.11.2007

Zvesené: 07.12.2007

VZN obce Opatovce nadobudlo účinnosť dňom 07.12.2007