



ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

**OBEC NOVÝ ŽIVOT
ČISTOPIS**

NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV

2010

A

TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ

A - DESIGN s.r.o.
December 2011

OBSAH DOKUMENTÁCIE

- A – TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ
- B – GRAFICKÁ ČASŤ
- C – REGULATÍVY

A – TEXTOVÁ A TABUĽKOVÁ ČASŤ

1. Úvod
2. Identifikačné a základné údaje
3. Širšie vzťahy a vymedzenie riešeného územia
4. Konceptia riešenia
5. Návrh zmien a doplnkov
6. Bývanie
7. Inžinierska infraštruktúra a doprava
8. Ekológia a hygiena prostredia
9. Tabuľky
10. Záver
11. Doklady a prílohy

B - GRAFICKÁ ČASŤ

1. Rozbor širšie vzťahy
2. Komplexný návrh zmien a doplnkov
3. Regulačné zóny
4. Perspektívne použitie poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely
5. Schéma záväzných častí

C - REGULATÍVY

- I. Všeobecné záväzné regulatívy

1. ÚVOD

1.1 ZDÔVODNENIE SPRACOVANIA ÚLOHY

Dôvodom pre spracovanie Územného plánu Obce – zmien a doplnkov 2010 (v ďalšom texte ÚPN-O–ZD 2010) je nahromadenie sa viacerých zámerov investorov a ich záujem o komplexné doriešenie a zmeny v ÚPN-O Nový Život, schváleným obecným zastupiteľstvom č. 3/2005, bod III. Písm. B/1 zo dňa 27. 06. 2005.

Predmet ÚPN-O-ZD:

- Eliášovce zóna „E4“ vytvorenie výhľadu (rezervy) do r. 2020 - novej obytnej zóny - územie pričlenené do intravilánu obce – trvalé pričlenenie pre IBV rodinné domy podľa určených regulatívov.
- Eliášovce zóna „E5“ územie vedené ako zeleň – návrh vyňatia časti územia pre IBV rodinné domy podľa určených regulatív.
- Eliášovce verejno-prospešná stavba „vykrývač Orange“ – povolenie výnimky na výšku predmetnej stavby V=45m /doterajšie regulatívy nepovoľujú vyššiu stavbu, ako je veža kostola V=36m/.
- Eliášovce „MVE - malá vodná elektrárňa“ – návrh malej vodnej elektrárne v extraviláne obce.
- Tonkovce „T6“ 12 - územná rezerva, zrušenie územnej rezervy a jej nahradenie IBV - výstavba rodinných domov podľa určenia regulatív.
- Tonkovce „T7“ 10 – výroba sklady, územie vedené ako zámer pre výrobu a sklady – návrh vyňatia časti územia pre IBV rodinné domy podľa určených regulatív.
- Tonkovce „T9“ vytvorenie novej obytnej zóny, územie pričlenené do intravilánu obce – zastavanej časti.

Požiadavky na obsah, rozsah a formu spracovania ÚPN-O-ZD 2010 boli špecifikované zadaním úlohy zo strany MÚ - Nový Život v úzkej spolupráci s odborne spôsobilou osobou, zabezpečujúcou obstarávanie ÚPD podľa Zákona č. 50/76 v znení naväzujúcich predpisov.

1.2 ZABEZPEČENIE SPRACOVANIA ÚLOHY

Dokumentácia ÚPN-O-ZD 2010 s návrhovým obdobím do roku 2015 je spracovaná na základe výberového konania architektonickou kanceláriou A-DESIGN s r.o., ktorá je spôsobilá pre spracovanie danej problematiky (konateľ : Ing. arch. Igor Pohanič)

Vzhľadom na skutočnosť, že základné princípy pôvodného ÚPN – O (2005) sú aj naďalej zachované, je v návrhu doplnkov a zmien 2010 použitá pôvodná terminológia.

1.3 VÝCHODISKOVÉ PODKLADY

Základným podkladom pre spracovanie úlohy je vyššie spomenutý Územný plán obce Nový Život (2005), nadväzujúca dokumentácia zmien a doplnkov, ako aj ďalšie podklady, najmä urbanisticko – architektonické štúdie predmetných lokalít a žiadosti dotknutých investorov.

Dokumentácia je spracovaná v súlade so Zákonom č. 50/76 a vyhláškami MŽP SR č. 55 a 532.

2. IDENTIFIKAČNÉ A ZÁKLADNÉ ÚDAJE

2.01 Identifikačné údaje

Názov akcie :	Územný plán obce Obec Nový Život – návrh zmien a doplnkov 2010
Objednávateľ :	Obecný úrad Nový Život Eliášovce 55 930 38 Nový Život
Zástupca objednávateľa :	Bc.Beata Nagyová 930 03 Kralovičové Kračany 130 RE : 194
Zhotoviteľ :	A-DESIGN s.r.o. Haburská 20 821 01 Bratislava
Spracovatelia :	Ing. arch. Igor Pohanič RE : 1426 AA
Spolupráca :	Doc. Ing. arch. Jana Pohaničová, PhD.

2.02 Základné údaje

(stav k 27. 06. 2005) pred spracovaním ÚPN-O-ZD 2010

Obec Nový Život sa skladá z katastrálnych území: Eliášovce, Malý Máger, Tonkovce a Vojtechovce.

Katastrálne Územie	Výmera v ha	Počet obyvateľov v r.2001	Počet cenzových domácností	Počet trvale obývaných bytov	Počet ekonomicky aktívnych
Nový Život	2248,4	2048	841	596	1022
Nárast ÚPN-O-ZD 2010	2,1530	288	72	-	144

3. ŠIRŠIE VZŤAHY A VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA

Danosti širších vzťahov dokumentované v predchádzajúcej ÚPD (t.j. ÚPN-O 2005) zostávajú v platnosti. Nemení sa ani vymedzenie riešeného územia.

4. KONCEPCIA RIEŠENIA

V platnosti zostáva aj variantná koncepcia ďalšieho rozvoja sídla z hľadiska funkčno – priestorových vzťahov. Predpokladá spoločný (integrovateľný) rozvoj miestnych častí obce Nový Život, pre ktorý boli navrhnuté plošné rezervy. Riešené lokality sú v úzkej návaznosti na zastavanú časť obce, alebo priamo v nej a sú logickým pokračovaním rozvoja obce v návaznosti na ÚPN-O 2005. Predpokladané odňatie poľnohospodárskej pôdy z pôdneho fondu ÚPN-O 2005 riešia lokality: Eliášovce „E4“; Tonkovce „T9“. Ostatné zmeny lokalít sú vedené v ÚPN-O 2005 v Komplexnom výkrese priestorového usporiadania a funkčného využitia územia ako výhľadové

plochy pre individuálnu bytovú výstavbu resp. sa jedná o zrušenie hranice zámeru, alebo zmenu funkcie využitia. Ďalšou časťou ÚPN-O-ZD 2010 je vytvorenie podmienok pre výstavbu MVE - malej vodnej elektrárne v extraviláne obce.

Súčasný vývoj, t.j. pokles poľnohospodárskej výroby a stúpajúci záujem o bytovú výstavbu RD potvrdzuje opodstatnenosť rozširovania možností vzniku nových lokalít pre účely IBV aj na úkor pričlenenia územia k intravilánu obce. Bez zmien zostávajú všeobecné zásady, navrhované v predchádzajúcej ÚPN-O pre ďalší rozvoj sídla.

5. NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV

Predmet navrhovaných zmien a doplnkov a ich členenie je uvedené v časti 1.1. V záujme lepšej orientácie je lokalita, podliehajúca zmenám a doplnkom, označovaná v grafickej a textovej časti ako časť príslušnej lokality.

Eliášovce zóna „E4“ – vytvorenie výhľadu do r. 2020 novej obytnej zóny

Pôvodná funkcia, stanovená ÚPN-O 2005: pozemok bol mimo zastavané územie obce v extraviláne samotnej obce Eliášovce.

Pozemok je rovinatý, nezastavaný, v tesnej blízkosti rodinných domov.

Navrhovaná funkcia vytvorenie výhľadu rozšírenia územia pre účely - bývanie v individuálnej malopodlažnej bytovej zástavbe rodinných domov „IBV“. Zmena funkcie – pričlenenie do intravilánu obce ako plocha určená pre IBV, umožňuje výhľadové využitie plochy a komplexnejšie doriešenie daného územia pre požadované potreby obce, t.j. IBV - RD. Zmena funkcie je prípustná vzhľadom na zrušenie ochranného pásma neďalekej živočíšnej výroby, predmetná činnosť zanikla.

Na západnej strane naväzuje pozemok na už jestvujúcu bytovú výstavbu RD. Predmetnú lokalitu je možné napojiť na jestvujúcu infraštruktúru obce, čím sa umožní jej začlenenie do celkového konceptu samotnej obce.

Plocha pozemku /28 500 m²/ po parcelácii umožňuje výstavbu približne 40 rodinných domov.

Súčasný stav umožňuje napojenie na existujúcu cestnú komunikáciu a inžinierske siete, nutné je dodržať a rešpektovať všetky dané ochranné pásma, určené ÚPN-O 2005.

UPRESNENIE ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

Jedná sa o poľnohospodársku pôdu, pre ktorú neboli v predchádzajúcej ÚPN-O stanovené záväzné regulatívy. Tieto sa určujú nasledovne :

- plošná regulácia s indexom zastavanej plochy max.0,25
- priestorová regulácia: 2.NP a PO
- pozemok pre RD min. 800m²

Návrh ÚPN-O ZD 2007 uplatňuje pôvodné princípy riešenia v zmysle ÚPN-O 2005. Mieru zastavanej a prírodnej plochy, resp. ďalšie plošné a priestorové prvky pre jednotlivé lokality stanovujú záväzné regulatívy (časť „C“ – samostatná príloha).

Eliášovce zóna „E5“ - územie vedené ako zeleň

Pôvodná funkcia, stanovená ÚPN-O 2005, bola určená ako zeleň.

Pozemok je rovinatý, nezastavaný, v tesnej blízkosti rodinných domov.

Navrhovaná funkcia je odčlenenie časti vymedzenej lokality na bývanie v individuálnej malopodlažnej bytovej zástavbe rodinných domov „IBV“. Zmena funkcie – zrušenie hranice zámeru a prekvalifikovanie funkčného využitia územia, čo umožňuje využitie danej plochy a komplexnejšie doriešenie daného územia pre požadované potreby obce, t.j. IBV - RD. Zmena funkcie bude

znamenat' výrazne kvalitatívne zlepšenie prostredia a uspokojenie dopytu a neustále rastúcich požiadaviek na vznik nových lokalít IBV.

Na východnej strane naväzuje pozemok na už jestvujúcu bytovú výstavbu RD. Predmetnú lokalitu je možné napojiť na jestvujúcu infraštruktúru obce, čím sa umožní jej začlenenie do celkového konceptu samotnej obce.

Plocha pozemku /1 631 m²/ po parcelácii umožňuje výstavbu 3 rodinných domov.

Súčasný stav umožňuje napojenie na existujúcu cestnú komunikáciu a inžinierske siete.

UPRESNENIE ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

Jedná sa o zeleň, pre ktorú neboli v predchádzajúcej ÚPN-O stanovené záväzné regulatívy. Tieto sa určujú nasledovne :

- plošná regulácia s indexom zastavanej plochy max.0,30
- priestorová regulácia : 2.NP a PO

Návrh ÚPN-O ZD 2007 uplatňuje pôvodné princípy riešenia v zmysle ÚPN-O 2005. Mieru zastavanej a prírodnej plochy, resp. ďalšie plošné a priestorové prvky pre jednotlivé lokality stanovujú záväzné regulatívy (časť „C“ – samostatná príloha).

Eliášovce – Verejno-prospešná stavba vykryvač „Orange“

Pôvodná funkcia pozemku v mieste polohy vykryvača, stanovená ÚPN-O 2005, bola určená ako plocha určená pre výrobu, sklady, technickú vybavenosť.

Novonavrhovaná funkcia ostáva ako stavba technického vybavenia, mení sa regulácia výšky stavby na 45 m, čo o 9 m / 36 m / prevyšuje vežu kostola, ako hlavnú dominantu obce.

Nakoľko sa jedná o pomerne subtílnu stavbu s prioritným významom pre samotnú obec, je možné túto výnimku akceptovať.

Eliášovce „MVE - malá vodná elektrárň“

Pôvodná funkcia, stanovená ÚPN-O 2005, bola určená ako intravilán obce.

Stavba MVE sa nachádza na východnom okraji extravilánu obce v tesnej blízkosti ramena Malého Dunaja. Nakoľko sa jedná o špecifickú vodnú stavbu, umiestnenú prevažne na samotnom vodnom toku Malého Dunaja nedôjde k výraznému záberu poľnohospodárskej pôdy, stavba bude umiestnená na 6 507 m² mimo samotného toku 2 000 m² spolu s dočasným záberom zaberá 15 013 m².

Prístup bude po účelovej komunikácii s napojením na potrebnú infraštruktúru vyznačený ako dočasný záber.

Ďalšie podrobnosti budú riešené v nasledujúcich stupňoch PD /DÚR a PS/.

Tonkovce „T6“ 12 – územná rezerva

Pôvodná funkcia, stanovená ÚPN-O 2005, bola určená ako územná rezerva.

Pozemok je rovinatý, nezastavaný, v tesnej blízkosti rodinných domov.

Navrhovaná funkcia je bývanie v individuálnej malopodlažnej bytovej zástavbe rodinných domov „IBV“. Zmena funkcie – zrušenie územnej rezervy, umožňuje využitie výhľadovej plochy a komplexnejšie doriešenie daného územia pre požadované potreby obce, t.j. IBV - RD. Zmena funkcie bude znamenať výrazne kvalitatívne zlepšenie prostredia a uspokojenie dopytu a neustále rastúcich požiadaviek na vznik nových lokalít IBV.

Na južnej a západnej strane naväzuje pozemok na už jestvujúcu bytovú výstavbu RD. Predmetnú lokalitu je možné napojiť na jestvujúcu infraštruktúru obce, čím sa umožní jej začlenenie do celkového konceptu samotnej obce.

Plocha pozemku /22 257 m²/ po parcelácii umožňuje výstavbu približne 28 rodinných domov .

Súčasný stav umožňuje napojenie na existujúcu cestnú komunikáciu a inžinierske siete.

UPRESNENIE ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

Jedná sa o poľnohospodársku pôdu, pre ktorú neboli v predchádzajúcej ÚPN-O stanovené záväzné regulatívy. Tieto sa určujú nasledovne :

- plošná regulácia s indexom zastavanej plochy max.0,25
- priestorová regulácia : 2. NP a PO

Návrh ÚPN-O ZD 2007 uplatňuje pôvodné princípy riešenia v zmysle ÚPN-O 2005. Mieru zastavanej a prírodnej plochy, resp. ďalšie plošné a priestorové prvky pre jednotlivé lokality stanovujú záväzné regulatívy (časť „C“ – samostatná príloha).

Tonkovce „T7“ 10 – plochy výroby, skladov, územie vedené ako zámer

Pôvodná funkcia, stanovená ÚPN-O 2005, bola určená ako zámer pre plochu na výrobu a sklady.

Pozemok je rovinný, nezastavaný v tesnej blízkosti rodinných domov.

Navrhovaná funkcia je odčlenenie časti vymedzenej lokality na bývanie v individuálnej malopodlažnej bytovej zástavbe rodinných domov „IBV“. Zmena funkcie – zrušenie hranice zámeru a prekvalifikovanie funkčného využitia územia, čo umožňuje využitie danej plochy a komplexnejšie doriešenie daného územia pre požadované potreby obce, t.j. IBV - RD. Zmena funkcie bude znamenať výrazne kvalitatívne zlepšenie prostredia a uspokojenie dopytu a neustále rastúcich požiadaviek na vznik nových lokalít IBV.

Na severo - východnej strane naväzuje pozemok na už jestvujúcu bytovú výstavbu RD. Predmetnú lokalitu je možné napojiť na jestvujúcu infraštruktúru obce, čím sa umožní jej začlenenie do celkového konceptu samotnej obce.

Plocha pozemku /10 670 m²/ po parcelácii umožňuje výstavbu približne 16 rodinných domov.

Súčasný stav umožňuje napojenie na existujúcu cestnú komunikáciu a inžinierske siete.

UPRESNENIE ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

Jedná sa o poľnohospodársku pôdu, pre ktorú neboli v predchádzajúcej ÚPN-O stanovené záväzné regulatívy. Tieto sa určujú nasledovne:

- plošná regulácia s indexom zastavanej plochy max.0,30
- priestorová regulácia : 2. NP a PO

Návrh ÚPN-O ZD 2007 uplatňuje pôvodné princípy riešenia v zmysle ÚPN-O 2005. Mieru zastavanej a prírodnej plochy, resp. ďalšie plošné a priestorové prvky pre jednotlivé lokality stanovujú záväzné regulatívy (časť „C“ – samostatná príloha).

Tonkovce „T9“ – vytvorenie novej obytnej zóny

Pôvodná funkcia, stanovená ÚPN-O 2005, pozemok bol mimo zastavané územie obce v extraviláne samotnej obce Tonkovce.

Pozemok je rovinný, nezastavaný, v tesnej blízkosti rodinných domov.

Navrhovaná funkcia je bývanie v individuálnej malopodlažnej bytovej zástavbe – nižšieho štandardu „IBV“. Zmena funkcie – pričlenenie do intravilánu obce ako plocha určená pre IBV, umožňuje využitie výhľadovej plochy a komplexnejšie doriešenie daného územia pre požadované potreby obce, t.j. IBV - RD. Zmena funkcie bude znamenať výrazne kvalitatívne zlepšenie prostredia a uspokojenie dopytu a neustále rastúcich požiadaviek na vznik nových lokalít IBV.

Na juhozápadnej a juhovýchodnej strane naväzuje pozemok na už jestvujúcu výstavbu RD. Predmetnú lokalitu je možné napojiť na jestvujúcu infraštruktúru obce, čím sa umožní jej začlenenie do celkového konceptu samotnej obce.

Plocha pozemku /18 640 m²/ po parcelácii umožňuje výstavbu približne 25 domov .

Súčasný stav umožňuje napojenie na existujúcu cestnú komunikáciu a inžinierske siete, je nutné dodržať a rešpektovať všetky dané ochranné pásma určené ÚPN-O 2005.

UPRESNENIE ZÁVÄZNÝCH REGULATÍVOV

Jedná sa o poľnohospodársku pôdu, pre ktorú neboli v predchádzajúcej ÚPN-O stanovené záväzné regulatívy. Tieto sa určujú nasledovne:

- plošná regulácia s indexom zastavanej plochy max.0,30
- priestorová regulácia: 1. NP a PO

V k. ú. Nový Život je evidované ložisko nevyhradeného nerast „ 4296 – Eliášovce – Rybáreň Sv. Petra, štrkopiesky a piesky-štrky (CENO,s.r.o., Jelka), ktoré je súčasťou pozemku podľa §7 banského zákona.

V k. ú. Nový Život sa taktiež nachádza niekoľko neevidovaných skládok, ktoré je nutné zlikvidovať.

Návrh ÚPN-O ZD 2007 uplatňuje pôvodné princípy riešenia v zmysle ÚPN-O 2005. Mieru zastavanej a prírodnej plochy, resp. ďalšie plošné a priestorové prvky pre jednotlivé lokality stanovujú záväzné regulatívy (časť „C“ – samostatná príloha).

6. BÝVANIE

6.1 BÝVANIE

Predložený návrh ÚPN-O – ZD 2010 zachováva členenie na miestne časti (Eliášovce, Malý Máger, Tonkovce a Vojtechovce). Bez zmeny je aj celkový rozsah funkčných plôch a ich členenie.

Zmena nastala v pomere plôch, určených pre bývanie.

Plocha pre bývanie – zastavané plochy / ostatné plochy a záhrady :

- podľa predchádzajúcej ÚPD	138,4 ha/104,3 ha =	238,70 ha
- podľa ÚPN -O-ZD 2010		243,72 ha
rozdiel		+ 5,015 ha

Počet bytov :

- podľa predchádzajúcej ÚPD	841 b.j.
- podľa ÚPN-O-ZD 2010	913 b.j.
rozdiel	+72 b.j.

Počet obyvateľov

- podľa predchádzajúcej ÚPD	2048 obyv.
- podľa ÚPN-SÚ-ZD 2010	2336 obyv.
rozdiel	+288 obyv.

Poznámka : spracované prepočty bilancí plôch, bytov a obyvateľstva neprihliada na už schvalené a doplnené ZaD ÚPN obce.

7. INŽINIERSKA INFRAŠTRUKTÚRA A DOPRAVA

Z hľadiska koncepcie inžinierskej infraštruktúry, spracovanej v rámci predchádzajúcej ÚPD, neprinášajú Návrhy zmien a doplnkov nové momenty. Vzhľadom na relatívne vysoké tempo rozvoja sídla, a z toho vyplývajúcej potreby technickej prípravy územia, odporúčame venovať osobitnú pozornosť koordinácii vecného a časového postupu budovania inžinierskej infraštruktúry a komunikácií.

V platnosti zostávajú tak širšie dopravné vzťahy, ako aj riešenie jednotlivých foriem dopravy v obci. Odporúčame venovať zvýšenú pozornosť navrhovaniu sekundárnej siete komunikácií v nových obytných územiach, ktorá úzko súvisí s detailným riešením parcelácie a vymedzením dostatočných plôch pre dynamickú a statickú dopravu / STN /. V ÚPN – O sú tieto komunikácie dokumentované smerne.

8. EKOLÓGIA A HYGIENA PROSTREDIA

V návrhu zmien a doplnkov sa ekológia a hygiena prostredia nedotýka. Novonavrhovaná funkcia, ktorou je malopodlažná bytová výstavba s optimálnou plochou parciel, je predpokladom pozitívnej zmeny prostredia. To platí rovnako o hygienických, ako aj o estetických hľadiskách.

9. TABUĽKY

Tabuľka 01: Retrospektívny vývoj počtu obyvateľov podľa miestnych častí

Rok	Eliášovce	Tonkovce	Vojtechovce	Spolu
1869	531	699	308	1538
1880	525	676	302	1503
1890	505	641	291	1437
1900	593	750	308	1651
1910	571	684	359	1614
1921	568	751	362	1681
1930	609	1166	330	2105
1950	601	948	349	1898
1961	683	1077	392	2152
1970	885	912	368	2165
1980	960	882	286	2128
1991
2001	.	.	.	2048
Predpokladaný nárast obyvateľstva vplyvom ZaD ÚPN 2010				
2010	144	144	-	288

Zdroj :sčítanie ľudu, bytov a domov, štatistické lexikóny

Podľa sčítania ľudu v roku 2001 z celkového počtu 2048 obyvateľov bolo 1018 mužov a 1030 žien.

Tabuľka 02: Prehľad použitia poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely pre ZaD ÚPN 2010

Číslo lokality	Názov lokality	Forma výstavby	Plocha lokality		Celkom	Záber poľnohospodárskej pôdy			z toho dočasný	BPEJ
			v ZÚ	mimo ZÚ		Druh pozemku	v ZÚ	mimo ZÚ		
E5	Eliášovce	3RD	1 631 m ²	-	1 631 m ²	orná pôda	1 631 m ²	-	-	-
MVE	Eliášovce			15 013 m ²	15 013 m ²	orná pôda	-	2 890 m ²	2 890 m ²	-
T6	Tonkovce	28RD	22 257 m ²	-	22 257 m ²	orná pôda	16 317 m ²	-	-	-
T7	Tonkovce	16RD	10 670 m ²	-	5 670 m ²	orná pôda	10 670 m ²	-	-	-
T9	Tonkovce	25RD	-	18 640 m ²	18 640 m ²	orná pôda	-	18 640 m ²	-	036.01
SPOLU							28 618 m²	21 530 m²	2 890 m²	
							2,8618 ha	2,1530 ha	0,2890 ha	

Vyhodnotenie dôsledkov stavebných zámerov na poľnohospodársku pôdu

Urbanistická koncepcia predpokladá umiestniť novú výstavbu rodinných domov a podnikateľských aktivít v jednotlivých katastrálnych územiach obce nielen na voľných plochách v zastavanom území, ale aj mimo neho na plochách vedených, ako poľnohospodárska pôda.

V zastavanom území sa nová výstavba rodinných domov a podnikateľských aktivít umiestňuje na plochách záhrad a ornej pôdy pri rodinných domoch, ktoré sú vo vlastníctve fyzických osôb.

Celková výmera poľnohospodárskej pôdy, navrhnutéj v zmysle zákona 220/2004 Zz. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy na iné ako poľnohospodárske využitie je 2,3618 ha,

z toho v katastrálnom území Tonkovce je výmera 2,1987 ha, v katastrálnom území Eliášovce 0,1631 ha

Mimo zastavané územie sa nová výstavba rodinných domov a podnikateľských aktivít umiestňuje na 4-och lokalitách, na celkovej výmere 8,3377 ha, z toho 7,1254 ha poľnohospodárskej pôdy. Poľnohospodárska pôda je zaradená do 2. a 3. skupiny bonitovaných poľno – ekologických jednotiek (BPEJ). Treba však zdôrazniť, že všetka poľnohospodárska pôda nadväzujúca na intravilán obce je zaradená do 1. až 3. skupiny BPEJ a preto ju nemožno vylúčiť pri umiestňovaní novej výstavby.

Výnimku tvorí len záber 0,2890 ha pre účely MVE.

Z celkovej výmery poľnohospodárskej pôdy mimo zastavané územie, určenej na iné ako poľnohospodárske využitie sa predpokladá výstavba rodinných domov na výmere 6,8364 ha a výstavba podnikateľských aktivít na výmere 0,2890 ha – spomínaná MVE.

Poľnohospodársku pôdu obhospodaruje Poľnohospodárske družstvo Nový Život a fyzické osoby v rámci vlastných, alebo náhradných pozemkov rôznej veľkej výmery.

Tabuľka 03: Prehľad perspektívneho použitia lesnej pôdy pre účely ZaD ÚPN 2010

Číslo lokality	Názov lokality	Forma výstavby	Plocha lokality mimo ZÚ	Druh pozemku	Záber lesnej pôdy		spolu
					trvalý	dočasný	
MVE	Eliášovce	MVE	15 013 m ²	les	1 470 m ²	2 322 m ²	3 792 m ²

Tabuľka 04: Prehľad zmien jednotlivých lokalít pre ZaD ÚPN 2010

Číslo lokality	Názov lokality	Forma výstavby	Plocha lokality v ZÚ	Plocha lokality mimo ZÚ	Celkom	Terajší stav	Zmena k ZaD ÚPN 2010
E5	Eliášovce	3RD	1 631 m ²	-	1 631 m ²	intravilán zeleň	intravilán výstavba RD
MVE	Eliášovce	MVE	-	15 013 m ²	15 013 m ²	extravilán orná pôda, les	extravilán MVE
T6	Tonkovce	28RD	22 257 m ²	-	22 257 m ²	intravilán Územná rezerva	intravilán zrušenie rezervy výstavba RD
T7	Tonkovce	16RD	10 670 m ²	-	5 670 m ²	intravilán výroba, sklady	intravilán výstavba RD
T9	Tonkovce	25RD	-	18 640 m ²	18 640 m ²	extravilán	extravilán výstavba RD

10. ZÁVER

Z textovej a grafickej časti návrhu ÚPN-O ZD 2010 vyplýva, že navrhované zmeny funkcií a ďalšie doplnky nemajú negatívne dopady na ďalší rozvoj územia, resp. znamenajú skvalitnenie nástrojov pre riadenie výstavby v území.

Začlenenie daných lokalít do intravilánu obce Nový Život priaznivo ovplyvní ďalší rast jednotlivých miestnych častí a umožní prispieť ku sceleniu územia a pripojeniu sa k už jestvujúcemu charakteru obce.

Určenie záväzných regulatívov pre dané územie je logickým pokračovaním už vytýčeného smeru v ÚPN-O 2005 a v prospech ďalšieho rozvoja obce a narastajúcich požiadaviek doby.

Súčasťou textovej časti je návrh záväzných regulatívov, ktorý je z praktických dôvodov samostatnou prílohou.

Vypracoval : Ing. arch. Igor Pohanič
Bratislava, december 2011

11. DOKLADY A PRÍLOHY

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

OBEC NOVÝ ŽIVOT

NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV

2010

B

GRAFICKÁ ČASŤ

B - GRAFICKÁ ČASŤ

- | | |
|---|------------|
| 1. Rozbor širšie vzťahy | M 1:50 000 |
| 2. Komplexný návrh zmien a doplnkov | M 1:10 000 |
| 3. Regulačné zóny | M 1:10 000 |
| 4. Perspektívne použitie poľnohospodárskeho pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely | M 1:10 000 |
| 5. Schéma záväzných častí | M 1:10 000 |

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

OBEC NOVÝ ŽIVOT

NÁVRH ZMIEN A DOPLNKOV

2010

C

REGULATÍVY

I. VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ REGULATÍVY

BYTOVÁ VÝSTAVBA

Zastavané územie

Bytová výstavba v zastavanom území obce Nový Život má charakter dostavby v existujúcom prostredí a musí rešpektovať dané podmienky. Predpokladá sa nízkopodlažná zástavba IBV, indexy využitia územia sa stanovujú nasledovne:

Územie s výstavbou IBV

Spôsob zástavby

Nízkopodlažná zástavba rodinnými domami vo forme samostatne stojacich, átriových, resp. radových a im podobných objektov.

LOKALITA E5 – ELIÁŠOVCE	výmera 1 631 m²
Rodinné domy	
smerný počet domov	- 3
počet podlaží	- 2 n.p. + podkrovia
plocha pozemku	- od 600 m ²
zastavanosť max.	- 30%
LOKALITA T6 – TONKOVCE	výmera 22 257 m²
Rodinné domy	
smerný počet domov	- 28
počet podlaží	- 2 n.p. + podkrovia
plocha pozemku	- od 600 m ²
zastavanosť max.	- 25%
LOKALITA T7 – TONKOVCE	výmera 10 670 m²
Rodinné domy	
smerný počet domov	- 16
počet podlaží	- 2 n.p. + podkrovia
plocha pozemku	- do 600 m ²
zastavanosť max.	- 30%
LOKALITA T9 – TONKOVCE	výmera 18 640 m²
Rodinné domy - zástavba nižšieho štandardu	
smerný počet domov	- 25
počet podlaží	- 1 n.p. + podkrovia
plocha pozemku	- do 600 m ²
zastavanosť max.	- 30%

V prípade radovej, resp. podobne efektívnej formy zástavby je možné znížiť koeficienty pre dané lokality nasledovne:

Podlažnosť	- 2 n.p. + podkrovia
Plocha pozemku	- z 600 m ² na 400 m ²
Zastavanosť max.	- z 30% resp. 25 % na 45 %

Pre vykryvač „Orange“ - verejno – prospešnú stavbu

- sa určuje maximálna výška - 46 m

Pre MVE malú vodnú elektrárňu / extravilán obce /

- nie sú určené žiadne špecifické regulačné kritéria /dodržať predpísané normy a zákony o ochrane životného prostredia, vodného hospodárstva a ochranných pásiem/

Všeobecné požiadavky

Investor – stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce v riešenom území, si od Krajského pamiatkového úradu v Trnave v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (líniové stavby, budovanie komunikácií, novostavby atď...) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných pamiatok.

1 REGULATÍVY FUNKČNÝCH PLÔCH

Funkčné plochy lokalít predstavujú v dokumentácii ÚPN O – Zmeny a doplnky 2010 územia, na ktorých prichádza k návrhu zmeny funkcie, podrobnejšie rozvedenej v textovej a tabuľkovej časti dokumentácie (časť č. 5 a časť č.9 – tabuľka 2a4).

Vypracoval : Ing. arch. Igor Pohanič
Bratislava , December 2011