

OBEC ZÁHORCE



Všeobecne záväzné nariadenie č.2/2011

**o záväzných častiach Územného plánu sídelného útvaru Záhorce,
Zmeny a doplnky č. 2**

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Záhorce dňa 23.06.2011.

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Záhorce dňa 11.07.2011.

VZN zvesené z úradnej tabule v obci Záhorce dňa 10.08.2011.

Obecné zastupiteľstvo obce Záhorce na základe ustanovenia § 11 ods. 4 písm. c), g) a § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a podľa § 26 ods. 3. zákona č. 50/1972 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších právnych predpisov, sa uznieslo a vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“):

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE

č. 2/2011

O ZÁVÄZNÝCH ČASTIACH ÚZEMNÉHO PLÁNU SÍDELNÉHO ÚTVARU ZÁHORCE, ZMENY A DOPLNKY Č. 2

ČASŤ PRVÁ Úvodné stanovenia

Článok 1

Účel všeobecne záväzného nariadenia

Všeobecne záväzné nariadenie vymedzuje záväzné časti Územného plánu sídelného útvaru Záhorce, Zmeny a doplnky č. 2 schváleného Obecným zastupiteľstvom obec Záhorce dňa 8.7.2011.

Článok 2

Rozsah územného plánu

Územnoplánovacia dokumentácia je riešená v plošnom rozsahu katastrálneho územia obce Záhorce a je doplnkom a zmenou k ÚPN-SÚ obce Záhorce, ktorý bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Záhorce č. 2/97 zo dňa 16. 5. 1997 a jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 4/97.

ÚPN-SÚ Záhorce, Zmeny a doplnky č.2 rieši nasledovné zmeny funkčného využitia územia:

1. Rozšírenie funkcie bývania formou IBV v západnej časti obce, navrhuje sa obytná funkcia formou hromadnej bytovej výstavby 12bj. vo východnej časti obce,
2. Zmena funkčného využitia pôvodne navrhovaného občianskeho vybavenia na verejnú zeleň a amfiteáter,
3. V jestvujúcom areáli hospodárskeho dvora v Záhorciach sa navrhuje dekontaminačná zóna na úpravu kontaminovanej poľnohospodárskej pôdy – odstraňovanie environmentálnych záťaží,
4. V areáli hospodárskeho dvora v Selešťanoch sa navrhuje zmena využitia na výrobu a podnikateľské aktivity,
5. Rozšírenie jestvujúcich viníc a vinných domčekov v Záhorciach a Selešťanoch,
6. Akceptuje sa zmena polohy ČOV bližšie k zastavanému územiu obce ako stav,

7. Premieta sa chránené vtáčie územie Poiplie do katastrálneho územia obce,
8. Mení sa trasa navrhovanej obslužnej komunikácie k pôvodne navrhovanej ploche priemyselnej výroby v Záhorciach,
9. Rezervuje sa územie pre trasu VTL plynovodu SR – MR (v zmysle ÚPN VÚC Banskobystrický kraj, Zmeny a doplnky 2009)

ČASŤ DRUHÁ

Návrh regulatívov využívania územia

Záväzná časť obsahuje:

- zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania na funkčné a priestorovo homogénne jednotky
- určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch vyjadrených vo všeobecne zrozumiteľnej legende (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia)
- zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia
- zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia
- zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt, ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny, vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene
- zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie
- vymedzenie zastavaného územia obce,
- vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov
- plochy na verejnoprospešné stavby, na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny,
- určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny,
- zoznam verejnoprospešných stavieb,
- schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Z grafickej časti sú súčasťou záväznej časti výkresy č. 5 (Záhorce) a 5a (Seleš'any) Regulatívy územného rozvoja. V uvedených výkresoch sú vyznačené záväzné časti riešenia a verejnoprospešné stavby.

Všetky ostatné regulatívy, zásady a navrhované riešenia, ktoré nie sú uvedené v záväznej časti, majú charakter odporúčaní a tvoria smernú časť územnoplánovacej dokumentácie.

Pôvodný ÚPN SÚ Záhorce bol spracovaný pred rokom 2001, kedy vstúpila do platnosti vyhláška č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii. Z tohto dôvodu je pôvodná Sprievodná správa prepracovaná v zmysle §12 a § 17 vyhlášky č. 55/2001 Z. z. s tým, že pôvodné texty jednotlivých kapitol sú prevzaté z pôvodnej správy a doplnené o ďalšie povinné kapitoly. Toto riešenie je použité aj pre obsah VZN č. 2/2011. Pôvodná textová časť je písaná typom Times New Roman čiernou farbou, nový vkladajúci text je odlišený červenou farbou a kurzívou.

Článok 3

Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia územia na funkčné a priestorovo homogénne jednotky

1./ Vymedzenie územia

Riešené územie je vymedzené hranicami okrskov - *priestorovo homogénnych jednotiek*:

- 1 - obec Záhorce
- 2 - Horné Podlužany
- 3 - Dolné Podlužany
- 4 - Selešťany

1- Obec Záhorce je členená na menšie okrsky - *priestorovo homogénne jednotky*:

1a - centrum, 1b - pôvodná zástavba obce, 1c - navrhovaná lokalita IBV, 1d - športový areál, 1e - areál výrobný, 1f - areál mechanizačného strediska, 1g vinice, 1h - motel a čerpacia stanica, 1i - ČOV.

4 - Obec Selešťany je členená na menšie okrsky - *priestorovo homogénne jednotky*:

4a - jestvujúca zástavba obce, 4b - poľnohospodársky dvor, 4c - vinice a rekreačný areál

- **Mení sa:**

V okrsku č. 1 - obec Záhorce:

1a - centrum obce: v rámci okrsku sa navrhuje lokalita **1a**

1b - pôvodná zástavba IBV – v rámci okrsku sa navrhuje lokalita **1b**

1e - poľnohospodársky dvor – v rámci areálu hospodárskeho dvora sa navrhuje lokalita **1e**

1i - ČOV - mení sa umiestnenie ČOV

V okrsku č. 4 - obec Selešťany:

4b – poľnohospodársky dvor v obci Selešťany

- **Doplňa sa:**

V okrsku č. 1 - obec Záhorce:

V nadväznosti na 1c – navrhovaná lokalita IBV – sa navrhuje lokalita **1c**

V nadväznosti na 1g – vinice – sa navrhuje lokalita **1g**

V okrsku č. 4 - obec Selešťany:

V nadväznosti na 4c – vinice – sa navrhuje lokalita **4c**

Rešpektovať navrhované funkčné členenie obce podľa okrskov - *priestorovo homogénnych jednotiek*:

okr. č. 1 Záhorce

1a/ Centrum občianskej vybavenosti - polyfunkčná zóna občianskej vybavenosti a bývania

- **Mení sa:**

1a plocha pod Obecným úradom - mení sa funkčné využitie z občianskej vybavenosti na plochu verejnej zelene s amfiteátrom.

1b/ Pôvodná zástavba - obytná funkcia doplnená hospodárskou funkciou záhrad

- **Doplňa sa:**

v južnej časti okrsku sa navrhuje lokalita **1b** pre HBV – hromadná bytová výstavba

1c/ Nová lokalita IBV - obytná funkcia + hospodárska

- **Doplňa sa:**

V nadväznosti na južnú hranicu časti okrsku sa navrhuje lokalita **1c** pre IBV – individuálna bytová výstavba

1d/ Športový areál - funkcia športovo-rekreačná

1e/ Poľnohospodársky dvor - funkcia výrobná

- **Mení sa:**

*V rámci areálu sa vyčleňuje časť plochy **1m** pre kompostáreň a dekontaminačnú zónu.*

1f/ Areál mechanizačného strediska - výrobná funkcia

- územná rezerva pre IBV

1g/ Vinice - hospodársky - rekreačná funkcia

• **Doplňa sa:**

*V nadväznosti na severozápadnú hranicu časti okrsku sa navrhuje lokalita **1o** pre vinice a vlnne domčeky.*

1h/ Motel + čerpacia stanica - funkcia občianskej vybavenosti

1i/ ČOV - funkcia technickej vybavenosti –

• **Mení sa - poloha umiestnenia ČOV bližšie k zastavanému územiu**

1j/ Územná rezerva pre IBV

1k/ Územná rezerva pre priemyselný areál

okr. č. 2 Horné Podlužany - farma - funkcia výrobná

okr. č. 3 Dolné Podlužany - polyfunkčný areál - športovo - rekreačná funkcia

okr. č. 4 Selešťany - polyfunkčná zóna - prevládajúca funkcia bývania, doplnková funkcia rekreácie a občianskej vybavenosti

4a/ Obytná zástavba - funkcia bývania a občianskej vybavenosti

4b/ Poľnohospodársky dvor - výrobná funkcia

• **Mení sa funkčné využitie na plochu výroby a podnikateľské aktivity**

4c/ Vinice a rekreačné zariadenie - rekreačná a hospodárska funkcia

• **Doplňa sa:**

*V nadväznosti na severnú hranicu časti okrsku sa navrhuje lokalita **4d** pre vinice a vlnne domčeky.*

Článok 4

Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch (zákazy, prípustné spôsoby a koeficienty využitia)

1a - Centrum - polyfunkčná zóna - občianska vybavenosť + bývanie, prevládajúca funkcia občianska vybavenosť

Prípustné činnosti:

- hygienicky nezávadné drobné remeselné prevádzky služieb zlučiteľných s funkciou bývania a výroby (napr. pekáreň, krajčírstvo, obuv, foto, kopírovacie práce)

Nepripustné činnosti:

- činnosti negatívne ovplyvňujúce životné prostredie (napr. živočíšna výroba, hlučné a prašné alebo inak hygienicky závadné prevádzky ostatnej výroby a služieb)

- centrum navrhujeme ako zónu bez chovu domácich hospodárskych zvierat

Centrum bolo založené pozdĺž cesty II. triedy, týmito objektmi občianskej vybavenosti :

- Kultúrny dom - rekonštrukciou zvýšiť štandard a rozšíriť objekt

- Materská škola - rekonštrukciou zvýšiť štandard

- Rozličný tovar, pohostinstvo - rekonštruovať, prípadne rozšíriť o malú pekáreň, vytvoriť priestor pre dočasne

separovaný zber

- Dom smútku + cintorín - dobudovať a rozšíriť areál cintorína (malá architektúra, zeleň)

- Autoservis - v rodinnom dome - hlučnú prevádzku servisu lokalizovať v priemyselnom areáli

- Kostol - dobudovať verejnú zeleň

- Bývalá cirkevná škola - zrekonštruovať pre záujmovú činnosť obyvateľov (knížnica, klub dôchodcov, dielňa tradičných ľudových remesiel)

V návrhu doplníme centrum novými objektmi občianskej vybavenosti :

- Polyfunkčný dom - návrh (reštaurácia s cukrárnou, ubytovanie penziónového typu, pošta, peňažný ústav)

• **Mení sa:** *polyfunkčný dom sa mení na plochu verejnej zelene s amfiteátrom*

- Predajne - textilu, odevov, obuvi, spolu s autobusovou zastávkou

- Predajňa zeleniny s priestorom tržnice - spolu s autobusovou zastávkou

Podmienky výstavby:

- novo navrhujúce objekty občianskej vybavenosti situovať v súlade s existujúcou uličnou čiarou. Výškovo prispôbiť okolitej zástavbe - max. 2-podlažné so sedlovými, valbovými strechami s využitím podkrovia.

1b - Pôvodná zástavba - prevládajúca funkcia obytná - bývanie v rodinných domoch, doplnená hospodárskou funkciou záhrad

Prípustné činnosti:

- doplnenie obytnej funkcie malými súkromnými prevádzkami občianskej vybavenosti a výroby, zlučiteľnými s funkciou bývania. Možnosť chovu domácich zvierat v hospodárskej časti záhrad v súlade s hygienickými normami.

Nepripustné činnosti:

- činnosti negatívne ovplyvňujúce životné prostredie (lakovňa áut, výroba stavebných dielcov, ktoré znečisťujú ovzdušie navrhujeme umiestniť v priemyselnom areáli)

- nepripustiť ďalší stánkový predaj formou UNIMO buniek a iných náhradných objektov

Podmienky výstavby :

- doporučujeme previesť architektonicko-historický prieskum pôvodnej zástavby a navrhnuť objekty ľudovej architektúry na ochranu. Aj okolitú zástavbu týchto vytipovaných objektov citlivo zrekonštruovať

- schátralé objekty bývania aj hospodárske budovy asanovať, prípadne zrekonštruovať, doplniť voľné preluky novými objektmi rodinných domov

- výstavbu nových domov prispôbiť okolitej zástavbe - max. 2-podlažné so šikmou strechou, architektonický výraz nových aj zrekonštruovaných domov prispôbiť charakteru pôvodnej zástavby (domy so štítom orientovaným na ulicu)

• **Doplňa sa: II** - *v južnej časti okrsku sa navrhuje lokalita pre HBV – hromadná bytová výstavba*

Prípustné činnosti : hromadná bytová výstavba, prípadne radová individuálna výstavba

Podmienky výstavby : - výškové zónovanie do 3.NP s obytným podkrovím, sedlová strecha

1c - novo navrhovaná lokalita IBV - prevládajúca funkcia obytná

Prípustné činnosti : - detto 1b/

Nepripustné činnosti : - detto 1b/

Podmienky výstavby : - max. 2-podlažné s obytným podkrovím, šikmou strechou

• **Doplňa sa:** *V nadväznosti na južnú hranicu časti okrsku sa navrhuje lokalita 1p pre IBV – individuálna bytová výstavba*

Prípustné činnosti : individuálna bytová výstavba, prípadne radová individuálna výstavba

Podmienky výstavby : - výškové zónovanie do 2.NP s obytným podkrovím, sedlová strecha

1d - monofunkčný športový areál - futbalové ihrisko, doplniť volejbalovým a tenisovým ihriskom

- doplniť nové ihriská verejnou zeleňou a malou architektúrou - lavičky a pod.

- prevládajúca funkcia športovo-rekreačná, doplniť vybavenosť areálu o priestory posilňovne, príp. saunu

Nepripustné činnosti: iné ako športovo-rekreačné

1e/ - poľnohospodársky dvor - živočíšna výroba

Prípustné činnosti:

- živočíšna výroba, chov dážďoviek

Nepripustné činnosti:

- činnosti nezlučiteľné s chovom hospodárskych zvierat

- chov ošípaných (z dôvodu zmenšenia pásma hygienickej ochrany na 220 m od hospodárskych objektov).

Podmienky výstavby:

- poľnohospodársky areál odizolovať od obytnej zóny hygienickou pásovou zeleňou. Objekty hospodárskeho dvora zrekonštruovať v plnom rozsahu.

• **Mení sa:**

1m/ - V rámci areálu sa vyčleňuje časť plochy 1m pre kompostáreň a dekontaminačnú zónu.

Prípustné činnosti:

- materiálové zhodnotenie biologicky rozložiteľného odpadu, nebezpečných odpadov na environmentálne výhodné zneškodnenie nebezpečných odpadov
- kapacita prevádzky kompostárne 20 000 t/rok
- kapacita prevádzky dekontaminačnej plochy 10 650 t/rok

Nepripustné činnosti:

- činnosti negatívne ovplyvňujúce životné prostredie nad rámec činností posudzovaných a povolených v legislatívnych procesoch

Podmienky výstavby:

- dodržanie podmienok vyplývajúcich z posudzovania vplyvov činnosti na životné prostredie

1f/ - areál mechanizačného strediska - monofunkčný výrobný areál (územná rezerva pre IBV)

Prípustné činnosti:

- činnosti drobných prevádzok a výroby zlučiteľných s funkciou bývania (objekty využiť pre sústreďovanie separovaných odpadov - sklo, plasty, papier, textil, železo...)

Nepripustné činnosti:

- činnosti negatívne ovplyvňujúce životné prostredie (živočíšna výroba)

Podmienky výstavby:

- rekonštrukcia objektov, ozelenenie areálu

1g/ - vinice - monofunkčná - hospodársko-rekreačná funkcia, návrh na rozšírenie vinných pivníc smerom k cintorínu na ploche bývalého smetiska

- vodná plocha pre rekreačné využitie a zavlažovanie na Záhoreckom potoku

Prípustné činnosti:

- možnosť využitia vinných pivníc pre rozvoj cestovného ruchu - pre návštevníkov

Nepripustné činnosti:

- iné činnosti

Podmienky výstavby:

- vinné pivnice - architektonicky zladit' s jestvujúcimi objektmi pivníc. Architektonicky dotvoriť priestor pred pivnicami pre ochutnávku vína.

- previesť biologickú rekultiváciu na ploche bývalého smetiska pre rozšírenie viníc

• **Doplňa sa:** V nadväznosti na severozápadnú hranicu časti okrsku sa navrhuje lokalita 1o pre vinice a vinné domčeky

Vinice - monofunkčná - hospodársko-rekreačná funkcia, návrh rozšíriť vinice a vinné domčeky západným smerom.

Prípustné činnosti : - detto 1g/

Podmienky výstavby : - detto 1g/

1h/ - motel a čerpacia stanica - monofunkčná zóna občianskej vybavenosti - možnosť rozšírenia reštaurácie o ubytovanie

Prípustné činnosti:

- čerpaciu stanicu pohonných hmôt rozšíriť o doplnkový predaj potrieb pre motoristov

Nepripustné činnosti:

- iné činnosti

Podmienky výstavby:

- priestor okolo reštaurácie a čerpacej stanice krajinársky dotvoriť.

1i/ - ČOV - monofunkčný areál technickej vybavenosti

Nepripustné funkcie:

- iné funkcie

Podmienky výstavby:

- okolie ČOV krajinársky dotvoriť výsadbou izolačnej pásovej zelene. Výustným objektom nenarušiť brehový porast Krtíšskeho potoka.

1j/ - územná rezerva pre IBV

1k/ - územná rezerva pre priemyselný areál

Prípustné činnosti:

- spracovanie poľnohospodárskych produktov - skladovacie priestory
- remeselná a priemyselná výroba zlučiteľná so živočíšnou výrobou
- mechanizačné stredisko

2/ Horné Podlužany - monofunkčná zóna výroby - poľnohospodárska farma

Prípustné činnosti:

- živočíšna výroba /vzhľadom na dostatočnú vzdialenosť od obytných zón je možné sústrediť väčší počet hospodárskych zvierat (ošípaných). Naďalej je možné využívať objekty ako sklady.

Nepripustné činnosti:

- nezlučiteľné so živočíšnou výrobou príp. skladovaním poľnohospodárskych produktov

Podmienky výstavby:

- rekonštrukcia príp. dostavba jestvujúcich objektov, architektonicky prispôbiť jestvujúcej zástavbe - areál ozeleniť.

3/ Dolné Podlužany - polyfunkčný športovo-rekreačný areál

- zóna bez chovu hospodárskych zvierat

Prípustné činnosti:

- prechodné ubytovanie - motel, bungalovy, príp. stanový tábor a karavanning, stravovacie zariadenia, kúpalisko, ihriská a športová vybavenosť

Nepripustné činnosti:

- iné činnosti

Podmienky výstavby :

- rekonštrukcia jestvujúceho parku, ozelenenie areálu. Priestorovo - kompozičné riešenie a architektonický výraz areálu komplexne vyriešiť v následnej projektovej dokumentácii.

4/ Selešťany

4a/ Polyfunkčná zóna - prevládajúca funkcia bývania

doplnková funkcia: rekreácia a OV

Prípustné činnosti:

- chov hospodárskych zvierat

Nepripustné činnosti:

- výroba nezlučujúca sa s bývaním, negatívne ovplyvňujúca životné prostredie

Jestvujúcu zástavbu obytných domov rekonštruovať, asanovať nefunkčné a prestárle objekty. Na vzniknutých prielukách po asanácii je možná výstavba nových rodinných príp. rekreačných domov.

Doporučujeme rekonštruovať polyfunkčný objekt kaštieľa na kultúrny dom, reštauráciu, príp. inú OV (napr. Obecný úrad). Objekt predajne rozličný tovar - toho času nefunkčný - asanovať a na jeho mieste vybudovať OV (napr. obchod).

Priestor okolo zvonice, modlitebne a domu smútku dotvoriť verejnou zeleňou, drobnou architektúrou.

Podmienky výstavby:

- architektonický výraz rekonštruovaných príp. nových objektov prispôbiť charakteru jestvujúcej zástavby. Výškové zónovanie nových objektov - jednopodlažné objekty s podkrovím.

4b/ Hospodársky dvor - monofunkčný areál poľnohospodárskej výroby

Prípustná činnosť: - živočíšna výroba

Nepripustná činnosť:

- zvyšovanie stavu ošípaných, vzhľadom na tesný kontakt hospodárskeho dvora s bývaním. V budúcnosti doporučujeme vylúčiť chov ošípaných z tohto hospodárskeho dvora a orientovať sa na hygienicky nezávadnú výrobu.

Podmienky výstavby:

- v kontakte s obytnou zónou intenzívne ozelenenie izolačnou pásovou zeleňou. Rekonštrukcia hospodárskych objektov.

Mení sa:

4b – poľnohospodársky dvor v obci Selešťany – zmena funkčného využitia zo živočíšnej výroby na priemyselnú výrobu a podnikateľské aktivity

Prípustná činnosť: - priemyselná výroba a podnikateľské aktivity, (podľa druhu výroby a činnosti posudzovanie vplyvu na životné prostredie)

Nepripustné činnosti:

činnosti negatívne ovplyvňujúce životné prostredie nad rámec činností posudzovaných a povolených v legislatívnych procesoch

Podmienky výstavby: - dodržanie podmienok vyplývajúcich z posudzovania vplyvov činnosti na životné prostredie

4c/ Vinice + rekreačný areál Ministerstva vnútra - polyfunkčná zóna

- zóna bez chovu hospodárskych zvierat

Prevládajúca funkcia: rekreačno-hospodárska - návrh na rozšírenie viníc s pivnicami východným smerom

Prípustné činnosti:

- služby pre rekreáciu

- možnosť využitia vinných pivníc pre cestovný ruch. (Objekt Ministerstva vnútra v súčasnosti nefunkčný zmeniť na rekreačný objekt s ubytovaním)

Nepripustné činnosti: - iné činnosti

Podmienky výstavby:

- priestor pred vinnými pivnicami architektonicky a krajinársky dotvoriť

- **Dopĺňa sa:** V nadväznosti na severnú hranicu časti okrsku sa navrhuje lokalita **4d** pre vinice a vínne domčeky

Vinice - monofunkčná - hospodársko-rekreačná funkcia, návrh rozšíriť vinice a vínne domčeky východným smerom.

Prípustné činnosti : - detto 4c/

Podmienky výstavby : - detto 4c/

Článok 5

Zásady a regulatívy pre umiestnenie občianskeho vybavenia

Stanovujú sa záväzné zásady pre umiestňovanie občianskej vybavenosti:

- *Občiansku vybavenosť umiestňovať v obytných územiach. V rámci občianskej vybavenosti riešiť plochy zelene. Parkovanie pred občianskou vybavenosťou riešiť na vlastných pozemkoch.*

Článok 6

Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia

Z hľadiska umiestnenia verejného dopravného vybavenia je potrebné dodržiavať nasledovné zásady:

- rezervovať koridor pre alternatívne riešenie železničnej trate a obchvat cesty II/527 - **sa ruší v zmysle ÚPN VÚC Banskobystrický kraj, Zmeny a doplnky 2009**
- vybudovať obslužné komunikácie a kľudové ulice v navrhutej zástavbe pred zahájením výstavby
- vybudovať parkovacie plochy pri objektoch obč. vybavenosti
- vybudovať samostatné zastávkové pruhy pre autobusy

- dobudovať chodníky pozdĺž cesty II/527
- smerovo upraviť cestu II/527 v priestore križovatky s cestou III/52710
- perspektívne uvažovať s vybudovaním prepojenia cesty III/52710 a III/5652
- pre poľnohospodárske mechanizmy vybudovať účelovú komunikáciu
- vybudovať pešie priestranstvo v centre obce s presným určením koridoru a parkovacej plochy pre automobilovú dopravu
- vybudovať zásobné potrubie pre obec Záhorce a Selešťaňany
- vybudovať vodovodnú sieť v obci Záhorce a Selešťaňany
- budúci rekreačný areál v Dolných Podlužanoch pripojiť na vodovodnú sieť
- vybudovať kanalizáciu a ČOV v Záhorciach a Selešťaňanoch – *sa mení, v roku 2001 bola v Záhorciach už vybudovaná, v Zmenách a doplnkoch č.2 sa akceptuje umiestnenie ČOV bližšie k zastavanému územiu obce.*
- v areáli hospodárskeho dvora, farmy a čerpacej stanice pohonných hmôt vybudovať malé ČOV
- vybudovať nové vzdušné 22 kV VN prípojky pre trafostanice TS 4 a TS 5
- zdemontovať 22 kV VN vedenie pre trafostanicu Dolné Podlužany
- zvýšiť kapacitu jestvujúcich transformačných staníc a to:
 - TS 1 zo súčasných 160 kVA na novonavrhovaných 250 kVA
 - TS 2 zo súčasných 100 kVA na novonavrhovaných 250 kVA
 - TS 3 zo súčasných 100 kVA na novonavrhovaných 160 kVA
- vybudovať novú stožiarovú trafostanicu TS 4, 50 kVA
- vybudovať novú stožiarovú trafostanicu TS 5, 100 kVA typ trafostaníc bude BTS 400 dvojstĺpová
- rekonštruovať jestvujúcu sekundárnu sieť NN a budovať novú sekundárnu sieť NN s využitím dvojpoťahov vodičmi 4x70 mm² AlFe pre možnosť využitia elektrického vykurovania jestvujúcej a novo navrhovanej výstavby
- zabezpečiť rozšírenie jestvujúcej MTÚ v Želovciach
- vybudovať nový prípojný kábel medzi MTÚ Želovce a SÚ Záhorce, Selešťaňany
- pokračovať v rekonštrukcii starých slaboprúdových rozvodov a budovať nové rozvody pre novo navrhovanú zástavbu
- vybudovať prepojovací STL plynovod medzi regulačnou stanicou v Želovciach a Záhorcami
- prednostne realizovať plynovod tam, kde budú ísť maloodberatelia resp. veľkoodberatelia a na uliciach, kde väčšina rodinných domov má ústredné vykurovanie

Doplňa sa :

- *vybudovať miestnu komunikáciu prepojenie Obchodnej a Kostolnej ulice*
- *vybudovať prístupovú komunikáciu mimo obytnú zónu pre kompostáreň a dekontaminačnú plochu*
- *predĺžiť cestu k navrhovaným viniciam*
- *rezervovať koridor pre VTL plynovod SR- MR*

Článok 7

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

Doplňa sa:

Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt

- *V spolupráci s Krajským pamiatkovým úradom Banská Bystrica, pracovisko Lučenec vypracovať „Evidenciu pamätihodností obce“ podľa §14, ods. 4 pamiatkového zákona.*
- *Pri akýchkoľvek zemných prácach alebo terénnych úpravách v k.ú. Záhorce je nevyhnutné dodržiavať §40, ods. 2a 3 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov. V prípade nájdania archeologického nálezca je osoba zodpovedná za vykonanie prác alebo nálezca*

povinný tento ihneď nahlásiť archeológovi Krajského pamiatkového úradu v Banskej Bystrici najneskôr druhý pracovný deň po nájdení a dodržiavať príslušné ustanovenia zákona pri nakladaní s nálezom.

- *Vlastník pozemku si pri akejkoľvek zemnej činnosti v stupni projektovej prípravy, resp. územného (stavebného) konania vyžiada stanovisko príslušného Krajského pamiatkového úradu.*

Zásady ochrany a využívania prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny

Chránené vtáčie územie „Poíplie – SKCHVÚ 021“.

- *Rešpektovať zakázané činnosti vyplývajúce z vyhlášky MŽP SR č. 20/2008 Z.z. za účelom zachovania biotopov chránených druhov vtákov európskeho a národného významu a biotopov sťahovavých druhov vtákov.*

Zásady vytvárania a udržiavania ekologickej stability vrátane plôch zelene

Pre zlepšenie stavu životného prostredia navrhujeme tieto regulatívy:

1. Zlepšiť čistotu ovzdušia plynofikáciou a elektrickým vykurovaním obce.
2. Zabezpečiť pre obec pitnú vodu vybudovaním skupinového vodovodu Plachtince - Obeckov - Nová Ves - Sklabiná - Želovce - Záhorce - Selešťaňany
3. Zlepšiť čistotu vody v tokoch vybudovaním kanalizácie a čistiarne odpadových vôd v obci Záhorce a Selešťaňany.
4. V areáli poľnohospodárskeho dvora, čerpacej stanice pohonných hmôt a výhľadovo v rekreačnom areáli v Dolných Podlužanoch vybudovať vlastné malé ČOV.
5. Zabezpečiť likvidáciu domového odpadu podľa schváleného programu odpadového hospodárstva obce.
6. Navrhujeme upraviť hranice záujmov ochrany prírody - kategórie "C" podľa POOP v zmysle návrhu MÚSES (územia kategórie A1).
7. Ochranné pásma hospodárskeho dvora v Záhorciach znížiť na 220 m vylúčením chovu ošípaných. Vo výhľade vylúčiť chov ošípaných v Selešťaňanoch.
8. Podporovať a povoľovať činnosť len takých podnikateľských aktivít, ktoré jednoznačne vylučujú potenciálne riziká narušenia životného prostredia.

Hlavné smery starostlivosti o zeleň v sídelnom útvere

9. prestavba predzáhradiek
Vylúčiť produkčnú funkciu vzhľadom na kontamináciu produktov a predzáhradky upravovať s hlavným efektom okrasným v spojení s funkciou zelene ako ochranného filtra pred nepriaznivými dopadmi cestnej premávky
10. voľné, nevyužívané plochy, preluky
Preluky, okrajové časti upraviť ako plochy verejnej zelene, odstrániť plochy ruderálnej zelene
11. verejná zeleň
Rekonštrukcia jestvujúcej verejnej zelene a budovanie nových plôch verejnej zelene, sústavná a kvalitná údržba

12. vyhradená zeleň
Rekonštrukcia a údržba súčasných plôch, zakladanie nových plôch
13. ochranná zeleň

Vysadiť líniovú a izolačnú ochrannú zeleň v miestach pozdĺž komunikácií a zdrojov znečistenia

Z riešenia MÚSES vyplývajú nasledovné návrhy a opatrenia:

14. Na základe prehodnotenia abiotických komplexov boli odvodené nasledovné návrhy a opatrenia:

Ekostabilizačné opatrenia:

- P1.Územia z hľadiska ekologickej stabilizácie prioritne
vhodné pre lúky a pasienky8xx, x3x
- P2.Zabezpečiť protierózne opatrenia.....7xx, x3x
- P3.Obmedziť až vylúčiť agrochemikálie.....1xx, 2xx, 3xx, 8xx
- P4.Doplniť stabilizujúce vegetačné prvky.....x2x, x3x

Doporučené agrochemické, agrotechnické a agromelioračné opatrenia

- P5.Melioračné vápnenie2xx, 4xx, 5xx
- P6.Zvýšené organické hnojenie.....4xx, 5xx
- P7.Úprava vodného a vzdušného režimu pôd.....3xx, 4xx, 5xx

(Uvedené čísla predstavujú kódy abiokomplexov.)

15. Na základe klasifikácie a hodnotenia územia boli stanovené nasledovné opatrenia a návrhy:

E1 - nemeniť spôsob využívania smerom k vyšším štádiám antropizácie, nevnašať nové antropogénne prvky

E2 - eliminovať zastúpenie nepôvodných agátových porastov ich hospodárskym využívaním

E3 - umožniť a podporiť procesy prirodzenej sukcesie

E4 - posilniť funkčnú účinnosť "biokoridoru" - eliminovať zastúpenie intenzívne využívaných agrocénóz, znižovať veľkosť prerušení a zúžení v štruktúre

E5 - zväčšiť rozlohu štruktúrneho prvku

E6 - napojiť prvok na väčšie štruktúry typu A1, A2, B1 (prípadne zmenšiť vzdialenosť prerušenia k nim)

E7 - zvýšiť podiel zastúpenia ekostabilizačných prvkov v štruktúre krajiny

E8 - ochrana štruktúrnych prvkov s ekostabilizačným účinkom

S1 - eliminovať bariérový a stresový účinok (ohrad a plotov) výsadbou (ponechaním na prirodzené sukcesné zarastanie) u obvodových pásov vegetačných prvkov (NDV, TTP)

S2 - eliminovať bariérový účinok vodných kanálov - prepojenie brehov technicky ich prekrytím

Kategorizácia návrhov a opatrení

návrhy ekostabilizačné

E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8

návrhy eliminácie stresových a bariérových prvkov

S1, S2

opatrenia na usmernenie hospodárskych aktivít

P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7

návrhy ochrany

E1, E2, E8

návrhy tvorby

E2, E3, E4, E6, E7, S1, S2, P1, P2, P3, P4, P5, P6, P7

Článok 8

Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie

Ochrana ovzdušia

- nahradiť tuhé palivá médiami - plyn 70%, elektrická energia 30%.
- Eliminovať prašnosť v letnom období, ktorá pochádza zo znečistených komunikácií a z prevádzky motorových vozidiel vybudovaním prístupovej komunikácie k hosp. dvoru mimo obytnú zónu a vysadením zelene po oboch stranách prístupovej komunikácie.
- Hospodársku funkciu predzáhradiek zmeniť na funkciu esteticko-ochrannú.
- živočíšnu výrobu umiestniť do priestoru Horné Podlužany
- V ochrannom pásme dvora vysadiť ochrannú hygienickú pásovú zeleň,

Ochrana vody a pôdy

- V časti Dolné Podlužany - rekreačný areál vybudovať vlastné čistiace zariadenie
- V areáli hospodárskeho dvora a čerpacej stanice pohonných hmôt je potrebné vybudovať malú ČOV.
- Čerpaciu stanicu pohonných hmôt je potrebné zabezpečiť proti znečisteniu vôd v súlade s platnými normami.
- V časti Selešťany vybudovať kanalizáciu a ČOV.
- Dekontaminovať poľnohospodársku pôdu, úplne vylúčiť chemické hnojenie orných pôd

Likvidácia odpadov

- separovať odpad : sklo, papier, plasty, textil, kovy, gumené pneumatiky/, biologický odpad
- separovať nebezpečný odpad a zabezpečiť jeho likvidáciu
- vybudovať kompostáreň a dekontaminačnú plochu
- nepovoľiť činnosti, v ktorých nie je obcou alebo podnikateľom zabezpečené zneškodňovanie odpadu
- zabezpečiť vývoz tuhých a tekutých exkrementov na vybudovanú skládku

ČASŤ TRETIA

Článok 9 Vymedzenie zastavaného územia obce

Zastavané územie obce má rozlohu 74,30 ha. Zastavané územie je zo všetkých strán vymedzené poľnohospodárskou pôdou a lesmi.

Rozvoj obce do roku 2020 predpokladá rozšírenie zastavaného územia z 74,30 ha na 77,50 ha.

ČASŤ ŠTVRTÁ

Článok 10 Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Ochranné pásma:

- *Ochranné pásmo hospodárskeho dvora – 100m od objektov chovu hosp. zvierat*
- *Ochranné pásmo cintorína 50m*
- *Ochranné pásmo vodného toku Krtíš – 10 m*
- *Ochranné pásmo vodného toku Záhorský potok, melioračné kanále – 5m*
- *Ochranné pásmo prevádzkovej cesty II/527 - v extraviláne - 25 m od osi komunikácie*
- *Ochranné pásmo prevádzkovej cesty II/527 v intraviláne obce - zberná komunikácia B2, 20m od osi komunikácie po oboch stranách*
- *Ochranné pásmo prevádzkovej cesty III/52710 - v extraviláne 20m od osi komunikácie*
- *Ochranné pásmo prevádzkovej cesty III/52710 - v intraviláne, zberná komunikácia B3 15 m od osi komunikácie*
- *Ochranné hlukové pásmo od cesty II/527 pre bývanie 50 dB (A) - 70m*
- *Ochranné hlukové pásmo od cesty II/527 pre občiansku vybavenosť a šport.- rekr. zónu 50 dB a 40 dB (A) - 200m*
- *Ochranné pásmo VN elektrických vedení 10m po oboch stranách*
- *Ochranné pásmo STL plynovodu nižším ako 0,4 MPa – 1 m*
- *Bezpečnostné pásmo novonavrhaného VTL plynovodu SR-MR DN nad 500mma tlak nad 4Mpa – 300 m*
- *Ochranné pásmo ČOV – 100m*
- *Ochranné pásmo skupinového vodovodu Plachtince – Obeckov – Nová Ves – Sklabiná – Želovce – Záhorce : 1,5m od vonkajšieho pôdorysného okraja potrubia na obe strany*

Chránené územia:

- *Časť katastrálneho územia leží v chránenom vtáčom území Poiplie – SKCHVÚ 021*
- *Chránený strom Topoľ v Selešťanoch*

Článok 11

Plochy pre verejnoprospešné stavby, pre vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov, na asanáciu a na chránené časti krajiny

ÚPN – SÚ Záhorce, Zmeny a doplnky č. 2 vymedzuje nasledovné plochy pre verejnoprospešné stavby plošného charakteru:

Urbanizmus:

- *Plocha pre verejnú zeleň a amfiteáter*
- *Plocha pre zastávku autobusu*
- *Plocha pre vodnú plochu (pre zadržiavanie vody v krajine, protipovodňové opatrenie)*
- *Plocha pre rozšírenie cintorína - Záhorce*
- *Plocha pre rozšírenie cintorína - Selešťany*

Doprava

- *Plocha pre miestne komunikácie a inžinierske siete k navrhovanej IBV*
- *Plocha pre verejné parkoviská pri objektoch OV*
- *Plocha pre samostatné zastávkové pruhy pre autobusy*
- *Plocha pre chodníky popri ceste II/527*
- *Plocha pre úpravu smerovania cesty II/527 v priestore križovatky s cestou III/52710*
- *Plocha pre cestu k hospodárskemu dvoru*
- *Plocha pre otočku autobusov Selešťany*
- *Plocha pre cestu a parkovisko k domu smútku a k ČOV v Selešťanoch*
- *Plocha pre prístupovú komunikáciu do Vrbovky*

Doplná sa:

- *Plocha pre Miestnu obslužnú komunikáciu - prepojenie Kostolnej a Obchodnej ulice*
- *Plocha pre Miestnu obslužnú komunikáciu k hospodárskemu dvoru v Záhorciach*

Elektrická energia

- *Plocha pre vzdušné vedenia 22 kV VN prípojky pre trafostanice TS4 a TS5*
- *Plocha pre trafostanice TS4 a TS5*
- *Plocha pre prípojný tel. kábel medzi MTÚ Želovce, Záhorce a Selešťany*
- *Plocha pre prepojovací STL plynovod medzi regulačnou stanicou v Želovciach a Záhorcami*
- *Plocha pre plynofikácia obce a hospodárskeho dvora Záhorce*
- *Plocha pre VTL SR - MR*

Vodné hospodárstvo

- *Plocha pre zásobné vodovodné potrubie zo Želoviec*
- *Plocha pre vodovodnú sieť v obci*
- *Plocha pre napojenie Dolných a Horných Podlužian na vodovodnú sieť obce Záhorce*
- *Plocha pre vodovodnú sieť v Selešťanoch*
- *Plocha pre kanalizáciu Selešťany*
- *Plocha pre ČOV Selešťany*
- *Plocha pre ČOV Dolné Podlužany*

Zeleň

- *Plocha pre izolačnú zeleň medzi hospodárskym dvorom a obytnou zónou v Záhorciach*
- *Plocha pre verejnú zeleň s amfiteátrom*

Územia záujmov ÚSES

- *Plochy pre ekostabilizačné opatrenia navrhnuté v MÚSES*

Plochy pre umiestnenie verejnoprospešných stavieb sú zakreslené vo výkresoch č. 5 a 5a Regulatívy územného rozvoja. Pre verejnoprospešné stavby líniového charakteru sú vymedzené koridory. Ich zoznam je uvedený v čl. 13 Zoznam verejnoprospešných stavieb. Zakreslenie v grafickej časti je len orientačné, presné vymedzenie pozemkov pre ich lokalizáciu bude predmetom riešenia podrobnejších stupňov projektovej dokumentácie.

K deleniu a sceľovaniu pozemkov dôjde na všetkých plochách vymedzených ako rozvojové plochy. Na plochách navrhovaných pre bývanie dôjde k deleniu parcel z dôvodu potreby vymedzenia plôch pre verejnú komunikáciu. Parcelácia zakreslená v grafickej časti je len odporúčaná.

ÚPN – SÚ Záhorce, Zmeny a doplnky č. 2 na asanácie neurčuje žiadne objekty ani plochy.

Článok 12

Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny

Neurčujú sa.

ČASŤ ŠIESTA

Článok 13

Zoznam verejnoprospešných stavieb

Verejnoprospešné stavby a opatrenia, ktoré majú charakter verejných prác a pre ktoré je možné vyvlastniť pozemky stavby a práva k nim v zmysle par. 29 ods. 2 a par.108 ods. 2a, 2b Stavebného zákona na základe ÚPN - SÚ sú nasledujúce:

Doplňa sa:

Stavby, pre ktoré možno podľa § 108 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov pozemky, stavby a práva k nim potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vyvlastniť, alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám obmedziť rozhodnutím stavebného úradu.

A/ Stavby občianskej vybavenosti:

Zoznam všetkých objektov navrhovaných v ÚPN - SÚ spĺňajúcich kritériá pre verejnoprospešné stavby, dôležitých pre rozvoj obce bez ohľadu na to, kedy ekonomická situácia obce umožní ich realizáciu. Ich presná lokalizácia a kapacity budú upresnené pred realizáciou, podrobnou projektovou dokumentáciou a výberom staveniska.

- A1/ Rekonštrukcia a prístavba kultúrneho domu
- ~~A2/ Polyfunkčný dom~~

Mení sa:

- *A2 – Polyfunkčný dom na verejnú zeleň a amfiteáter*
- A3/ Obchod so zeleninou + tržnica, zastávka autobusu
- A4/ Obchod s textilom, obuv, zastávka autobusu
- A5/ Športové plochy - volejbal, tenisové ihrisko s verejnou zeleňou

- A6/ Územná rezerva pre rozvoj priemyselného areálu
- A7/ Vodná plocha Záhorce
- A8/ Rozšírenie cintorína - Záhorce
- A9/ Rozličný tovar - Selešťany
- A10/ Rozšírenie cintorína - Selešťany

B/ Doprava

- B2/ Prístupové komunikácie a inžinierske siete k novo navrhovanej zástavbe IBV
- B3/ Parkovacie plochy pri objektoch OV
- B4/ Samostatné za stávkové pruhy pre autobusy
- B5/ Chodníky popri ceste II/527
- B6/ Úprava smerovania cesty II/527 v priestore križovatky s cestou III/52710
- B7/ Účelová komunikácia k hospodárskemu dvoru
- B8/ Otočka autobusov Selešťany
- B9/ Prístupová komunikácia s parkoviskom k domu smútku a k ČOV v Selešťanoch
- B10/ Prístupová komunikácia do Vrbovky

Doplňa sa:

- *B11/ Miestna obslužná komunikácia - prepojenie Kostolnej a Obchodnej ulice*
- *B12/ Miestna obslužná komunikácia k hospodárskemu dvoru v Záhorciach*

C/ Elektrická energia

- C1/ Vzdušné vedenia 22 kV VN prípojky pre trafostanice TS4 a TS5
- C2/ Trafostanice TS4 a TS5
- C3/ Prípojný tel. kábel medzi MTÚ Želovce, Záhorce a Selešťany
- C4/ Prepojovací STL plynovod medzi regulačnou stanicou v Želovciach a Záhorcami
- C5/ Plynofikácia obce a hospodárskeho dvora Záhorce

D/ Vodné hospodárstvo

- D1/ Zásobné vodovodné potrubie zo Želoviec
- D2/ Vodovodná sieť v obci
- D3/ Napojenie Dolných a Horných Podlužian na vodovodnú sieť obce Záhorce
- D4/ Vodovodná sieť v Selešťanoch
- D5/ Kanalizácia v obci Záhorce
- D6/ Kanalizácia Selešťan
- D7/ ČOV s dočist'ovacím terciálnym stupňom
- D8/ ČOV Selešťany
- D9/ ČOV Dolné Podlužany

E/ Zeleň

- E1/ Ochranná pásová izolačná zeleň medzi hospodárskym dvorom a obytnou zónou v Záhorciach

B/ Územia záujmov ÚSES

Článok 14

Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb.

Záväzná časť územného plánu je vyznačená v grafickej prílohe č. 5 a č.5a

ČASŤ SIEDMA ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Uloženie územného plánu

1. Územný plán sídelného útvaru Záhorce, Zmeny a doplnky č. 2 je uložený na:
 - Obecnom úrade v Záhorciach,
 - stavebnom úrade,
 - Krajskom stavebnom úrade v Banskej Bystrici.
2. Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa v plnom rozsahu ruší VZN obce Záhorce č. 4/1997 o vyhlásení záväznej časti ÚPN SÚ Záhorce a Doplnku k ÚPN SÚ Záhorce, schválené Obecným zastupiteľstvom obce Záhorce dňa 16.5.1997.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2011 schválilo obecné zastupiteľstvo obce Záhorce na svojom zasadnutí dňa 8.7.2011 uznesením č. 4-3/2011 a nadobúda účinnosť 10.8.2011 .
4. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Záhorciach.

V Záhorciach, dňa, 8.7.2011

PaedDr. Branislav Kázmer
starosta obce