

Územný plán obce Veľké Dvorníky Zmeny a doplnky 1/2024

upravený návrh

Úprava grafickej časti:

2r2-1/24 rozvojový zámer sa mení na funkčné využitie na **2r-1/24 – obytné územie plochy rodinných domov** (vypustila sa možnosť výstavby BD)

3r2-1/24 rozvojový zámer sa ponecháva na funkčné využitie **obytné územie plochy bytových domov**, navrhujú sa opatrenia na zabezpečenie súkromia rodinných domov:

- izolačnú zeleň na pozemku BD východnej, južnej a severnej strany, kde budú BD v kontakte s pozemkami RD.

5r-1/24 rozvojový zámer sa ponecháva na funkčné využitie **obytné územie plochy rodinných domov**.

6r-1/24 rozvojový zámer sa ponecháva na funkčné využitie **obytné územie plochy rodinných domov**:

Navrhuje sa:

- vybudovať verejnú komunikáciu s osvetlením, ako dopravný prístup k rozvojovému zámeru 6r-1/24 (existujúca komunikácia v súkromnom vlastníctve bude zaradená do verejnoprospešných stavieb).

7b-1/24 2r2-1/24 rozvojový zámer sa mení na funkčné využitie na **2r-1/24 – obytné územie plochy rodinných domov plochy bytových domov – malopodlažné byty (najmä pre seniorov), s max. podlažnosťou 3NP.**

11š2-1/24 rozvojový zámer sa ponecháva na funkčné využitie **rekreačné územie - plochy záhradkárskej osady**.

Navrhuje sa:

- pozemky s parcelnými číslami 478 a 479 funkčne využívať ako záhrady do prenájmu,
- pozemok s parcelným číslom 480/1 do súkromného vlastníctva funkčne využívať pre poľnohospodárske trhy a parkovanie.

13r-1/24 – rozvojový zámer s funkčným využitím obytné územie plochy rodinných domov **sa ruší.**

14r-1/24 – rozvojový zámer sa ponecháva na funkčné využitie **obytné územie plochy rodinných domov:**

- podmienkou je vykonanie preložky 22kV vzdušného vedenia elektrickej energie.

17r-1/24 – rozvojový zámer sa ponecháva na funkčné využitie **obytné územie plochy rodinných domov:**

- podmienkou je vykonanie preložky 22kV vzdušného vedenia elektrickej energie.

18d-1/24 – rozvojový zámer sa ponecháva na funkčné využitie – **plochy statickej dopravy**, ktoré budú prístupné po spevnenej ploche na pozemku Obecného úradu.

20r-1/24 – rozvojový zámer sa ponecháva na funkčné využitie – **obytné územie plochy rodinných domov:**

- rozvojový zámer sa navrhuje budovať v jednej etape, so začiatkom výstavby v smere od existujúcich rodinných domov.

21r-1/24 – rozvojový zámer sa ponecháva na funkčné využitie – **obytné územie plochy rodinných domov:**

- rozvojový zámer sa rozširuje o pozemok s parcelným číslom 539 o výmere 604m², znižuje sa počet nadzemných podlaží na 3 NP.

23r2-1/24 – rozvojový zámer sa ponecháva na funkčné využitie – **obytné územie plochy rodinných a bytových domov:**

- rozvojový zámer sa navrhuje budovať v jednej etape, so začiatkom výstavby v smere od existujúcich rodinných domov.

24š-1/24 športovo-rekreačný areál s funkčným využitím pre ubytovanie v rekreačných chatách s občianskou vybavenosťou a golfový areál.

Navrhovaná regulácia:

Prípustná funkcia:

- 18 jamkové golfové ihrisko s vybavenosťou tj.: ostatné objekty súvisiace s prevádzkou golfového areálu (strojový park, skladové a technické priestory vybavenosti golfového ihriska, vrátnica),

- plocha pre jazdenie koní, hypoterapia,
- požičovňa bicyklov,
- občianska vybavenosť súvisiaca s funkciou golfového areálu (reštaurácia, kaviareň),
- prechodné ubytovanie súvisiace s funkciou golfového areálu (rekračné chatky na prenájom),
- trvalé bývanie – 1 služobný byt správcu golfového ihriska,
- športoviská kryté a otvorené, detské ihriská,
- verejná a areálová (vyhradená) zeleň,
- izolačná zeleň na východnej strane rozvojového areálu (izolácia od cesty a priemyselného areálu),
- technická infraštruktúra súvisiaca s golfovým areálom,
- plochy statickej dopravy.

Neprípustné funkcie:

- trvalé bývanie, okrem 1 bytu správcu golfového ihriska,
- výroba všetkých druhov,
- skladové hospodárstvo.

Celková výmera: 55,1082 ha

- koeficient zastavanosti (kz): 10% z celkovej výmery rozvoj zámeru,
- koeficient vegetačných plôch: 70 % z celkovej výmery rozvoj zámeru,
- koeficient spevnených plôch: 20% z celkovej výmery rozvoj zámeru.

Rozvojový zámer musí byť napojený na obecnú kanalizáciu a vodovod.

25v-1/24 výrobné územie - plochy nepoľnohospodárskej výroby a skladov

Doplňajú sa regulatívy:

Prípustná funkcia:

plochy nepoľnohospodárskej výroby,

- plochy skladov súvisiace s hlavnou funkciou,
- bývanie v služobných bytoch (max. 3 bytové jednotky) tu zriadených prevádzok,
- plochy areálovej (vyhradenej) zelene,
- technická infraštruktúra súvisiaca s hlavnou funkciou,
- plochy statickej dopravy súvisiace s hlavnou funkciou
- plochy izolačnej zelene s označením.

Neprípustné funkcie:

- trvalé bývanie okrem služobných bytov,
- prechodné ubytovanie,
- športové a rekreačné plochy,
- občianska vybavenosť, okrem tej, ktorá súvisí s hlavnou funkciou.

Celková výmera: 38,9817 ha

- koeficient zastavanosti (kz): 30% z celkovej výmery rozvoj zámeru
- koeficient vegetačných plôch: 40 % z celkovej výmery rozvoj zámeru
- koeficient spevnených plôch: 30% z celkovej výmery rozvoj zámeru
- max. výška zástavby: 2NP.

Zabezpečiť dopravný prístup po pozemkoch s parcelnými číslami: 678, 670 a 647

Rozvojový zámer musí byť napojený na obecnú kanalizáciu a vodovod.

26r2-1/24 – rozvojový zámer sa ruší (ponecháva sa pôvodný schválený zámer 1/r s funkčným využitím obytné územie plochy rodinných domov).

Výhľadové rozvojové zámery:

A-1/24 ruší sa.

B-1/24 ruší sa.

C-1/24 ruší sa.

D-1/24 ruší sa.

E-1/24 ruší sa.

F-1/24 ruší sa.

G-1/24 ruší sa.

Nové rozvojové zámery (využívajú číselné označenie zrušených rozvojových zámerov č. 13 a 26):

13r-1/24 – nový rozvojový zámer s funkčným využitím obytné územie plochy rodinných domov:

- pozemok s parcelným číslom 684

Celková výmera: 1,3845 ha.

S týmto zámerom mám problém, lebo nebol požadovaný v rámci prípravných prác, ani v etape prerokovania.

Dodatočné zaradenie do Územného plánu zvyšuje už aj tak veľkú výmeru, ktorá je určená na odňatie z poľnohospodárskej pôdy.

26-1/24 plochy izolačnej zelene (pôvodne výhľadový rozvojový zámer s označením E-1/24):

- pozemky s parcelnými číslom registra CKN 541, 542, 543, 544, 545 mimo hraníc zastavaného územia obce.

Vypracovala: Ing. arch. Alžbeta Sopiřová, PhD.

01.12.2024.

Navrhované rozvojové zámery:

Okrem upraveného návrhu ÚpN obce Veľké Dvorníky ZaD 1/2024 zaradiť nasledovné parcely k lokalite označenej na grafickej časti ako 14r-1/24 a 17r-1/24 – **obytné územie – plochy bývania v rodinných domoch:**

338/6, 338/36, 338/37, 338/38, 338/39, 338/40, 338/42, 338/43, 338/45, 338/48, 338/52 a 338/53

Ďalej na grafickej časti označenú lokalitu 13r-1/24 zaradiť ako **obytné územie – plochy bývanie v rodinných domoch a bytových domoch** – týka sa to parc.č. **684**

Vo Veľkých Dvorníkoch, 6.12.2024

