

PRÍLOHA č. 1

K VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉMU NARIADENIU OBCE OSTROV č. 1/2023

Závazná časť Územného plánu obce Ostrov,
schválená Obecným zastupiteľstvom obce Ostrov uzn. č. 04/2008 zo dňa 31.03.2008
a vyhlásená VZN č. 02/2008 dňa 07.04.2008,
v znení

Závaznej časti Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu obce Ostrov,
schválená Obecným zastupiteľstvom obce Ostrov uzn. č. 03/10/2011 zo dňa 27.10.2011
a vyhlásená VZN č. 02/2011 dňa 27.10.2011,
v znení

Závaznej časti Zmien a doplnkov 02/2017 Územného plánu obce Ostrov,
schválená Obecným zastupiteľstvom obce Ostrov uzn. č. 10/102/2018 zo dňa 26.02.2018
a vyhlásená VZN č. 01/2018 dňa 26.02.2018,
a v znení

Závaznej časti Zmeny 03/2018 Územného plánu obce Ostrov, schválená Obecným
zastupiteľstvom obce Ostrov uzn. č. 10/06/2019 zo dňa 26.06.2019 a vyhlásená VZN č.
01/2019 dňa 26.06.2019

sa mení a dopĺňa nasledovne :

C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ

Zmena 04/2021 Územného plánu obce Ostrov

(Riešením Zmeny 04/2021 sa textová časť Závaznej časti Územného plánu obce Ostrov, v znení záväzných častí Zmien a doplnkov č. 1, Zmien a doplnkov 02/2017 a Zmeny 03/2018 mení a dopĺňa v jednotlivých stadiách nasledovne. Zmeny v texte vyplývajúce z riešenia Zmeny 04/2021 zvýraznené tučnou kurzívou).

b.) Prípustné, obmedzujúce alebo vylučujúce podmienky pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch.

Pre riešené lokality platia regulatívy pre funkčné plochy A1 (cit. Závaznej časti ÚPN) :

A1 – Obytné územie s prevahou bývania a súkromnej zelene, týka sa lokalít: 2a, 2b, 2c, 3a, *3b*, 4c2, 4c3, 4c4, *4d*, 5a, *5b*, 8,

Hlavná funkcia:

- Bývanie
- Rodinné domy
- Zachovanie záhrad ako súkromnej zelene
- Plochy prislúchajúce k bývaniu, verejná zeleň, technická infraštruktúra a statická doprava, garáž

Prípustné:

- Umiestnenie objektov a priestorov občianskej vybavenosti, obchodov, služieb a drobných prevádzok nevýrobného charakteru
- Ubytovacie zariadenia v súkromí
- Verejná zeleň

Neprípustné:

- Objekty priemyselnej výroby a sklady
- Objekty poľnohospodárskej výroby
- Samostatne hospodáriaci roľníci – živočíšna výroba

- Autoservis
- Skládky druhotných surovín

Podlažnosť:

- Rodinné domy – 2 podlažia a maximálne 2 podlažia a podkrovie

Intenzita využitia:

- 30% - 40% zastavaná plocha

Ostatné limity:

- V nových lokalitách je možné začať výstavbu samotných objektov pre bývanie až po vybudovaní inžinierskych sietí, Je neprípustné, aby sa výstavba samotných RD realizovala skôr.

Zmena 2/2017, 3/2018, 4/2021

- Ak sa stavby budú realizovať s vecným bremenom na sprístupnenie a vedenie prípojok cez pozemok pôvodnej zástavby, orientovanej k inej ulici, musia byť situované tak, aby v budúcnosti tvorili kompaktnú súčasť zástavby lokalít vo výhlade.
- Je neprípustné v novo navrhovaných lokalitách umiestňovať stavby hospodárskych ani výrobných objektov a prevádzok nezlučiteľných s obytným územím a dobrými mravmi.
- Garáž by mala byť súčasťou stavieb na bývanie. Pokiaľ bude umiestňovaná ako sólo stavba, maximálna dĺžka komunikácie k nej nesmie presiahnuť 25m od čelnej hranice pozemku.
- Záhrady prislúchajúce k bývaniu budú využívané ako rekreačné a ako hospodárska záhrada na pestovanie ovocia a zeleniny.

Tieto podmienky platia aj pre lokality určené pre bývanie v RD, ktorých sa zmeny a doplnky netýkajú.

e.) Zásady a regulatívy pre zachovanie kultúrnohistorických hodnôt, pre ochranu a využívanie prírodných zdrojov, pre ochranu prírody a tvorbu krajiny, pre vytváranie a udržanie ekologickej stability, vrátane plôch zelene

Zmena 4/2021 - druhý odsek pôvodného textu sa ruší a nahradí sa:

V bezprostrednom okolí nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky - Socha na pilieri - národná kultúrna pamiatka zapísaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu SR pod č. 11401/2, objektová skladba: 11401/1 - pilier, 11401/2 -socha , Vznik: socha - polovica 18. storočia; pilier - 1854, v okruhu desiatich metrov, nemožno v zmysle § 27 ods. 2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty kultúrnej pamiatky.

Investor / stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, si od Krajského pamiatkového úradu Trnava v jednotlivých stupňoch územného a stavebného konania vyžiada konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami (pozemné stavby, budovanie komunikácií, líniové stavby, atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a nálezísk. O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov."

d.) Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného a technického vybavenia územia

Dažďové vody

Zmena 4/2021 - pôvodný text sa dopĺňa:

- *Z rozvojových plôch, v rámci všetkých plánovaných aktivít musia byť dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej možnej miere zadržané 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.*
- *Odvádzanie dažďových vôd a vôd z povrchového odtoku musí byť riešený na pozemku investora.*

h.) Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov

Zmena 4/2021 - pôvodný text sa dopĺňa:

Navrhované zmeny sa nachádzajú v ochrannom pásme II. stupňa prírodných liečivých zdrojov v Piešťanoch (vyhláška MZ SR č. 41/2020 Z. z.), v ktorom je potrebné dodržiavať zákazy činností, ktoré sú uvedené v časti B v prílohe č. 4 citovanej vyhlášky ako aj ustanovenia § 28 zákona č. 538/2005 Z. z. o prírodných liečivých vodách, prírodných liečebných kúpeľoch, kúpeľných miestach a prírodných minerálnych vodách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Neuvedené state textu Závaznej časti Územného plánu obce Ostrov z roku 2008, vrátane záväzných častí Zmien a doplnkov 01/2011, 02/2017 a 03/2018 ostávajú v platnosti v plnom znení pôvodného textu.