

## NÁVRH

### Obec Visolaje

na základe § 6 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s § 7 ods. 2 zák. NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie

### Všeobecné záväzné nariadenie č. 1 /2017 o vyhlásení záväznej časti Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN - O Visolaje

#### PRVÁ ČASŤ

##### Úvodné ustanovenie

1. Všeobecne záväzné nariadenie vyhlasuje záväznú časť Zmien a doplnkov č. 1 územno-plánovacej dokumentácie obce Visolaje.
2. Záväzná časť dokumentácie, ktoré sú formulované ako zásady a regulatívy sú záväzné pre všetky fyzické a právnické osoby, ktoré sa podieľajú na využití tohto územia formou bývania, podnikania, rekreácie, zotavenia, ochrany krajiny, kultúrneho dedičstva a hospodárenia a sú vlastníkami nehnuteľného majetku.
3. Záväzná časť dokumentácie sú v určenom rozsahu podkladom pre vypracovanie a schvaľovanie ďalšej dokumentácie, na územné rozhodovanie a na vypracovanie dokumentácie stavieb.
4. Rozsah platnosti:  
Všeobecne záväzné nariadenie platí pre obec Visolaje.

#### DRUHÁ ČASŤ

##### A 2.18 NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI

##### REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

- doplnenie na konci kapitoly

##### RB - OBYTNÉ ÚZEMIE

**RB 01 RODINNÉ DOMY**

**RB 02 BYTOVÉ DOMY**

**RB 03 RODINNÉ DOMY - REZIDENČNÉ BÝVANIE**

##### A.1.2 RB 03 OBYTNÉ ÚZEMIE – RODINNÉ DOMY – REZIDENČNÉ BÝVANIE

##### Základná charakteristika:

Územie slúži výlučne na bývanie v nízkopodlažnej zástavbe rodinnými domami, s veľkým

podielom úžitkovej a rekreačnej vegetácie na pozemku v pomere ku zastavanej časti parcely.

Rezidenčné bývanie „ je definované ako bývanie v prírodnom prostredí, s väčším podielom

záhradnej časti pozemku.“

Navrhované územie **D.28** / plánované sú 4 bytové jednotky/

**Funkčné využitie:**

**PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

**Základné (primárne) funkcie**

- bývanie v rodinných domoch – max. 2NP + podkrovie,
- zeleň súkromných záhrad.

**Vhodné funkcie**

- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.

**Prípustné funkcie**

- parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

**NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- výroba, skladovanie, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, ako aj zariadenia dopravy a technického

vybavenia, ako hlavné stavby,

- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným

výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie

dotknutého územia

a prilahlých pozemkov, a to najmä na účely bývania a občianskeho vybavenia.

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- odstavné a parkovacie miesta obyvateľov IBV musia byť riešené v rámci súkromných pozemkov s preferenciou garáží ako stavebných súčastí rodinných domov,

- doplnenie na konci kapitoly –str. 46

**N.1.2. ZM - ZMIEŠANÉ ÚZEMIE**

**N.1.2.1. Základná charakteristika:**

Územie je určené pre funkciu bývania a občianskej vybavenosti v pomere 30% občianskej vybavenosti komerčného a nekomerčného/sociálneho charakteru k funkcii bývania vo forme rodinných a bytových domov.

**N.9.1.2. Funkčné využitie:**

**PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

**Základné (primárne) funkcie**

- bývanie v bytových domoch do 3NP+podkrovie
- bývanie v rodinných domoch do 2NP+podkrovie
- formy občianskej vybavenosti bez negatívnych vplyvov na funkciu bývania:
  - Verejná správa a administratíva
  - Nevýrobné služby
  - Obchod a služby

**Vhodné funkcie**

- zariadenia maloobchodu a verejného stravovania v parteri obytných budov
- odstavné miesta a garáže,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- potrebné pešie, cyklistické a motorové komunikácie,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

**NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, zariadenia pre nakladanie s odpadmi, ako aj zariadenia dopravy a technického vybavenia ako hlavné služby

- objekty a areály s funkciami, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi obmedzujú funkciu bývania a občianskej vybavenosti

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- parkovanie a odstavovanie vozidiel majiteľov a zamestnancov, ako aj návštevníkov zariadení musí byť riešené na pozemkoch bytových a rodinných domov

**Markov laz / ZM /**

• západným okrajom riešenej lokality na bývanie a občiansku vybavenosť nekomerčného charakteru prebieha hranica potencionálneho typu svahovej deformácie,

v pokračovaní stabilizovaného typu zosuvu.

Blízke okolie spomínaných deformácií je zaradené rovnako medzi rajóny nestabilných území so

stredným stupňom náchylnosti územia k aktivizácii resp. vzniku svahových deformácií. Ide o územia

s možným rizikom aktivizácie svahových pohybov vplyvom prírodných podmienok, sú rovnako citlivé

na negatívne antropogénne zásahy.

Podľa Požiadavky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky / Odbor štátnej geologickej

správy - evidovať zosuvné územia ako plochy vyžadujúce zvýšenú ochranu podľa §12 ods.4 písm.

o) vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 55/2001 Z.z. o

územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii bola zohľadnená v Zmenách a

doplnkoch č.1. UPN obce Visolaje.

Podľa §20 ods. 3 geologického zákona ministerstvo vymedzuje ako riziko stavebného využitia

územia výskyt aktívnych, potencionálnych a stabilizovaných svahových deformácií. Vhodnosť a

podmienky stavebného využitia územia s výskytom potencionálnych a stabilizovaných zosuvov je

potrebé overiť a posúdiť inžinierskogeologickým prieskumom. Územia s výskytom aktívnych

svahových deformácií nie sú vhodné pre stavebné účely.

Spracovateľ Zmien a doplnkov č 1. UPN obce Visolaje v textovej a grafickej časti premietol

výsledky geologických prác, - v konkrétnom prípade výsledky inžinierskogeologického prieskumu

spracované v záverečnej správe : Atlas máp stability svahov SR v M 1 : 50 000 (Šimeková,

Martinčeková a kol. 2006).

Lokalita Markov Laz je zaradená do kategórie – blízke okolie vyššie uvedených deformácií,

pre predmetné kontaktné územie nevyplýva podľa odseku §20 ods. 3 geologického zákona

povinnosť posúdiť Markov Laz inžinierskogeologickým prieskumom.

- územie je alokované v blízkosti parcel KNC č. 819, 821 nehnuteľnej národnej kultúrnej

pamiatky Mohylník Cesiny. (číslo ÚZPF NNKP 2233/1).

Hranica navrhovanej rozvojovej plochy **ZM**, prebiehajúca po hranici pozemkov KNC č 818/2, 816/2,

KNE č. 647 nie je v kontakte s hranicou nehnuteľnej národnej kultúrnej pamiatky Mohylník Cesiny.

(číslo ÚZPF NNKP 2233/1).

Pre riešenie lokalitu nevyplývajú z uvedenej skutočnosti žiadne obmedzenia vo forme ochranných

pásiem, a pod.

## **RN - VEREJNÉ NEKOMERČNÉ OBČIANSKE VYBAVENIE**

- kapitola bez zmeny

## **RK - VEREJNÉ KOMERČNÉ OBČIANSKE VYBAVENIE**

- kapitola bez zmeny

## **RS - PLOCHY ŠPORTU A REKREÁCIE**

- kapitola bez zmeny

## **RZ - PLOCHY ZELENE**

- kapitola bez zmeny

## **RD - ÚZEMIE DOPRAVNÉHO VYBAVENIA**

- doplnenie na konci kapitoly –str. 52

- **RDI** – prístupová komunikácia

Samostatne urbanizovaná lokalita „Kobylí vrch“ bude dopravne prístupná po jestvujúcej účelovej ceste, napojená v priestore pozemku parcelné číslo 844/9 na cestu I. triedy č.61. Pôvodná cesta bude príslušne stavebno-technicky a šírkovu upravená, aby spĺňala parametre kategórie redukovanej MOK 3,75/20 na funkciu C3 obslužná prístupová.

### **N.7.1.1 RV - VÝROBNÉ ÚZEMIE**

RV 01 ÚZEMIE PRIEMYSELNEJ VÝROBY A PRIEMYSELNÝCH PARKOV

- podkapitola bez zmeny

RV 02 POLNOHOSPODÁRSKA A ŽIVOČÍŠNA VÝROBA

- doplnenie na konci kapitoly –str. 54

RV 03 POLNOHOSPODÁRSKA A ŽIVOČÍŠNA VÝROBA / AGROTURISTIKA

## **N.8. RV-03 POLNOHOSPODÁRSKA A ŽIVOČÍŠNA VÝROBA/ AGROTURISTIKA**

### **N.7.1.1 Základná charakteristika:**

V rámci funkčnej plochy sú alokované zariadenia rastlinnej výroby a špecializovanej farmy živočíšnej výroby, formou chovu zvierat a skladovania produktov rastlinnej výroby pre účely Agroturistiky. Chov zvierat bude realizovaný v malom počte ( koní do 25 kusov) pre športové a rekreačné jazdenie.

Objekty a zariadenia budú vyhotovené ako dočasné, drobné stavby.

- Ochranné hygienické pásmo pre chov koní v počte do 25 kusov je 50 m

#### **N.6.1.2. Funkčné využitie:**

##### **PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

##### **Základné (primárne) funkcie**

- prevádzky agroturistiky a súvisiace služby
- opravárenské a servisné služby súvisiace s hlavnými funkciami,
- sklady a skladovacie plochy súvisiace s hlavnými funkciami

##### **Vhodné funkcie**

- odstavné miesta a garáže,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- potrebné pešie, cyklistické a motorové komunikácie,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň.

funkciami

##### **NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:**

- bývanie v akejkoľvek podobe,
- zariadenia občianskeho vybavenia v akejkoľvek podobe
- všetky druhy činností, ktoré priamo alebo nepriamo negatívne vplyvajú na kvalitu životného prostredia alebo obmedzujú využívanie priľahlých území na určený účel

##### **DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:**

- parkovanie a odstavovanie vozidiel majiteľov a zamestnancov, ako aj návštevníkov zariadení musí byť riešené v rámci areálov,
- zariadenia živočíšnej poľnohospodárskej výroby musia spĺňať všeobecne platné hygienické normy a požiadavky.

### **N.9. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

- doplnenie na konci kapitoly –str. 46

Súčasnú zastavanú územie obce bolo vymedzené k 1.1.1990 v obci Visolaje.

Navrhnuté rozšírenie zastavaného územia obce (ZU) navrhovanej zástavby v rámci zmien a doplnkov č.1. obce Visolaje je vymedzené:

- V riešenom území agroturistiky a bývania „Kobylí vrch“ po vonkajšej hranici riešených pozemkov.
- V doline pravobrežného prítoku Vislajského potoka je riešená lokalita „Markov laz“, navrhovaná hranica ZU sa napojí v línii účelovej cesty na jestvujúcu hranicu ZU, ďalej v pokračovaní po okraji riešených pozemkov a pripojením opäť k pôvodnej hranici ZU.
- V južnej polohe sídelnej štruktúry je navrhovaná výhľadová plocha pre rodinný dom na pozemku parcelné číslo 1043/11 registra C katastra nehnuteľností, na ktorý bola udelená výnimka MDVR SR zo zákazu činností v ochrannom pásme diaľnice D1. Navrhovaná hranica zastavaného územia je riešená po hranici predmetného pozemku, napojí sa na súčasnú líniu ZU.

## **N.10. VYUŽITIE POĽNOHOSPODÁRSKEJ PÔDY NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY**

- kapitola bez zmeny

## **N.11. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY PRÍRODY A KRAJINY A ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA**

-doplnenie odrážky na konci textu

*Vzhľadom na odľahlú územnú lokalitu Kobyľí vrch a Markov laz bude odvádzanie odpadových vôd riešené do samostatných nepriepustných žúmp, umiestnených na predmetných pozemkoch. Pripojenie do verejnej-kanalizačnej siete sa nenavrhuje.*

*Lokalita v centrálnej časti obce je napojená na verejnú kanalizačnú sieť.*

*Všetky inžinierske siete budú vybudované na náklady investorov.*

*Nepredpokladáme negatívny dopad na životné prostredie funkcie občianskej vybavenosti a bývania. Agroturistika navrhovaná v priestore Kobyľí vrch vo forme drobného chovu koní do 25 kusov bude v samostatnej územnej polohe voči objektom bývania, oddelená vhodnou výsadbou izolačnej vegetácie.*

## **N.12. ZÁSADY A REGULATÍVY OCHRANY KULTÚRNYCH A HISTORICKÝCH HODNÔT**

- kapitola bez zmeny

## **N.13. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ**

-doplnenie odrážky na konci textu

*V rámci Zmien a Doplnkov č.1. obce Visolaje je riešená plochy Agroturistiky navrhovaná v priestore Kobyľí vrch vo forme drobného chovu koní do 25 kusov, v samostatnej územnej polohe voči objektom bývania, oddelená vhodnou výsadbou izolačnej vegetácie.*

- *Ochranné hygienické pásmo pre chov koní v počte do 25 kusov je 50 m*

## **N.14. V OBLASTI ODPADOVÉHO HOSPODÁRSTVA**

- kapitola bez zmeny

## **N.15. RIADENIE ĎALŠEJ VÝSTAVBY**

- kapitola bez zmeny

## **N.16. VEREJNÁ ZELEŇ A ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

- kapitola bez zmeny

## **N.17. ZÁSADY A REGULATÍVY VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

- kapitola bez zmeny

## **N.18. DOPRAVA**

- kapitola bez zmeny

## **N.19. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

- kapitola bez zmeny

## **N. 20. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB:**

- doplnenie na konci kapitoly –str. 59

➤ **DOPRAVNÁ INFRAŠTRUKTÚRA**

➤ **VDI - MIESTNE KOMUNIKÁCIE**

➤ **TECHNICKÉ VYBAVENIE**

➤ **VTI - PROTIPOVODŇOVÉ OPATRENIA NA VISLAJSKOM POTOKU V LOKALITE MARKOV LAZ**

Graficky vyjadrené vo výkrese č.2,č.7

Neoddeliteľnou súčasťou je grafická časť ZaD č.1. územného plánu Visolaje v zložení výkresov:

### **C. GRAFICKÁ ČASŤ**

ŠIRŠIE VZŤAHY, M 1: 50 000

- VÝKRES č.1.

ZOBRAZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA ZaD č.1. ÚPN OBCE VISOLAJE, M 1: 20 000

- VÝKRES č.1.a

KOMPLEXNÝ VÝKRES + PRIESTVITKA, M 1: 5000 -VYREZ A

- VÝKRES č.2.a

KOMPLEXNÝ VÝKRES + PRIESTVITKA, M 1: 5000 -VYREZ B

- VÝKRES č.2.b

VÝKRES TECHNICKEJ INFARŠTRUKTÚRY + ELEKTRICKEJ ROZVODNEJ SIETE + PRIESTVITKA,

M 1: 5000

- VÝKRES č.4

VÝKRES TECHNICKEJ INFARŠTRUKTÚRY + ROZVODNEJ SIETE PLYNU + PRIESTVITKA,

M 1: 5000

- VÝKRES č.5

VÝKRES TECHNICKEJ INFARŠTRUKTÚRY + ROZVODNEJ SIETE VODOVODU

*A KANALIZÁCIE*

*+ PRIESTVITKA , M 1: 5000*

*- VÝKRES č.6*

*VÝKRES DOPRAVY + PRIESTVITKA , M: 5000*

*- VÝKRES č.7*

*BUDÚCE MOŽNÉ POUŽITIE PP A LP NA NEPOŇOHSOPODÁRSKE ÚČELY +  
PRIESTVITKA*

*M: 5000*

*- VÝKRES č.8*

*REGULATÍVY A LIMITY FUNKČNÉHO A PRIESTOROVÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA +  
PRIESTVITKA*

*M: 5000*

*- VÝKRES č.9*

Návrh VZN č. 2/2017 o záväzných častiach „ Zmeny a doplnky č. 1 ÚPN-O Visolaje bol podľa § 6 , ods.3. Zákona.č.369/1990 Z.z. zverejnený :

Od : 13.11.2017

Do :