

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ****
BIELY KOSTOL
ZMENA 02/2009 ****

ČISTOPIS
TEXTOVÁ ČASŤ

OBSTARÁVATEĽ:
Obec **BIELY KOSTOL**

Máj - 2009

Obsah územného plánu obce BIELY KOSTOL – zmena 02/2009

TEXTOVÁ ČASŤ

I. Základné údaje.

- | | | |
|----|--|---|
| A. | Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ZMENA 02/2009 ÚPN-O rieši. | 4 |
| B. | Údaje o súlade riešenia územia so zadaním | 4 |

II. Riešenie územného plánu.

SMERNÁ ČASŤ :

- | | | |
|----|--|---|
| C. | Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis. | 4 |
| D. | Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu VÚC. | 4 |
| E. | Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce. | 5 |
| F. | Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy. | 5 |
| G. | Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania. | 5 |
| H. | Návrh funkčného využitia územia. | 5 |
| I. | Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie. | 5 |
| J. | Vymedzenie zastavaného územia obce. | 5 |
| K. | Vymedzenie ochranných pásem a chránených území. | 6 |
| L. | Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami. | 6 |
| M. | Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES | 6 |
| N. | Návrh verejného dopravného a technického vybavenia. | 6 |
| O. | Koncepcia starostlivosti o životné prostredie. | 7 |
| P. | Vymedzenie a vyznačenie chránených ložiskových území a dobývacích priestorov. | 7 |
| Q. | Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu. | 7 |
| R. | Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely. | 7 |
| S. | Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov. | 7 |

- | | |
|--|---|
| ZÁVAZNÁ ČASŤ zmeny 02/2009 – bod T. | 7 |
| (Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb - výkres č.08.) | |

GRAFICKÁ ČASŤ

- | | | |
|-----|--|------------|
| 01. | Širšie vzťahy | 1 : 25 000 |
| 02. | Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia | 1 : 5 000 |
| 03. | Verejné dopravné vybavenie | 1 : 5 000 |
| 04. | Verejné technické vybavenie – energetika a spoje | 1 : 5 000 |
| 05. | Verejné technické vybavenie – vodné hospodárstvo | 1 : 5 000 |
| 06. | Ochrana prírody a tvorba krajiny vrátane prvkov ÚSES | 1 : 5 000 |
| 07. | Perspektívne použitie PPF na nepoľnohospodárske účely | 1 : 5 000 |
| 08. | Schéma záväzných častí a verejnoprospešných stavieb | 1 : 5 000 |

Riešiteľský kolektív:

Urbanizmus a architektúra

Doprava

Vodné hospodárstvo

Energetika - plyn

Energetika - elektro

Oznamovacie vedenia

PPF

Tvorba krajiny

Počítačové spracovanie

Ing. arch. Pavol Kováč

Ing. Jozef Novanský

Blanka Nomilnerová

Ing. Ján Šprinka

Ing. Ján Šprinka

Marián Nomilner

Peter Srpoň

Ing. Katarína Staníková

Ing. Katarína Staníková

Ing. Jozef Novanský

Pre obstarávanie ÚPN O Biely Kostol – ZMENA 02/2009 je poverený obcou Biely Kostol v zastúpení starostom obce Ing. Miroslav Polonec (Trnava, Lomonosovova č.6), ako osoba odborne spôsobilá na obstarávanie ÚPD a ÚPP.

I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

A. HLAVNÉ CIELE RIEŠENIA A PROBLÉMY, KTORÉ ZMENA 01/2008ÚPN-O RIEŠI

ÚPN-O obce Biely Kostol bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva 37/2007 zo dňa 14.3.2007. Navrhovaná ZMENA 02/2009 ÚPN-O bude po schválení záväzným podkladom pre obecné a iné orgány, organizácie a občanov pri investičnej činnosti na území obce.

Dôvodom obstarania zmeny územnoplánovacej dokumentácie obce Biely Kostol je skutočnosť, že od schválenia ÚPN-O došlo k ďalším požiadavkám na zmeny a doplnky k zmenám územno-technických, hospodárskych a sociálnych predpokladov, na základe ktorých bola upravená pôvodne navrhnutá koncepcia organizácie riešeného územia.

Cieľom návrhu riešenia ZMENY 02/2009 ÚPN-O je stanoviť na základe nových požiadaviek reálne možnosti optimálneho využitia územia v predmetnej lokalite, stanoviť základné zásady organizácie územia vrátane dopravy a technickej infraštruktúry pri zohľadnení záujmov ochrany a tvorby životného prostredia.

Predmetom dokumentácie „ZMENA 02/2009 ÚPN-O Biely Kostol“ sú zmeny a doplnky v nasledovnom rozsahu :

- Zmena (upresnenie) navrhovaného funkčného využitia v lokalite „Parnas“.
- Stanovenie požiadaviek na riešenie predmetného územia.

B. ÚDAJE O SÚLADE RIEŠENIA ÚZEMIA SO ZADANÍM

Rozsah a obsah predložených zmien a doplnkov k ÚPN-O obce Biely Kostol nie je v rozpore so schváleným zadaním. Na vypracovanie zmien platného ÚPN-O sa nepožaduje vypracovanie a schválenie nového zadania. Navrhovaná ZMENA 02/2009 ÚPN-O bude po schválení záväzným podkladom pre obecné a iné orgány, organizácie a občanov pri investičnej činnosti na území obce.

II. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU.

C. VYMEDZENIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA A JEHO GEOGRAFICKÝ OPIS.

Riešeným územím v rámci ZMENY 02/2009 je lokalita „Parnas“ v k.ú. obce Biely Kostol. Riešené územie je uvedené v ÚPN-O a v rámci tejto dokumentácie sa nemení. Rovnako sa nemení geografický opis územia.

D. VÄZBY VYPLÝVAJÚCE Z RIEŠENIA A ZO ZÁVÄZNÝCH ČASTÍ ÚZEMNÉHO PLÁNU VÚC.

Požiadavky vyplývajúce z ÚPN VÚC Trnavského kraja (záväzná časť podľa nariadenia vlády SR č. 111/2003) na územie obce boli zohľadnené v Návrhu ÚPN-O a v riešení ZMENY 02/2009 sa nemenia.

E. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O neprichádza oproti platnému ÚPN-O k nárastu výhľadového počtu obyvateľov. Naopak, v riešenej lokalite príjde ku zníženiu predpokladaného počtu obyvateľov (mení sa funkčné využitie z „bytové domy“ na „bytové a rodinné domy“).

F. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

G. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode dopĺňa nasledovne :

- Na ploche funkčne zmiešanej označenej ako („Parnas“) prehodnotiť rozsah navrhovanej zástavby bytovými domami s výraznejším uplatnením zástavby rodinnými domami – samostatne stojace RD prízemné s obytným podkrovím pod sedlovou, resp. valbovou strechou. Vhodným riešením je aj umiestnenie dvojpodlažných rodinných domov v súvislom architektonickom zábere min.3 RD tak, aby tvorili relatívne súvislý a priestorovo prijateľný prechod od „nízkyh“ objektov RD k dominantným objektom bytových domov.

H. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

I. NÁVRH RIEŠENIA BÝVANIA, OBČIANSKEHO VYBAVENIA SO SOCIÁLNOU INFRAŠTRUKTÚROU, VÝROBY A REKREÁCIE.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode mení a dopĺňuje nasledovne (označenie lokality podľa návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O) :

Rozvojové lokality bytovej výstavby :

- o ZMENA 02/2009 – „Parnas“ :
Pôvodne schválené ako BD, navrhuje sa – kombinácia BD a RD – intravilán. Vytvorenie priestorov s funkciou občianskej vybavenosti (OV) je prípustné.

J. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

K. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

L. NÁVRH RIEŠENIA ZÁUJMOV OBRANY ŠTÁTU, POŽIARNEJ OCHRANY, OCHRANY PRED POVODŇAMI.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

M. NÁVRH OCHRANY PRÍRODY A TVORBA KRAJINY VRÁTANE PRVKOV ÚSES A EKOSTABILIZAČNÝCH OPATRENÍ.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

N. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode mení, resp. dopĺňa nasledovne :

N.1. DOPRAVNÉ VYBAVENIE

Lokalita „Parnas“

Základná dopravná schéma sa nemení (v čase zhotovenia tejto ZMENY sú miestne komunikácie zrealizované). Doplnenie miestnych komunikácií ako prístupových, resp. obslužných v súvislosti so zmenou charakteru zástavby bude predmetom riešenia následnou dokumentáciou.

N.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

Lokalita „Parnas“

Základná schéma zásobovania vodou a spôsobu odkanalizovania sa nemení (v čase zhotovenia tejto ZMENY je časť sietí zrealizovaná). Doplnenie vedení sietí súvisiacich so zmenou charakteru zástavby bude predmetom riešenia následnou dokumentáciou. Nároky na kapacity nepresiahnu požiadavky uvedené v platnom ÚPN-O. Možná a predpokladaná zmena znižuje požiadavky na odber vody a znižuje zaťaženie kanalizačnej siete.

N.3. ZÁSOBOVANIE ENERGIAMI A SPOJE

Lokalita „Parnas“

V lokalite „Parnas“ sa uvažuje so zmenou schválenej bytovej výstavby, ktorá spočíva v prehodnotení množstva a typu bytových objektov (IBV a HBV) a príp. OV. Táto zmena bude predmetom riešenia samostatnej štúdie. Možná a predpokladaná zmena nezvyšuje kapacitné požiadavky na zásobovanie energiami, mení – zjednodušuje technické riešenie.

O. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.

Na riešenie problémov životného prostredia na území obce navrhujeme nasledovné opatrenia (text je zmenený – doplnený takto) :

- Upraviť dopravnú kostru tak, aby dôsledky z dopravy čo najmenej zaťažovali obytné územie obce. Jedná sa najmä o prietah obcou, napojenie na pripravovanú výstavbu v lokalite „Kočišské“ a miestne komunikácie vrátane statickej dopravy. Dôraz na riešenie dopravy v nových lokalitách bývania – Parnas, Na lúkach, Podolky, Pri hájoch (A7), Za Rybnou (A8), Rozbehy (A6) .

P. VYMEDZENIE A VYZNAČENIE CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVACÍCH PRIESTOROV.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

Q. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

R. VYHODNOTENIE PERSPEKTÍVNEHO POUŽITIA PPF A LPF NA NEPOĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení. Neprichádza k ďalším záberom pôdneho fondu oproti platnému ÚPN-O.

S. HODNOTENIE NAVRHOVANÉHO RIEŠENIA Z HLADISKA ENVIRONMENTÁLNYCH, EKONOMICKÝCH, SOCIÁLNYCH A ÚZEMNO-TECHNICKÝCH DÔSLEDKOV.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

T. NÁVRH ZÁVAZNEJ ČASTI ÚPN-O BIELY KOSTOL – ZMENA 02/2009

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu ZMENY 02/2009 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode mení a dopĺňa nasledovne :

T.1. Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie. Dopĺňa sa :

- výstavbu na lokalite Parnas v súlade s rozvojovými zámermi, resp. podľa náročnosti preveriť urbanistickou štúdiou, alebo priamo dokumentáciou pre územné konanie.

T.3. Zásady a regulatívy pre umiestnenie dopravného vybavenia územia. Dopĺňa sa :

- vytvoríť priestorové podmienky na vybudovanie odstavných a parkovacích plôch k priestorom občianskej vybavenosti, ktorá bude súčasťou výstavby podľa tejto ZMENY
- dobudovať dopravnú sieť podľa Zmeny 02/2009 – Parnas v súlade s následnou štúdiou, resp. dokumentáciou pre územné konanie.

T.9. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN-Z, resp. urbanistickú štúdiu. Dopĺňa sa :

ZMENA : Preverenie vyššie uvedených zámerov v lokalite, ktorá je predmetom ZMENY 02/2002 (Parnas) riešiť urbanistickou štúdiou s náležitosťami, ktoré zodpovedajú požiadavkám na rozsah a obsah územného konania o umiestnení stavby, resp. priamo Dokumentáciou pre územné konanie.

T.10. Zoznam verejnoprospešných stavieb. Dopĺňa sa :

- 01 rozšírenie celoobecného vodovodu a súvisiacich stavieb pre:
 - lokalitu, ktorá je predmetom ZMENY 02/2009 - Parnas
- 02 pre splaškovú kanalizáciu :
 - vybudovať splaškovú kanalizáciu pre lokality, ktoré sú predmetom ZMENY 02/2009
- 04 rozšírenie plynofikácie a súvisiacich stavieb pre:
 - lokalitu, ktorá sú predmetom ZMENY 02/2009 - Parnas

Ing. arch. Pavol Kováč
autorizovaný architekt