

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ****
BIELY KOSTOL

Zmeny a doplnky 03/2012

TEXTOVÁ ČASŤ - ČISTOPIS

obstarávateľ :
Obec BIELY KOSTOL
zhotoviteľ :
Ing.arch. Pavol Kováč
Ing. Jozef Novanský

November, 2014

Predmetom Zmien a doplnkov č. 03/2012 sú nasledovné návrhové lokality :
 03/2012-A ... časť lokality Podolky I. - zmena funkčného využitia územia
 03/2012-B ... areál bývalého PD - zmena funkčného využitia územia

Textová (smerná) časť ÚPN-O Biely kostol je v tomto texte uvedená v znení podľa schválených ZMENA 01/2008 a ZMENA 02/2009. Text, ktorý je predmetom Zmien a doplnkov č. 03/2012 (ďalej len „**ZaD 03/2012**“) je vytlačený **tučným písmom kurzívou**.

Obsah územného plánu obce BIELY KOSTOL – ZaD 03/2012

TEXTOVÁ ČASŤ

I. Základné údaje.

- | | | |
|----|---|---|
| A. | Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ZaD 03/2012 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. | 5 |
| D. | Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu VÚC. | 5 |
| 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. | 6 |
| J. | Vymedzenie zastavaného územia obce. | 6 |
| 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 | 7 |
| N. | Návrh verejného dopravného a technického vybavenia. | 7 |
| O. | Koncepcia starostlivosti o životné prostredie. | 8 |
| P. | Vymedzenie a vyznačenie chránených ložiskových území a dobývacích priestorov. | 8 |
| Q. | Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu. | 8 |
| R. | Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely. | 8 |
| S. | Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov. | 9 |

ZÁVAZNÁ ČASŤ (záväzná časť ZaD 03/2012 – bod „**T**“ je doložená samostatne a tvorí súčasť tejto dokumentácie).

GRAFICKÁ ČASŤ

- | | | |
|-----|--|------------|
| 01. | Širšie vzťahy | 1 : 25 000 |
| 02. | Komplexné priestorové usporiadanie a funkčné využitie územia | 1 : 5 000 |
| | - navrhovaná zmena (priesvitná náložka) | |
| | - pôvodný ÚPN-O | |
| | - stav po zmene | |

(Výkresy č. 03 až 08 z grafickej časti ÚPN-O Biely Kostol sa vo vzťahu k týmto zmenám a doplnkom č.03/2012 nemenia)

Riešiteľský kolektív:

Urbanizmus a architektúra	Ing. arch. Pavol Kováč
	Ing. Jozef Novanský
Doprava	Blanka Nomilnerová
Vodné hospodárstvo	Ing. Ján Šprinka
Energetika - plyn	Ing. Ján Šprinka
Energetika - elektro	Marián Nomilner
Oznamovacie vedenia	Peter Srpoň
Pôdny fond	Blanka Nomilnerová
Tvorba krajiny	Ing. Katarína Staníková
Počítačové spracovanie	Ing. Jozef Novanský

Pre obstarávanie ÚPN O Biely Kostol – Zmeny a doplnky 03/2012 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 ZaD 03/2012 ÚPN-O RIEŠI

ÚPN-O obce Biely Kostol bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva 37/2007 zo dňa 14.3.2007. *Medzičasom boli vypracované a schválené zmeny a doplnky nazvané (označené) ako ZMENA 01/2008 (uznesenie č. 144/2010 zo dňa 19.09.2009) a ZMENA 02/2009 (uznesenie č. 04/2010 zo dňa 07.01.2010). Navrhované ZaD 03/2012 ÚPN-O budú 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 požiadavkám na zmeny a doplnky, k zmenám územno-technických, hospodárskych a sociálnych predpokladov, na základe ktorých bola doplnená pôvodne navrhnutá koncepcia organizácie územia.

Cieľom návrhu riešenia *ZaD 03/2012 ÚPN-O* je stanoviť na základe nových požiadaviek reálne možnosti optimálneho využitia územia v predmetných lokalitách, stanoviť základné zásady organizácie územia obce ako celku pri zohľadnení jestvujúceho stavu územia v čase zhotovenia týchto ZaD.

Predmetom dokumentácie „ZMENA 01/2008 ÚPN-O Biely Kostol“ boli zmeny a doplnky v nasledovnom rozsahu :

- Zmena (upresnenie) navrhovaného funkčného využitia v lokalitách označených ako ZMENA 01/2008 D,E
- Zmena a doplnok navrhovaného funkčného využitia v lokalite označenej ako ZMENA 01/2008 B
- Zmena a doplnok navrhovaného funkčného využitia v lokalite označenej ako ZMENA 01/2008 A – nová lokalita. Táto lokalita „Pri hájoch“ je pre návrhové obdobie rozdelená na štyri vzájomne nadväzujúce časti : Pri hájoch I, II, III a IV.

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

- Zmena (upresnenie) navrhovaného funkčného využitia v lokalite „Parnas“ označených ako ZMENA 01/2008 D,E
- Stanovenie požiadaviek na riešenie predmetného územia.

Predmetom dokumentácie *ZaD 03/2012 ÚPN-O Biely Kostol*“ sú zmeny a doplnky v nasledovnom rozsahu :

- Zmena (upresnenie) funkčného využitia územia v lokalite Podolky I. označenej ako 03/2012-A
- Zmena (upresnenie) funkčného využitia územia v areáli bývalého PD, označené ako 03/2012-B

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. Navrhované *ZaD 03/2012 ÚPN-O* budú 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 *ZaD 03/2012* zostáva zastavané územie obce Biely Kostol, presnejšie areál bývalého poľnohospodárskeho družstva a časť lokality Podolky I.

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 *ZaD 03/2012* sa nemenia.

E. ZÁKLADNÉ DEMOGRAFICKÉ, SOCIÁLNE A EKONOMICKÉ ROZVOJOVÉ PREDPOKLADY OBCE.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 03/2012 ÚPN-O prichádza oproti platnému ÚPN-O k nárastu výhľadového počtu obyvateľov nasledovne :

- lokalita označená ako 03/2012-A (časť lokality Podolky I.) + 24 obyv.
- lokalita označená ako 03/2012-B (areál bývalého PD) + 16 obyv.

SPOLU celkový predpokladaný prírastok cca 40 obyvateľov .

F. RIEŠENIE ZÁUJMOVÉHO ÚZEMIA A ŠIRŠIE VZŤAHY.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu *ZaD 03/2012 ÚPN-O* sa text smernej časti v tomto bode nemení.

G. NÁVRH URBANISTICKEJ KONCEPCIE PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom návrhu ZMENY 01/2008 ÚPN-O a *ZaD 03/2012* sa text smernej časti v tomto bode dopĺňa nasledovne :

- V novo navrhovaných lokalitách označených ako ZMENA 01/2008 – A a B a ako *ZaD 03/2012–A a ZaD 03/2012–B* pre objekty rodinných domov na nových stavebných pozemkoch dodržať podmienky stanovené v bode G.3. platného ÚPN-O s možnosťou uplatnenia typologickej formy samostatne stojacich, resp. radových rodinných domov.
- Na plochách funkčne zmiešaných pri architektonickom riešení stavieb s možnou funkciou bývania a občianskej vybavenosti zachovať charakter vidieckej zástavby.
- Na ploche funkčne zmiešanej označenej ako C4 (Pionierske námestie) vytvoriť priestor „centra“, ktorý t.č. nie je prevádzkovo a priestorovo v obci definovaný. Navrhujeme funkcie : obchod (realizované), služby, komunálna administratíva, pošta a zeleň vrátane detského ihriska.

H. NÁVRH FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom tohto návrhu *ZaD 03/2012 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 ZMENY 01/2008 a ZaD 03/2012 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode mení a dopĺňa nasledovne :

Rozvojové lokality bytovej výstavby :

- ZMENA 01/2008 – A „Pri hájoch“ :
cca 208 stavebných pozemkov RD – extravilán
- ZMENA 01/2008 – B „Za Rybnou“ :
cca 33 stavebných pozemkov RD – intravilán, čiastočne extravilán
- **ZaD 03/2012 – A „Podolky I.“ :**
Mení sa funkcia „plochy základnej občianskej vybavenosti“ v lokalite pôvodne označenej ako B2 na funkciu „plochy rodinných domov“ A5 (6 stavebných pozemkov RD, intravilán).

Občianska vybavenosť :

- ZMENA 01/2008 – A „Pri hájoch“, plocha označená ako C2 :
Vytvoriť sekundárne centrum s funkciou OV – bývanie, šport, rekreácia je prípustné.
- ZMENA 01/2008 – D „Pionierske námestie“, plocha označená ako C4 :
Vytvoriť hlavné administratívno-obchodné centrum obce s funkciou OV – bývanie nie je prípustné. Súčasťou bude plocha verejnej zelene vrátane detského ihriska.
- ZMENA 01/2008 – E „Viničná ulica“, plocha označená ako C6 :
Vytvorenie priestorov s funkciou bývania a služby.
- **ZaD 03/2012 – B časť bývalého areálu PD :**
Mení sa funkcia „plochy výroby, skladov a technickej vybavenosti“ na funkciu „bývanie v RD“ A9 – intravilán. Vytvorenie priestorov s funkciou bývania s prípustnou funkciou občianskej vybavenosti.

J. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom ZaD 03/2012 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 ZaD 03/2012 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 ZaD 03/2012 ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode dopĺňa nasledovne :

Pri zmene funkčného využívania územia je potrebné riešiť požiadavky vyplývajúce zo záujmov požiarnej ochrany v súlade so zák. č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov.

Pri zmene funkčného využívania územia je potrebné riešiť rozvody vody na hasenie požiarov v uvedenej lokalite v zmysle vyhl. MV SR č. 699/2004 Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.

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

. V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom *ZaD 03/2012* ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

N. NÁVRH VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA.

N.1. DOPRAVNÉ VYBAVENIE

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom *ZaD 03/2012* ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

N.2. VODNÉ HOSPODÁRSTVO

N.2.1. Vodovod.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom *ZaD 03/2012* ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení. Lokality, ktoré sú riešené v rámci – *ZaD 03/2012* budú napojené na jestvujúci obecný vodovod.

N 2.2. Kanalizácia splašková

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom *ZaD 03/2012* ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode dopĺňa nasledovne :

Lokalita označená ako 03/2012-A bude napojená na jestvujúcu kanalizáciu podľa riešenia odkanalizovania na ul. Poľná, Záhradná a Sadová.

Lokalita označená ako 03/2012-B je v súčasnosti napojená na jestvujúci uličný rád na Poľovníckej ulici. Nové objekty budú napojené na kanalizáciu v areáli bývalého PD.

N 2.3. Kanalizácia dažďová

2.3.3 Návrh riešenia

V navrhovaných obytných lokalitách podľa *ZaD 03/2012* je odvádzanie zrážkových vôd z povrchového odtoku riešené povrchovým spôsobom súčasne s riešením komunikácií a vsakovaním do podlažia.

N.3. ZÁSOBOVANIE ENERGIAMI A SPOJE

N.3.1. Silnoprúd

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom *ZaD 03/2012* ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode dopĺňa nasledovne :

Lokalita označená ako 03/2012-A bude napojená na jestvujúci verejný rozvod NN na ul. Záhradná a Sadová. Požadovaný príkon elektrickej energie je zabezpečený z jestvujúcej novej kioskovej transformačnej stanice 630 kVA vybudovanej v predmetnej lokalite.

Pre lokalitu označenú ako 03/2012-B sa spôsob zásobovania el energiou nemení. Objekty budú zásobované z jestvujúcej TS 160 kVA v areáli bývalého PD.

N.3.2. Zásobovanie plynom

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom *ZaD 03/2012* ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode dopĺňa nasledovne :

Lokalita označená ako 03/2012-A bude napojená na jestvujúci verejný STL rozvod plynu na ul. Záhradná a Sadová.

Pre lokalitu označenú ako 03/2012-B sa spôsob zásobovania plynom nemení. Nové objekty budú napojené na rozvod plynu v areáli bývalého PD

N.3.3. Spoje – telekomunikačné zariadenia

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom *ZaD 03/2012* ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

O. KONCEPCIA STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom *ZaD 03/2012* ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

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

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom *ZaD 03/2012* ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

Q. VYMEDZENIE PLÔCH VYŽADUJÚCICH ZVÝŠENÚ OCHRANU.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom *ZaD 03/2012* ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

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

Pri predložení riešení zmien a doplnkov ZaD 03/2012 neprichádza k záberu PPF a LPF nad rámec platného ÚPN-O Biely Kostol.

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom *ZaD 03/2012* ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode mení a dopĺňa nasledovne :

Na strane 55 čistopisu v časti „Funkčné využitie riešeného územia“ text, venovaný lokalite A5–Podolky:

Lokalita A5 – Podolky

Umiestnená je severovýchodne od centra obce, v nezastavanom území na ornej pôde. Dopravné pripojenie lokality je predĺžením jestvujúcich miestnych komunikácií Krátkej, Poľnej a Stromovej, a komunikácií vo výstavbe (Parnas, Na lúkách), resp. s prepojením na Rybnú ulicu. Dopravná sieť celej lokality bude riešená samostatnou štúdiou. Návrh predstavuje miestne komunikácie v celkovej dĺžke 2.430 m. Z toho cca 1.430 m² komunikácií sa nachádza v intraviláne. Ostatné o výmere cca 30.270 m² sa nachádzajú v nezastavanom území obce.

Navrhované komunikácie vo funkčnej triede C3 sú v dĺžke cca 1.775 m. Celková šírka dopravného priestoru je min. 12 m. Navrhované komunikácie vo funkčnej triede D1 v šírke 6 m sú riešené v dĺžke cca 655 m. Celková šírka dopravného priestoru je min. 10 m.

Celková plocha lokality (A5, D4, D5) je 14,9509 ha vrátane ciest a technickej infraštruktúry. Záber poľnohospodárskej pôdy v tejto lokalite predstavuje celkom 14,9509 ha na ornej pôde a záhrade, z toho 0,143 ha v zastavanom území obce a 14,8079 ha v nezastavanom území obce. V extraviláne je lokalita umiestnená na ornej pôde v 2. skupine BPEJ 0037002 na ploche 12,7889 ha a na ploche o výmere 2,0190 ha v 1. skupine BPEJ 0117002.

Na strane 55 čistopisu v časti „Funkčné využitie riešeného územia“ text, venovaný lokality B2–Podolky sa vypúšťa v celom rozsahu.

TABUĽKA (*upravená podľa ZaD 03/2012*) – samostatná strana

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

V súvislosti s predpokladanou výstavbou, ktorá je predmetom *ZaD 03/2012* ÚPN-O sa text smernej časti v tomto bode nemení.

November, 2014

Ing. arch. Pavol Kováč
autorizovaný architekt