

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE ****
BIELY KOSTOL

Zmeny a doplnky 03/2012

„T“ – ZÁVAZNÁ ČASŤ - **ČISTOPIS**

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

November, 2014

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

Predmetom dokumentácie ZaD 03/2014 ÚPN-O Biely Kostol sú zmeny a doplnky v nasledovnom rozsahu :

- **Zmena funkčného využitia časti územia v lokalite Podolky I. označenej ako „03/2012-A“. Pôvodné funkčné využitie bolo „plochy základnej občianskej vybavenosti – mení sa na „bývanie v RD“.**
- **Zmena funkčného využitia územia v areáli bývalého PD, označené ako „03/2012-B“. Pôvodné funkčné využitie bolo „plochy výroby, skladov a tech. vybavenosti – vyznačená časť tohto územia (A9) sa mení na „bývanie v RD“.**

T. OBSAH Návrh záväznej časti :

T.1.	Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.	2
T.2.	Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia.	5
T.3.	Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.	6
T.4.	Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny.	8
T.5.	Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie.	5
T.6.	Vymedzenie zastavaného územia obce.	10
T.7.	Vymedzenie ochranných pásem a chránených území.	10
T.8.	Plochy na verejnoprospešné stavby.	11
T.9.	Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny.	12
T.10.	Zoznam verejnoprospešných stavieb.	12
T.11.	Požiadavky na nadradené technické vybavenia	13

T. NÁVRH ZÁVAZNEJ ČASTI ÚPN-O BIELY KOSTOL PODĽA ZaD 03/2012

T.1. ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOR. USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

Funkčno-prevádzkové regulatívy :

V ÚPN-O Biely Kostol navrhujeme využiť územie obce pre nasledovné funkcie :

- bývanie ako prioritná funkcia
- základná a doplnková občianska vybavenosť a služby
- len nezávadná výroba a skladovanie
- šport a rekreácia

V hraniciach zastavaného územia obce využiť disponibilné plochy pre bývanie, šport, dopravu, technickú infraštruktúru, zeleň, podnikateľské aktivity výrobného aj nevýrobného charakteru.

V katastrálnom území mimo zastavaného územia obce rovnako, s rešpektovaním poľnohospodárskej funkcie.

Funkčno-prevádzkové regulatívy ďalej členíme na regulatívy pre :

- obytné územie
- výstavbu pre bývanie
- rekreačné územie
- výrobné územie
- funkčne zmiešané územie

Regulatívy pre obytné územie.

Prípustné funkcie :

- bývanie (nízkopodlažná výstavba – rodinné domy) s prislúchajúcou nevyhnutnou vybavenosťou, t.j. garáže, drobné hospodárske objekty,
- bývanie vo viacpodlažných bytových domoch len v rozsahu, ktorý je jestvujúci, resp. územne a stavebnosprávne pripravený (Parnas a Na lúkach),
- základná a doplnková občianska vybavenosť,
- verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- zeleň (v rozsahu estetických, hygienických a ekostabilizačných opatrení),
- športové plochy a zariadenia, detské ihriská,
- podnikateľské aktivity v primeranom rozsahu (prevádzky nemôžu plne nahradiť funkciu bývania v RD, môžu byť len doplnkom k bývaniu na predmetnom pozemku, na pozemku riešiť odstavovanie a garážovanie motorových vozidiel prevádzkovateľa a užívateľov),
- pre novonavrhované plochy, ktoré boli predmetom ZMENY 1/2008 sú prípustné funkcie rovnaké, ako v predchádzajúcich bodoch.
- **pre lokalitu A9 (v bývalom areály PD) je prípustnou funkciou aj občianska vybavenosť, predovšetkým maloobchod a služby.**

Neprípustné funkcie :

- poľnohospodárska a priemyselná veľkovýroba
- pohostinské zariadenia nižšieho štandardu
- všetky aktivity, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre účely bývania.

Regulatívy podmienok výstavby pre bývanie.

Pre novú výstavbu v určených lokalitách :

- výstavbu na novonavrhovaných lokalitách (Podolky, Parnas, Pri hájoch, Za Rybnou, Humná, , príp. iné) v súlade s rozvojovými zámermi, resp. podľa náročnosti preveriť urbanistickou štúdiou, alebo priamo dokumentáciou pre územné rozhodnutie (DÚR).
Rovnako pre areál bývalého PD.
- rešpektovať charakter jestvujúcej zástavby (najmä v prelukách) a zväžiť – zdôvodniť riešenie novej výstavby,
- **v UŠ, alebo DÚR záväzne stanoviť podmienky a regulatívy zástavby, najmä tvarové charakteristiky, podlažnosť, spôsob oplotenia pozemkov a spôsob parkovania a garážovania vozidiel,**
- v prelukách dodržať a v novej zástavbe určiť a dodržať stavebnú čiaru
- prispôbiť sa jestvujúcej zástavbe tvarovým riešením nových objektov, t.j. predovšetkým výškové zónovanie a osadenie – v novonavrhovaných lokalitách (Podolky, Humná, Pri hájoch, Za Rybnou, Parnas) RD prízemné s obytným podkrovím, resp. RD dvojpodlažné bez obytného podkrovia a so šikmou strechou.
- v lokalite „Za kaštielom“ (C1) polyfunkčný objekt – prízemie OV, služby, podkrovie – bývanie (možnosť garáží),

- pri novej výstavbe podľa možností rešpektovať existujúcu parceláciu – v prípade zmien sa bude investor riadiť aj podmienkami, stanovenými v ÚPN-O,
- odstavovanie, alebo garážovanie 2 osobných motorových vozidiel bude na pozemkoch RD (resp. odstavovanie – parkovanie pred pozemkom podľa riešenia príslušnej zóny).

Regulatívy pre rekreačné územie

Za rekreačné územie v hraniciach katastra obce pokladáme len záhradkársku osadu po ľavej strane vodného toku. Koridor pozdĺž vodného toku Parná má predovšetkým ekostabilizačnú funkciu, pričom predpokladáme, že bude využívaný pre dennú rekreáciu (aj rybolov a iné...). Potrebu rekreačnej – relaxačnej funkcie výrazne pokrýva lokalita Kamenný mlyn v tangenciálnej polohe ku katastru obce Biely Kostol.

Prípustné funkcie :

- verejné dopravné a technické vybavenie územia
- zeleň (v rozsahu estetických, hygienických a ekostabilizačných opatrení)
- záhradkárstvo
- turistika, cykloturistika (podľa koncepcie budovania cykloturistických trás na úrovni regiónu)

Neprípustné funkcie :

- všetky aktivity s negatívnym dosahom na hygienu a ekologickú stabilitu územia

Pre aktivity v uvedených lokalitách :

- stanoviť podmienky a režim v súlade s rozvojovými zámermi – jedná sa predovšetkým o záhradkársku osadu,
- rekreačné aktivity ďalej orientovať do plôch zelene a pozdĺž vodných tokov v primeranom rozsahu tak, aby miera ich využitia rešpektovala podmienky ochrany životného prostredia.

Regulatívy pre výrobné územie (plochy)

Prípustné funkcie :

- poľnohospodárska výroba
- nezávadná výroba a služby
- skladové hospodárstvo
- príp. nevyhnutné technické zariadenia
- zeleň (v rozsahu estetických, hygienických a ekostabilizačných opatrení)

Neprípustné funkcie :

- všetky aktivity s negatívnym dosahom na hygienu a ekologickú stabilitu územia
- bývanie, rekreácia a šport

Pre novú výstavbu v určených lokalitách :

- vypracovať následnú dokumentáciu na úrovni urbanistickej štúdie *s náležitostiami DÚR* v súlade s rozvojovými zámermi
- zabezpečiť saturáciu technickej infraštruktúry vrátane dopravy aj s ohľadom na prípadný ďalší rozvoj
- *na ploche areálu bývalého PD bude nutné ešte pred realizáciou plánovaných stavieb vykonať predstihový archeologický výskum, nakoľko sa v bezprostrednej blízkosti nachádzajú mohyly z obdobia Halštatu. Pozostatky z tohto pohrebiska pravdepodobne zasahujú do predmetného územia.*

Regulatívy pre plochy funkčne zmiešané

Lokalita C2 (ZMENA 1/2008) :

Vybavenostné centrum novonavrhovanej lokality IBV – podružné centrum obce. Prípustnou funkciou je občianska vybavenosť, bývanie a šport. Doplnkovou funkciou sídelná a areálová zeleň, relax (detské ihrisko...). Tvarovo max. 2 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia.

Lokalita C4 (ZMENA 1/2008) :

Hlavné vybavenostné centrum obce. Prípustnou funkciou je občianska vybavenosť, bývanie (obmedzene – je potrebné zdôvodniť), relax – detské ihrisko s priestorom na malé športy a sídelná zeleň. Hmotovo a architektonicky zdôrazniť funkciu centra obce. Max. 2 nadzemné podlažia s možnosťou využitia podkrovia.

Lokalita C6 (ZMENA 1/2008) :

Prevládajúce (prípustné) funkcie : zariadenia obchodu a služieb pre obyvateľov, nezávadné drobné predajne a prevádzky, autodiely (parkovanie užívateľov komerčnej vybavenosti riešiť v rámci pozemku prevádzkovateľa).

Doplnkové funkcie : bývanie, nevyhnutné plochy technického vybavenia územia, komunikácie zabezpečujúce obsluhu územia, chodníky a plochy statickej dopravy.

Neprípustné funkcie : všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi obmedzovali využitie susedných parciel na určené účely.

T.2. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA

V ÚPN-O Biely Kostol požadujeme :

- doplniť zariadenia občianskej vybavenosti tak, aby zodpovedali požiadavkám saturácie a dochádzkových vzdialeností – v jestvujúcich a predovšetkým v nových lokalitách bytovej výstavby,
- vytvoriť aj v obytnej zástavbe podmienky pre zriadenie malých prevádzok OV (najmä predajne a služby) nenáročných na priestory a výstavbu inžinierskych sietí,
- vytvoriť v obci podmienky na starostlivosť o sociálne odkázaných občanov (napr. stravovanie, opatrovateľská služba ...),
- zachovať polohu zariadení OV najmä v centre obce, prípadnú zmenu funkčného využitia a podstatné stavebné zmeny zdôvodniť v súlade so záujmami obce,
- prípadnú výstavbu zariadení vyššej OV preveriť na úrovni štúdie a zdokumentovať súlad projektovej prípravy s koncepciou stanovenou v tomto ÚPN-O.
- **západne od objektu kaštieľa je neprípustné do bezprostredného okolia národnej kultúrnej pamiatky (t.j. min. 10m od obvodového plášt'a kaštieľa) umiestňovať stavby. Priestor využiť ako verejný priestor (napr. verejná zeleň).**

V oblasti nekomerčnej vybavenosti :

- Rozšírenie prevádzky MŠ aj vzhľadom na predpokladané zvýšenie populácie v predškolskom veku. Reanimovať areál MŠ a čiastočné sprístupnenie pre verejnosť.
- Vytvoriť podmienky pre zriadenie klasickej knižnice doplnenej o progresívne formy (video, DVD, internet...). Odporúčame riešiť v rámci dostavby Pionierskeho námestia.
- Vytvoriť administratívno – správne centrum obce (obecný úrad) podľa požiadaviek ďalšieho rozvoja obce kapacitných, priestorových a vybavenostných. Odporúčame riešiť v rámci dostavby Pionierskeho námestia.
- Vytvoriť podmienky pre výstavbu nového objektu pošty (príp. v rámci rekonštrukcie kaštieľa, resp. v susedstve „Nad kaštieľom“).

- Dobudovať areál terajšieho futbalového ihriska, vrátane sociálneho a technického vybavenia tak, aby bolo možné parkovanie (odľahčenie cesty III/5049) a prístup pre verejnosť. Previesť úpravy terénu a výsadbu zelene ako izolačného prvku vo vzťahu k obytnej zóne „Parnas“.

V oblasti komerčnej vybavenosti :

- Rešpektovať jestvujúce zariadenie verejného stravovania (Poľovnícka ul.) ako objekt s možnosťou zvýšenia kvality poskytovaných služieb ako aj architektonického a spoločenského štandardu. Umožniť rozšírenie poskytovaných služieb – prestavba, prístavba, nadstavba... na disponibilných pozemkoch aj na funkčne zmiešaných plochách
- Vyššie uvedené je potrebné stavebno-technicky a architektonicky koordinovať so susedným objektom. Jedná sa o stavebne a hmotovo spoločný objekt.
- Na celom zastavanom území obce (k cieľovému roku 2020) rešpektovať prípadné zámery investorov na vytvorenie zariadení verejného stravovania a krátkodobého ubytovania s tým, že budú dodržané podmienky stanovené platnou legislatívou a nebudú v rozpore s Návrhom ÚPN-O Biely Kostol.
- Podporiť prípadný zámer vytvorenia ubytovacieho zariadenia (strednodobé-dlhodobé ubytovanie) typu „penzión“.
- V rámci jestvujúcej, aj novej výstavby umožniť umiestňovanie zariadení služieb aj do stavieb na bývanie ako doplnkovú funkciu.
- V polohách novej bytovej výstavby umiestňovať nové zariadenia obchodu ako samostatné objekty, prípadne inou formou.
- Pri následnom vypracovaní ÚŠ jednotlivých zón (najmä lokality Parnas, Podolky, Pri hájoch,) riešiť požiadavku na obchody a služby v súlade s predloženou koncepciou rozvoja obce.

T.3. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA

Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia

Zásady a regulatívy zahŕňajú opatrenia na riešenie koordinácie dopravnej infraštruktúry v obci Biely Kostol. Východiská riešenia rozvoja dopravnej infraštruktúry treba vidieť v systémových koncepcných a najmä investičných krokoch, ktoré treba presmerovať na dobudovanie jestvujúcich dopravných trás a zefektívnenie pohybu cieľovej dopravy vnútrošidelného významu.

Rozvoj a skvalitnenie dopravných vzťahov v SÚ si vyžiada v oblasti rozvoja cestnej dopravy nasledovné opatrenia:

- Úpravu jestvujúcej cesty III/5045 v celom úseku nezastavaného územia na kategóriu min. C 7,5/60 vrátane odstránenia bodových závad pri križovaní s miestnymi komunikáciami.
- Výstavbu obojstranných chodníkov a cyklistických pruhov v celom úseku zastavaného územia cesty III/5045.
- Pre miestne komunikácie v ťažisku územia s prevládajúcou funkciou individuálneho bývania zachovať podmienky pre výstavbu komunikácií funkčnej triedy C2 a C3. Rekonštruované MK realizovať v kategórii MO 8/40, MO 7/30, MOU 6,5/30 a dodržať minimálnu šírku jazdného pruhu 2,75 m - 3m.
- U komunikácií, kde priestorové pomery nedovoľujú cestu upraviť na požadovanú šírku pre obojsmerné komunikácie alebo svojím charakterom nevyžadujú rekonštrukciu (jestvujúce ulice, resp. ulice na konci zástavby), preradiť do kategórie

upokojených komunikácií funkčnej triedy D1 – obytná ulica šírky 3-6 m.. V prípade zaslepenia trás je na ich konci nutné dodržať obratiská v zmysle platných noriem.

- Okrem rekonštrukcie jestvujúcich miestnych komunikácií vybudovanie miestnych obslužných a prístupových komunikácií na rozvojových plochách v návrhovom období v zmysle návrhu v jednotlivých lokalitách. Novonavrhované miestne komunikácie budú realizované v kategórii MO 8/40, MO 7,5/40, resp MOU 7,5/30.
- Dobudovanie dopravnej siete v lokalitách označených podľa ZMENY 1/2008 takto: lokalita A – Pri hájoch, lokalita B – Za Rybnou,

Riešenie pešej dopravy vychádza zo zásady zvýšenia bezpečnosti cestnej premávky. Návrh predstavuje:

- dobudovanie chodníkov pozdĺž cesty III/5045 v zastavanom i nezastavanom území obojstranne (doplnenie chýbajúcich) resp. rekonštrukcia jestvujúcich v súlade s platnou STN.
- dobudovanie chodníkov na trasách MK, u ktorých to šírkové pomery stavebnej čiary umožňujú (min. šírka chodníka 1,5 m).
- realizáciu upokojených komunikácií, čo predstavuje trasy miestnych komunikácií, u ktorých bude prednosť peších pred motorovou dopravou.
- upraviť výraznejšie pešie priestranstvo v centrálnej časti obce v nadväznosti na jestvujúci stav zelene a dopravných plôch.

V oblasti cyklistickej dopravy je v návrhovom období potrebné:

- zabezpečiť jestvujúce samostatné cyklistické komunikácie v obci.
- v návrhovom období vybudovať cyklistické trasy v rozsahu obojstranné cyklistické pruhy (oddelené) po celej dĺžke jestvujúcej cesty III/5045 v zastavanom území obce.
- v návrhovom období vybudovať cyklistické trasy popri vodnom toku Parná prepojením do ďalších katastrálnych území podľa koncepcie budovania cyklotrás..

V oblasti statickej dopravy je potrebné zabezpečiť:

- pre potreby bytovej výstavby v rodinných domoch a bytových domoch garážovanie a odstavenie vozidiel v rámci RD a BD, alebo samostatnými garážami resp. odstavnými spevnenými plochami na ich vlastných pozemkoch,
- potrebu budovania parkovacích a odstavných plôch je nutné zabezpečiť v nadväznosti na súčasný stav na všetkých miestach novovznikajúcich prevádzkárni, objektov občianskej vybavenosti, lokalít pre rekreáciu, výrobu a ostatných spoločenských aktivít - s ich riešením je potrebné uvažovať už pri schvaľovaní projektovej dokumentácie, v ktorej bude dodaný výpočet parkovacích miest,
- v zmysle návrhu statickej dopravy je potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre dobudovanie odstavných a parkovacích plôch na verejných priestranstvách, najmä v centrálnej časti obce:
 - v priestore školy, obecného úradu, v nadväznosti na zariadenia občianskej vybavenosti,
 - v priestore pred futbalovým štadiónom, pred športovými zariadeniami a športovo-rekreačnými zariadeniami,
 - v nadväznosti na kostol a cintorín na plochách pri areáli cintorína.
 - v priestore pozemkov OV, ktorá je súčasťou novo navrhovanej výstavby podľa ZMENY 1/2008 a **ZaD 03/2012**.

V oblasti hromadnej dopravy osôb je potrebné:

- všetky autobusové zastávky usporiadať v zmysle platnej STN (autobusové niky – zastavovanie mimo priebežného jazdného pruhu) a rekonštruovať tak, aby zodpovedali zvýšeným estetickým nárokom

- nové autobusové zastávky vybudovať podľa požiadavky obyvateľov (MHD, HD-SAD) a novovznikajúcich lokalít.

Dopravné zariadenia treba rekonštruovať v návaznosti na rekonštrukciu jestvujúcich miestnych a účelových komunikácií a navrhovaných nových záberových plôch a nových miestnych komunikácií. Zároveň v rámci vytvorenia nových rekreačných plôch vybudovať nové premostenie cez vodný tok Parná.

V oblasti rozvoja služieb pre motoristov je potrebné:

- v návrhovom období vytvárať územno-technické podmienky pre budovanie zariadení služieb pre motoristov na príľahlých plochách k ceste III/5045 a miestnych komunikácií v zastavanom území obce (zariadenie stravovania, resp. ubytovania) využívané pre regionálnu dopravu

V ÚPN-O Biely Kostol ďalej v oblasti technického vybavenia požadujeme :

- **dobudovanie** obecného vodovodu tak, aby bol zohľadnený územný rozvoj obce podľa ÚPN-O Biely Kostol
- **dobudovanie** obecnej kanalizácie tak, aby bol zohľadnený územný rozvoj obce podľa ÚPN-O Biely Kostol.
- **Odvádzanie a čistenie odpadových vôd musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č.634/2004 Z.z. a NV SR č.269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.**
- **V prípade, že budú vody z povrchového odtoku (dažďové vody) z navrhovaných lokalít výstavby odvádzané do podzemných vôd priamo, alebo nepriamo vsakovaním, vyžadovať v následných stupňoch projektovej dokumentácie zhodnotenie ich vplyvu na vodné pomery v území (zhodnotiť možné riziká znečistenia a zhoršenia kvality podzemných vôd).**
- zabezpečenie aktualizácie „Generelu plynofikácie obce“ s preukázaním objektívnych možností rozvoja plynofikácie v obci pri dodržaní optimálnych parametrov zem. plynu v plyn. sieti vrátane zohľadnenia existujúceho stavu distribučných zariadení
- rešpektovať vedenia nadradenej energetickej sústavy
- polohu regulačných a transformačných staníc rešpektovať – prípadné zmeny súvisiace s riešením zón je potrebné zdôvodniť
- obnovovať a rekonštruovať primárnu VN i sekundárnu NN distribučnú sieť spolu s verejným osvetlením a v navrhovaných zástavbách riešiť tieto rozvody podľa vyhlášky MŽP SE č. 535/2002 Z.z. výlučne káblami v zemi
- v sídelnom útvare je nevyhnutné dobudovať celú distribučnú sieť, ako aj verejné osvetlenie i na navrhovaných plochách
- zásadne rešpektovať pri riešení ÚPD zón a PD objektov koncepciu územného plánu a legislatívu platnú v čase vypracovania
- **rozvojové plochy riešiť komplexne – s príslušnou infraštruktúrou (plyn, vodovod, kanalizácia dažďová, splašková, elektro a iné).**

T.4. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNOT, OCHRANY PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY

V ÚPN-O Biely Kostol požadujeme :

Pre zachovanie kultúrno-historických hodnôt

- rozvíjať potenciál zachovaných kultúrno-historických a spoločenských hodnôt , ktoré charakterizujú dané prostredie
- zachovať pôvodnú vidiecku štruktúru osídlenia a kompozíciu vo vzťahu k okolitej krajine, pri novej výstavbe zohľadniť merítko pôvodnej štruktúry zástavby a jej tvaroslovie (stavebná čiara, uličná čiara, výšková hladina zástavby, tvar striech a pod.)
- z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk predpokladaných v zemi v zmysle Zákona č.50/1976, jeho zmien a doplnkov a Zákona NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu dodržať nasledovné :
Investor/stavebník 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 (líniové stavby, budovanie komunikácií, bytová výstavba a pod.). Dôvodom je, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a nálezísk.
- *vytvoriť podmienky pre zodpovedajúce zachovanie, využitie a údržbu objektu kaštieľa, ktorý je národná kultúrna pamiatka, evidovaná v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod číslom 769/0.*

Pre ochranu prírody a tvorbu krajiny

- zachovať súčasnú krajinnú štruktúru – dotvoriť katastrálne územie navrhovanými prvkami MÚSES, ktorý je potrebné vypracovať
- zabezpečiť ochranu genofondovo významných lokalít
- zachovať prírodné kompozičné línie vodných tokov a plôch
- Nezasahovať do prvkov ÚSES a rešpektovať minimálnu šírku regionálneho biokoridoru 40 m (min. vzdialenosť zástavby od týchto prvkov ÚSES)
- Nenarušovať a nezasahovať do prvkov ÚSES, rozvojové zámery nelokalizovať na úkor prvkov ÚSES a území s existujúcou krajinnou zeleňou, čo by viedlo k likvidácii tejto zelene
- Územne vymedziť priestor pre krajinnú zeleň vyplývajúcu z ÚSES a konkretizovať ho v spôsobe výsadby.
- Zaznamenať všetky prvky existujúcej krajinnej zelene a navrhnuť opatrenia na jej zachovanie, rozvoj a ochranu.

Pre vytváranie ekologickej stability vrátane plôch zelene

- rešpektovať návrh ekostabilizačných prvkov, ktoré prepoja poľnohospodársku krajinu so zastavaným územím obce
- chrániť a doplniť plochy krajinnej zelene
- revitalizovať a doplniť plochy sídelnej zelene v navrhovanom zastavanom území
- oddeliť plochy výroby a skladovania od obytnej zóny súvislým zeleným pásom

T.5. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE

V ÚPN-O Biely Kostol požadujeme :

- vylúčiť, resp. eliminovať vplyvy, ktoré by mohli negatívnym spôsobom zasahovať do základných zložiek životného prostredia,
- stanoviť (napr. všeobecne záväzným nariadením obce) zásady pre posudzovanie drobnochovu hospodárskych zvierat a to pre vlastnú potrebu aj pre zmluvný chov hospodárskych zvierat,
- zabrániť znečisťovaniu vôd dobudovaním kanalizácie so zaústením do ČOV,

- dodržať hygienické zásady pre zber, triedenie a likvidáciu odpadov, podľa možností vytvoriť podmienky na zriadenie zberného dvora,
- obmedziť znečisťovanie ovzdušia napojením objektov na vykurovanie plynom,
- nepovoľovať výstavbu na riešenom území v prípade, že nie je jednoznačne dokázané, že výstavba nemá negatívny dosah na kvalitu životného prostredia,
- v riešenom území zachovať, udržiavať a dopĺňať zeleň pri výsadbe biotopicky a ekologicky vhodných rastlinných druhov s ohľadom na hygienický, estetický a priestorovo-kompozičný význam,
- klásť dôraz na ochranu pôdneho fondu pri rešpektovaní navrhovaného územného rozvoja obce ,
- pri stavebných a iných aktivitách v území riadiť sa zásadami a regulatívmi ochrany prírody, tvorby krajiny a predovšetkým ekologickej stability (v zmysle Vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Zz a ďalších aktuálnych noratívov),
- ***nepripustiť všetky druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (prašnosť, zápachy, hluk, vibrácie, intenzívna doprava a pod.) priamo, alebo nepriamo obmedzili využitie susedných parciel pre určené účely.***

T.6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Vymedzenie zastavaného územia pre Návrh ÚPN-O Biely Kostol je dostatočne dokumentovaný vo výkresovej časti elaborátu. O zmenu hranice zastavaného územia požiada obec v zmysle Metodického pokynu Ministerstva pôdohospodárstva SR pre postup pri rozširovaní hranice zastavaného územia obce k 1.1.1990 – č.8355/2000-620

T.7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Vymedzenie ochranných pásiem je dokumentované v textovej časti. Všetky ochranné pásma či už uvedené v ÚPN-O, alebo neuvedené (ale vyplývajúce z platnej legislatívy v čase prípravy investičných zámerov) musia byť rešpektované ! Prípadné výnimky, alebo požiadavky na aktivity v území ochranných pásiem musia byť kvalifikovane zdôvodnené.

Na území, ktoré je riešené v ÚPN-O Biely Kostol nie sú vyhlásené žiadne chránené územia a nie je spracovaný návrh na ich vyhlásenie. V prípade, že pri stavebných, resp. prieskumných prácach zhotoviteľ narazí na archeologické pamiatky, ohlási túto skutočnosť investorovi. Ten je povinný informovať orgány pamiatkovej ochrany.

Údaje uvedené v bode „K“ – smerná časť sú zároveň údajmi pre záväznú časť ÚPN-O.

Ochranné pásmo ropovodu a plynovodu vrátane vedenia optického kábla v súbehu s vedením je stanovené nasledovne (lokalita „Pri hájoch“):

- ochranné pásmo ropovodu podľa zákona č. 656/2004 100 m obojstranne. Rešpektovať technické požiadavky na výstavbu v lokalite „Pri hájoch“ v súvislosti s ochranným pásmom ropovodu a optického kábla podľa vyjadrenia TRANSPETROL zn. 7569/08-Bu/Ku zo dňa 28.10.2008

- ochranné pásmo produktovodu podľa zákona č. 656/2004 100 m obojstranne. Rešpektovať technické požiadavky na výstavbu v lokalite „Pri hájoch“ v súvislosti s ochranným pásmom produktovodu podľa vyjadrenia SLOVNAFT zn. PO-2008/10/29-0011 2323 zo dňa 22.10.2008. V ochrannom pásme potrubia je zakázané :

- zriaďovať objekty osobitnej dôležitosti, ako aj ťažné jamy prieskumných a ťažobných podnikov a odvaly,
- do vzdialenosti 50 m vykonávať stavby menšieho významu a kanalizačné siete
- do vzdialenosti 20 m zriaďovať potrubie pre iné látky ako horľavé kvapaliny I.-II. tr.
- do vzdialenosti 10 m vykonávať činnosti, ktoré by mohli ohroziť potrubie a plynulosť a bezpečnosť jeho prevádzky, napr. výkopy, odpratávanie zemín, ich navrhovanie, sondy a vysadzovanie stromov.

T.8. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

Plochy a poloha verejnoprospešných stavieb pre obec sú dokumentované v textovej a výkresovej časti. Jedná sa predovšetkým o stavby pre dopravu, technickú infraštruktúru a občiansku vybavenosť. Podrobnejšie v časti T.10. a iné časti textu. Uvedené platí aj pre plochy, zariadenia, vedenia sietí, ktoré sú predmetom ZMENY 1/2008 ÚPN-O a predmetom ZaD 03/2012. *Ide najmä o nasledovné plochy :*

Doprava :

Z hľadiska týchto potrieb sú navrhované plochy pre stavby miestneho významu:

- zberná komunikácia (B3) – rezervovať plochy pre úpravu smerových oblúkov a napojenia MK
- miestne komunikácie obslužné – rezervovať plochy pre cestné komunikácie, rozšírenie pri rekonštrukciách, chodníky, verejná zeleň, parkoviská
- miestne upokojené komunikácie – rezervovať plochy pre cestné komunikácie, rozšírenie pri rekonštrukciách, chodníky, verejná zeleň, parkoviská
- účelové prístupové komunikácie – rezervovať plochy pre cestné komunikácie, chodníky, verejnú zeleň, parkoviská
- komunikácie pre cyklistov a pre peších – rezervovať plochy pre komunikácie, chodníky, verejná zeleň

Zásobovanie elektrickou energiou :

- pridružený priestor popri komunikácii na káblové rozvody VN a NN v zemi a priestor na osadenie stožiarov verejného osvetlenia a rozvodových istiacich skríň
- priestor v zastavanom území na osadenie novej transformačnej stanice

Zásobovanie plynom :

- pridružený priestor pre vedenie plynovodnej siete
- priestory na území obce B. Kostol súvisiace s technickými zariadeniami, potrebnými pre dobudovanie plynovodnej siete

Zásobovanie vodou a kanalizácia :

- pridružené priestory pre rozvody vody a kanalizácie
- priestory na území obce B. Kostol súvisiace s technickými zariadeniami, potrebnými pre dobudovanie siete obecného vodovodu a odkanalizovania obce

Odpadové hospodárstvo a iné :

- priestor zberného dvora pre zber odpadu, resp. druhotných surovín (mimo odpadu, ktorý bude odvázaný priamo na skládku).
- ***Plochy prevažne verejných priestranstiev, na ktorých sú, resp. majú byť vybudované priekopy a rigoly pre povrchový odvod dažďových vôd zo zastavaného územia obce.***

T.9. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY (resp. Urbanistickú štúdiu)

Pre reguláciu územného rozvoja obce nie je potrebné obstarat' územné plány zón. Podrobnejšou dokumentáciou na úrovni urbanistickej štúdie (s náležitost'ami, ktoré zodpovedajú požiadavkám na rozsah a obsah územného konania o umiestnení stavby, t.j. aj so stanovením regulatívov zástavby) požadujeme preverit' a schváliť nasledovné rozvojové zámery :

- pre funkciu bývania - lokality uvedené pod označením A4 (Humná), A5 (Podolky),
- lokalitu „centra obce“ – pod označením B1, C1, D1 s tým, že nevylučujeme postupné riešenie urbanistického návrhu (podmienkou je však dokumentovať a zdôvodniť vzťahy k susednému – dotknutému územiu),
- *pre funkciu bývania (s prípustnou funkciou OV) lokalita pod označením A9 zmeny 03/2012-B na ploche bývalého PD (s výnimkou stavieb, na ktoré už bolo zahájené stavebné konanie)*
- v rámci vyššie uvedených lokalít budú zároveň riešené funkcie dopravy a technickej infraštruktúry, ako aj súlad s podmienkami ochrany životného prostredia

T.10. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

Ako verejnoprospešné stavby v súlade s predloženou koncepciou ÚPN-O navrhujeme:

- 01 rozšírenie celoobecného vodovodu a súvisiacich stavieb pre:
 - obytná lokalita A4 „Humná“
 - obytná lokalita A5 „Podolky“
 - lokalita C1 „Nad kaštieľom“
 - lokality, ktoré sú predmetom ZMENY 01/2008
 - **lokality, ktoré sú predmetom ZaD 03/2012**
- 02 pre splaškovú kanalizáciu :
 - dobudovať vyprojektované stoky zberača G1
 - vybudovať splaškovú kanalizáciu pre obytnú lokalitu A4 „Humná“
 - vybudovať splaškovú kanalizáciu pre obytnú lokalitu A5 „Podolky“
 - vybudovať splaškovú kanalizáciu pre lokalitu C1 „Nad kaštieľom“
 - vybudovať splaškovú kanalizáciu pre jestv. zástavbu „Vysoká II“ a ul. Viničná
 - vybudovať splaškovú kanalizáciu pre lokality, ktoré sú predmetom ZMENY 01/2008
 - **vybudovať splaškovú kanalizáciu pre lokality, ktoré sú predmetom ZaD 03/ 2012**
- 03 pre dažďovú kanalizáciu :
 - v obytnej lokalite A5 „Podolky“ vybudovať dažďové stoky
 - v obytnej lokalite A5 „Podolky“ vybudovať retenčné nádrže a čerpace stanice
 - v lokalitách „Pri hájoch“ a „ Za Rybnou“, ktoré sú predmetom ZMENY 01/2008 vybudovať dažďovú kanalizáciu
 - **vybudovať dažďovú kanalizáciu pre lokality, ktoré sú predmetom ZaD 03/ 2012**
 - **dobudovať resp. zrekonštruovať priekopy a rigoly pre povrchový odvod dažďových vôd zo zastavaného územia obce.**
- 04 rozšírenie plynofikácie a súvisiacich stavieb pre:
 - obytná lokalita A4 „Humná“
 - obytná lokalita A5 „Podolky“
 - lokalita C1 „Nad kaštieľom“
 - lokality, ktoré sú predmetom ZMENY 01/2008
 - **lokality, ktoré sú predmetom ZaD 03/ 2012**
- 05 rekonštrukcia a výstavba elektrickej siete NN a VN
- 06 rekonštrukcia a výstavba elektrických transformačných staníc
- 07 rekonštrukcia a výstavba verejného osvetlenia

- 08 rekonštrukcia a výstavba telekomunikačných zariadení
- 09 úprava smerových oblúkov na zbernej komunikácii B3
- 10 úprava smerových oblúkov na obslužnej komunikácii C2, C3
- 11 novonavrhaná sieť miestnych obslužných komunikácií funkčných C2, C3
- 12 novonavrhaná sieť miestnych upokojených komunikácií funkčných D1
- 13 novonavrhaná sieť účelových prístupových komunikácií
- 14 rekonštrukcie jestvujúcich miestnych komunikácií, dobudovanie chodníkov
- 15 vybudovanie parkovísk
- 16 úprava dopravného priestoru ulíc (vozovka, chodníky, *rigoly*, zeleň)
- 17 vybudovanie a rekonštrukcia autobusových zastávok s príslušenstvom
- 18 vybudovanie dopravných plôch pre rekreačno-športové lokality
- 19 rozšírenie cintorína vrátane vstupu, oplotenia a parkovania
- 20 výsadba (dotvorenie) zelene na plochách, ktoré plnia funkciu verejnej, sídelnej zelene, izolačnej zelene a najmä funkciu interakčných prvkov siete ÚSES
- 21 výstavba detských ihrísk a športovísk,
- 22 dopravné a technické (IS) prepojenie z lokality Podolky
- 23 vytvorenie zberného dvora pre zber odpadu, resp. druhotných surovín (mimo odpadu, ktorý bude organizovane odvázaný priamo na skládku)

Rekonštrukcia (modernizácia, oprava, údržba, prestavba) pre objekty :

- 24 kaštieľ - kultúrny dom, obecný úrad, pošta
- 25 materská škola
- 26 objekty telovýchovy a športu

Schéma záväzných častí podľa ÚPN-O Biely Kostol je predložená vo výkrese č. 08 ako súčasť textovej časti elaborátu.

T.11. POŽIADAVKY NA NADRADENÉ TECHNICKÉ VYBAVENIE

Pre zabezpečenie požiadaviek na technickú infraštruktúru v obci je potrebné :

- 01.Vybudovať prívod zásobovacieho vodovodu do obce B. Kostol DN 300 s napojením na vodovod v meste Trnava na Suchovskej ceste – DN 800.
- 02.Vybudovať novú čerpaciu stanicu odpadových vôd – ČS OV v priestore obytného súboru „Na lúkach“ s výtlačným potrubím kanalizácie napojeným na kanalizačný zberač DN 1000 na Suchovskej ceste v Trnave.
- 03.Rešpektovať vedenie plynovodu, produktovodu a optického kábla v trase, označenej ako ZMENA 01/2008 – A.

November, 2014,
Ing. arch. Pavol Kováč
autorizovaný architekt