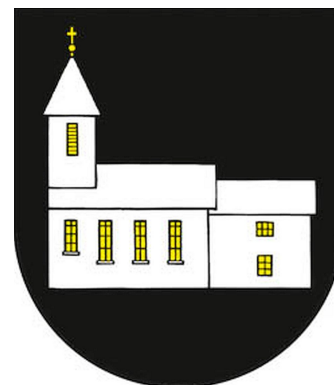


OBEC BIELY KOSTOL
TRNAVSKÝ OKRES, TRNAVSKÝ KRAJ



ÚZEMNÝ PLÁN
ZMENY A DOPLNKY č. 5/2022
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

PRÍLOHA č. 1 k VZN č. 06/2022
uznesenie č. 62/2022 dňa 25.10.2022

OBSTARÁVATEĽ:

Obec Biely Kostol

doc. Ing. Iveta Paulová, PhD., MBA (starostka obce)

ZHOTOVITEĽ:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

OSOBA SPÔSOBILÁ

NA OBSTARÁVANIE ÚPP A ÚPD OBCE:

Ing. Miroslav Polonec, Trnava

Obstarávateľ:

adresa:

zastúpenie:

IČO:

DIČ:

tel.:

mail:

Obec Biely Kostol

Pionierske nám. 18, 919 34 Biely Kostol

doc. Ing. Iveta Paulová, PhD., MBA – starostka obce

31 871 461

2021 191 953

0948 875 150

obec@bielykostol.sk

Zhotoviteľ:

tel.:

mail:

Ing. arch. Janka Privalincová, Nitra

0905 116 554

jprivalincova@gmail.com

Osoba spôsobilá na obstarávanie ÚPP a ÚPD obce:

Podľa § 2a Zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov prostredníctvom odborne spôsobilej osoby

tel.:

mail:

Ing. Miroslav Polonec, Trnava

0903 419 636

polonec@ttonline.sk

OBSAH ZÁVÄZNÁ ČASŤ

- T.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.
- T.2. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia.
- T.3. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.
- T.4. Zásady a regulatívy zachovania kultúrno-historických hodnôt, ochrany prírodných zdrojov, ochrany prírody a tvorby krajiny.
- T.5. Zásady a regulatívy starostlivosti o životné prostredie.
- T.6. Vymedzenie zastavaného územia obce.
- T.7. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území.
- T.8. Plochy na verejnoprospešné stavby.
- T.9. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny.
- T.10. Zoznam verejnoprospešných stavieb.
- T.11. Požiadavky na nadradené technické vybavenia

Riešené Zmeny a doplnky (ZaD) č. 5/2022 sú označené:

- pôvodným písmom - pôvodné znenie ÚP v rozsahu zmien a doplnkov č. 1, 2, 3, 4
- pôvodný ÚP zostáva v platnosti v častiach, ktoré sa nemenia
- **hrubým písmom** - **doplnený, upravený, nahrádzajúci text**
- ~~prečiarknutým písmom~~ - ~~vypustený, neaktuálny text~~

ZÁVÄZNÁ ČASŤ

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

- *jestvujúci regulatív sa upravuje a dopĺňa o lokalitu A11:*

Lokalita Rozbehy, Pri hájoch, Podolky, označenie vo výkresoch A6, A7, A10, A11 bývanie v RD

FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE: PRÍPUSTNÉ s min. podielom 75% z celej regulačnej plochy

- plochy pre bývanie v rodinných domoch: min. plocha stavebného pozemku 550m²
- plochy pre zeleň – súkromná so zázemím (hospodárske objekty pre rodinné domy)
 - verejná, parkovo upravená

OBMEDZUJÚCE s min. podielom 25% z celej regulačnej plochy

- plochy pre občiansku vybavenosť:
 - školstvo (kluby, ZŠ, MŠ, jasle)
 - osвета (knížnica, redakcia)
 - kultúra (kultúrny dom, kino, kluby, skanzen)
 - zdravotníctvo a sociálna starostlivosť (lekárne, lekárske ambulancie, lekárske poradne)
 - obchod a služby (maloobchod, menšie prevádzky, administratíva)
 - šport a rekreácia (ihriská, športoviská)
 - verejné stravovanie a ubytovanie v samostatnom objekte mimo súvislej zástavby rodinných domov
- plochy námestia, verejného priestranstva
- dopravné vybavenie územia (komunikácie, zariadenia a plochy statickej dopravy)
- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)

NEPRÍPUSTNÉ

- plochy pre stravovacie a pohostinské služby, herne, objekty hromadného ubytovania nad 15 lôžok
- plochy pre výrobu, sklady (negatívne ovplyvňujúce bývanie, alebo znižujúce kvalitu obytného prostredia, zvyšujúce dopravnú záťaž)
- oplocovať zadné časti pozemkov pri rBK Parná (oplotenie posunúť na hranicu 20m od osi vodného toku Parná)

- **umiestňovať prístrešky v prednej časti pozemkov**

VYUŽITIE PLOCHY: ZASTAVANÁ PLOCHA 40% vrátane spevnených plôch (chodníky, terasa, garáž, prístrešok na auto, bazén, letná kuchyňa, hospodársky objekt, kôlna, sauna, altánok, skleníky, prístrešok na smetné nádoby, oplotenie)

PODLAŽNOSŤ

1NP + podkrovie – šikmá strecha

2NP bez podkrovia – plochá strecha

ZELEŇ

60% z celého pozemku

30% z prednej časti plochy pri MK

lokality A6, A7, A10, A11

STAVEBNÁ ČIARA

6m

OPLOTENIE:

- výška max. 200cm - priedušné, alebo plné iba v zadnej a bočnej časti pozemku
- výška max. 150cm - plné v prednej časti pozemku kombinované na 50% s priedušným materiálom

OBMEDZENIE PRE A6, A7

- rešpektovať ochranné pásma ropovodu a produktovodu

- *jestvujúci regulatív sa dopĺňa o lokalitu C7:*

Lokalita zmiešané územie - označenie vo výkresoch

C4 ulica Pionierske námestie, C7 Podolky

FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE: PRÍPUSTNÉ s min. podielom 75% z celej regulačnej plochy

- plochy pre občiansku vybavenosť:

- osвета (knížnica, redakcia)

- kultúra (kino, klub)

- zdravotníctvo a sociálna starostlivosť (lekárne, lekárske ambulancie, lekárske poradne)

- obchod a služby (maloobchod, menšie prevádzky, administratíva)

- plochy námestia, verejného priestranstva

- plochy pre zeleň - verejná, parkovo upravená

- plochy pre šport - detské ihriská

OBMEDZUJÚCE s min. podielom 25% z celej regulačnej plochy

- prechodné ubytovanie (služobné byty)

- dopravné vybavenie územia (komunikácie, zariadenia a plochy statickej dopravy)

- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)

NEPRÍPUSTNÉ

- plochy pre stravovanie a ubytovanie, herne

- plochy pre výrobu, sklady (negatívne ovplyvňujúce bývanie, alebo znižujúce kvalitu obytného prostredia, zvyšujúce dopravnú záťaž)

VYUŽITIE PLOCHY: **C4** ZASTAVANÁ PLOCHA neprípustné ďalšie zastavovanie plochy

PODLAŽNOSŤ 1NP + podkrovie – šikmá strecha

VYUŽITIE PLOCHY: C7 ZASTAVANÁ PLOCHA 40% vrátane spevnených plôch (chodníky, garáže, parkoviská, prístrešky na smetné nádoby, oplotenie, ihriská)

PODLAŽNOSŤ 1NP + podkrovie – šikmá strecha

ZELEŇ 60%

- *jestvujúci regulatív sa dopĺňa o lokalitu D9:*

Lokalita zelene - označenie vo výkresoch

D1 pri kultúrnom dome, D2 Humná, D5 Podolky I, D6 Pri hájoch, D8 Na lúkach, D9 Podolky

FUNKČNÉ VYUŽÍVANIE: PRÍPUSTNÉ s min. podielom 75% z celej regulačnej plochy

- plochy pre zeleň - verejná, parkovo upravená

- plochy pre šport - ihriská, športoviská

OBMEDZUJÚCE s min. podielom 25% z celej regulačnej plochy

- technické vybavenie územia (vedenie inžinierskych sietí)

ZAKAZUJÚCE

- bývanie, občianska vybavenosť, výroba, sklady a distribúcia

- VYUŽITIE PLOCHY: ZASTAVANÁ PLOCHA 20% spevnené plochy (ihriská, chodníky, prístrešky na smetné nádoby, oplotenie, prvky drobnej architektúry)

ZELEŇ 80%

OBMEDZENIE PRE D8

- rešpektovať ochranné pásma produktovodu, VTL plynovodu a cesty II. triedy

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

Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného dopravného vybavenia územia.

- *jestvujúci regulatív sa dopĺňa o lokalitu A11:*

- Pre lokalitu A10, **A11** sa navrhuje uličná šírka (teleso MK, chodník, zeleň, rigol) pre MK kategórie D1 10,5m; pre MK kategórie C3 15m; pre spojovaciu MK od Rybnej ulice smerom k lokalite A10 sa ponecháva celá pôvodná šírka plochy asi 25m. Pre sprístupnenie lokality z východnej strany je nevyhnutná koordinácia riešenia s mestom Trnava, kde je vo výhľade kruhový objazd a miestna komunikácia.

- *na konci odseku sa vkladá text:*

- **vypracovať dopravno-kapacitné posúdenie jestvujúcej prístupovej cesty s križovatkou na Rybnú ulicu a navrhovanej prepojovacej cesty na Sadovú ulicu, z dopravného zaťaženia z lokalít bývania A10 a A11 a k nim príľahlých a dopravne súvisiacich lokalít B3, A8, C7 a A5,**
- **na základe výsledkov z dopravno-kapacitného posúdenia vypracovať v zmysle Stavebného zákona a vyhlášky č. 55/2001 Z.z. pre lokalitu A11 urbanistickú štúdiu a po prerokovaní s dotknutými orgánmi a správcami dopravnej a technickej infraštruktúry ju predložiť na odsúhlasenie obci Biely Kostol.**

Zásady a regulatívy pre umiestnenie verejného technického vybavenia územia

- *jestvujúci regulatív sa dopĺňa o lokalitu A11:*

- vypracovať a doložiť hladinový režim vodného toku a hydrotechnický výpočet na prietok Q_{100} – ročnej veľkej vody v neupravenom úseku, alebo v úseku, ktorý má nedostatočnú kapacitu (úsek nad plánovanou výstavbou lokality A10, **A11** nad haťou Parná) a na základe presne určených hraníc záplavového územia pri hladine Q_{100} , navrhnuť primerané protipovodňové opatrenia na ochranu danej oblasti zamedzením vybreženia vody z koryta vodohospodárskou stavbou, ohrádzovaním vodného toku a pod.

- vzdialenosť stavebných objektov lokality A10, **A11** od vodného toku, za hranicou ochranného pásma, bude určená až po spracovaní podrobnejšej PD a hydrotechnického výpočtu

- navrhovaná protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodného toku Parná

- navrhované opatrenia pre lokalitu A10, **A11** musia byť zrealizované ešte pred vydaním stavebných povolení

- **na základe hydrotechnických výpočtov a navrhovaného riešenia posudzovaný úsek potoka Parná v rkm 8,410 – 9,000 vyhovuje na prevedenie prietoku $Q_{100} = 43,0$ m³/s a neovplyvní záujmové územie projektovanej bytovej výstavby lokality A10**

- **v prípade odvádzania vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd, ešte pred spracovaním projektovej dokumentácie, posúdiť - vykonať predchádzajúce zisťovanie oprávnenou osobou (hydrogeológom), so zameraním na zhodnotenie priepustnosti a samočistiacich schopností pôdy a horninového prostredia, zhodnotenie možných rizík znečistenia a zhoršenia kvality podzemných vôd**

- **zabezpečiť dodržanie ustanovení normy STN 73 6005 - Priestorová úprava vedenia technického vybavenia**

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

Pre vytváranie ekologickej stability vrátane plôch zelene

- *na konci odseku sa vkladá text:*

- **v plnej miere rešpektovať a bez zásahu ponechať jestvujúcu brehovú vegetáciu vodného toku Parná**

T.6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

- *na konci odseku sa vkladá text:*

V ZadD č. 5/2022 sa navrhuje zastavané územie rozšíriť o plochu A11 5,6ha a plochu D9 1,9ha; spolu 7,5ha.

T.7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSIEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ

Ochranné pásmo vodných tokov

- *na konci odseku sa vkladá text:*

Pobrežné pozemky sú súčasťou ochranného pásma. **Pobrežnými pozemkami sú v závislosti od druhu opevnenia brehov a druhu brehovej vegetácie pri vodohospodársky významných vodných tokoch pozemky v šírke do 10m od brehovej čiary.**

T.8. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY

- *dopĺňa sa text o ZaD 5/2022:*

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, 4/2019, **5/2022**.

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

- *jestvujúci text sa dopĺňa o lokality A11, C7 a D9:*

Pre reguláciu územného rozvoja obce nie je potrebné obstaráť územné plány zón.

Podrobnejšou dokumentáciou na úrovni urbanistickej štúdie (s náležitosťami, ktoré zodpovedajú požiadavkám na rozsah a obsah územného konania o umiestnení stavby, t.j. aj so stanovením regulatívov zástavby) požadujeme preveriť a schváliť nasledovné rozvojové zámery:

- pre funkciu bývania - lokality uvedené pod označením A4 (Humná), A5 (Podolky), A6 (Rozbehy), A7 (Pri hájoch), A10 (Podolky), **A11 (Podolky)**
- pre funkciu OV - lokalita uvedená pod označením B3 (Podolky)
- pre funkciu zeleň – lokalita uvedená pod označením D1, D3, D6, D8, **D9**
- pre zmiešané územie - lokalita uvedená pod označením C2, **C7**

T.10. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

- *dopĺňa sa text o lokality A11, C7:*

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

1 rozšírenie celoobecného vodovodu a súvisiacich stavieb pre:

- obytná lokalita A5 „Podolky“, A10 „Podolky“, **A11 „Podolky“**
- lokalita C1 „Nad kaštieľom“, **C7 „Podolky“**

2 pre splaškovú kanalizáciu :

- vybudovať splaškovú kanalizáciu pre obytnú lokalitu A5 „Podolky“, A10 „Podolky“, **A11 „Podolky“**
- vybudovať splaškovú kanalizáciu pre lokalitu C1 „Nad kaštieľom“, **C7 „Podolky“**

3 pre dažďovú kanalizáciu :

- na odvedenie dažďových vôd z ~~komunikácií~~ **ciest** využívať **prednostne** vsakovanie na mieste do zelených pásov zatrávnením, alebo štrkovými vsakovacími pásmi, rigolmi, jamami, **dažďovými záhradami** alebo podzemným vsakovacím systémom

4 rozšírenie plynofikácie a súvisiacich stavieb pre:

- obytná lokalita A5 „Podolky“, A10 „Podolky“, **A11 „Podolky“**
- lokalita C1 „Nad kaštieľom“, **C7 „Podolky“**

12 novonavrhovaná sieť miestnych upokojených komunikácií funkčných D1, **D3**