

Október 2017

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE KÁTLOVCE

ZMENY A DOPLNKY Č.1/2017
NÁVRH RIEŠENIA
ZÁVÄZNÁ ČASŤ

OBJEDNÁVATEĽ : OBEC KÁTLOVCE
SPRACOVATEĽ : PB PROJECT, s.r.o.

C. ZÁVÄZNÁ ČASŤ ZMIEN A DOPLNKOV Č. I ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KÁTLOVCE**OBSTARÁVATEĽ : OBECNÝ ÚRAD KÁTLOVCE**

Poverený obstarávaním : Anna Javorková
odborne spôsobilá osoba pre obstarávanie ÚPP a ÚPD
reg.č. 140

ZHOTOVITEĽ

Hlavný projektant : Ing.arch.Pavol Bôrik
autorizovaný architekt SKA
Preukaz o odbornej spôsobilosti č. : 1118 AA

Autorský kolektív

Urbanizmus : Ing.arch. Pavol Bôrik
Zásobovanie elektrickou energiou : Mgr. Juraj Szabo
Zásobovanie plynom : Ing. Vasil Ded'ô
Zásobovanie teplom : Ing. Vasil Ded'ô
Zásobovanie vodou : Ing. Vasil Ded'ô
Odkanalizovanie : Ing. Vasil Ded'ô
Doprava : Ing. Juraj Anoškin

Október 2017

C. NÁVRH ZÁVÄZNEJ ČASTI ÚZEMNÉHO PLÁNU OBCE KÁTLOVCE

C.1. REGULATÍVY ÚZEMNÉHO ROZVOJA

METODIKA SPRACOVANIA

Návrh regulatívov rozvoja riešeného územia je zostavený za účelom usporiadania a organizovania investičnej činnosti prostredníctvom :

- navrhnutých všeobecne platných podmienok rozvoja riešeného územia
- vyšpecifikovania podmienok ochrany pôvodného resp. zachovaného prostredia a podmienok tvorby no-vého prostredia
- usmerňovania resp. koordinácie výstavby

Regulatívy rozvoja obce Kátlovce sú stanovené v súlade s § 12, odsek (6) Vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii ako :

- *regulatívy priestorového usporiadania*
 - *regulatívy funkčného využívania územia*
 - *regulatívy prevádzkového systému*
 - *regulatívy ochrany kultúrno-spoločenských a prírodných hodnôt*
 - *vyšpecifikovanie verejného záujmu pri naplňaní koncepcie rozvoja*
- pričom sa **direktivitou uplatňovania** členia na :
- *záväzné*
 - *doporučené*
 - *nepripustné*

*Regulácia územnopriestorového rozvoja obce Kátlovce je riešená v nadväznosti na organizačnú štruktúru obce systémom diverzifikácie regulatívov s celkovou obecnou platnosťou do precízovanej podoby menších základných **regulačných jednotiek** predstavovaných sumou **urbanistických blokov**. Regulačné jednotky tvoria **obecné štvrte**.*

Metodicky je **regulácia** zostavená z :

- **regulatívov rozvoja celej obce v grafickej časti** - m 1:2880
- **základných celoobecných regulatívov** - text
- **regulatívov obecných štvrtí** - text

TERMINOLÓGIA A OBSAH APLIKOVANÝCH REGULATÍVOV

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA

Škála nástrojov na stanovenie pravidiel usporiadania zástavby a jej územnej, polohovej, významovej a priestorovej dispozície v objemovo-hmotovej štruktúre územia.

1. Stavebná čiara

Predstavujú neprekročiteľnú líniu pôdorysného obrysu akejkoľvek stavby vzhľadom k okolitej zástavbe, je to kolmá vzdialenosť uličného obrysu objektu od hrany komunikácie prípadne od inej určujúcej hrany v území.

2. Maximálna nadzemná podlažnosť objektu

Regulatív udáva rozmedzie vertikálnej profilácie uvažovanej zástavby z hľadiska optimalizácie vzťahu k okolitej zástavbe, prípadne k iným výškovým obmedzeniam. Výška objektu je udávaná v podlažiach, pričom pri halových objektoch sa počíta s konštrukčnou výškou 3,5 m na jedno určené podlažie.

3. Zvýšený dôraz na architektonické stvárnenie priečelí a nároží

Regulatív upozorňuje na potrebu zabezpečiť architektonickým riešením kvalitu výrazu navrhovaných objektov pre dodržanie celkových priestorovotvorných aspektov vo vzťahu k vymedzeným urbanistickým blokom. Označené objekty sa podieľajú na vytváraní spoločensky intenzívne aktivovaných priestorov.

4. Objekty určené na dožitie

Objekty so znehodnoteným stavebno-technickým stavom, u ktorých nie je možná alebo neefektívna rekonštrukcia.

a) Základné intervencie v území

REK - rekonštrukcia urbanistickej štruktúry formou prestavby, asanácie, dostavby a reštrukturalizácie. Prípustné sú zmeny kvality pôdorysného usporiadania, premena pôvodných technicky, morálne a fyzicky zastaralých prvkov štruktúry. Je prípustná celková modernizácia a rekonštrukcia hodnotných urbánnych prvkov, asanácia pôvodnej zástavby a nová výstavba priestorovej štruktúry v duchu historického priestorového kontextu.

NŠ - nová štruktúra, umožňuje súčasný kreatívny prístup k formovaniu objemovo-priestorových vzťahov na základe hierarchickej prevádzkovo-kompozičnej osnovy.

BI - bez stavebných intervencií - zástavba akéhokoľvek druhu je neprípustná

D – dostavba uličných domoradií, prelúk, **prístavba** k existujúcim objektom

b) Typológia urbanistických intervencií

BZ – bloková zástavba - predstavuje priestorovo a funkčne vymedzený celok územia vytvárajúci jednoznačný vnútorný priestor s vonkajším hmotovým ohraničením. Môže byť otvorená alebo uzavretá.

I – izolovaná zástavba - solitéry bez kontaktu hmôt susedných prvkov.

LZ – líniová zástavba - predstavuje územný celok, v ktorom je zástavba usporiadaná pozdĺž prevládajúcej línie, najčastejšie pozdĺž komunikácie bez priestorového uzavretia.

c) Kvantifikácia urbanistických intervencií (intenzita využitia územia)

- maximálna zastavaná plocha regulačnej jednotky v %
- minimálna ozelenená plocha regulačnej jednotky v %
- percentuálne plošné pokrytie potrieb statickej dopravy v rámci regulačnej jednotky alebo jej časti

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA

Funkčná regulácia **stanovuje rozsah a obsah záväzných a doporučených funkčných zložiek**, ktoré je potrebné lokalizovať na *zastavaných a zastaviteľných plochách regulačnej jednotky*, resp. určuje funkcie, ktorých situovanie v regulačnej jednotke **je vhodné** a funkcie, ktorých situovanie je **nepripustné**.

1. Plochy IBV so záhradami – použitá tabuľková skratka IBV

Monofunkčné obytné plochy rodinnej zástavby so záhradami a doplnkovými hospodárskymi objektami. Doplnkovou zložkou tejto formy bývania môže byť tak komerčná ako aj nekomerčná vybavenosť lokálneho významu. Nepripúšťa sa chov hospodárskych zvierat na komerčné účely a podnikateľské aktivity zhoršujúce kvalitu obytného prostredia.

2. Plochy nízkopodlažnej bytovej výstavby - HBV

Monofunkčné plochy hromadnej bytovej výstavby do štyroch nadzemných podlaží s prípustnou vybavenosťou v parteri.

3. Plochy a zariadenia komerčnej vybavenosti - KV

Zariadenia s prevažujúcou občianskou vybavenosťou komerčného charakteru s doplnkovou funkciou pohotovostného bývania.

4. Plochy a zariadenia nekomerčnej vybavenosti - NV

Zariadenia s prevažujúcou občianskou vybavenosťou nekomerčného charakteru s doplnkovými funkciami charakteru pohotovostného bývania a komerčných prevádzok.

5. Polyfunkcia - PF

Objekty a zariadenia kumulujúce možnosti etablovania komerčnej, nekomerčnej vybavenosti a bývania v jednom zariadení s jednoznačnou vybavenostnou funkciou v parteri.

6. Plochy športu - Š

Monofunkčné plochy určené na športové aktivity doplnené vyhradenou zeleňou

7. Plochy a zariadenia priemyselnej výroby a skladov - PR

Funkčné plochy určené pre umiestnenie výrobných zariadení, zariadení komunálneho priemyslu a skladov. Funkcia bývania je vylúčená

8. Plochy a zariadenia poľnohospodárskej výroby - PO

Funkčné plochy a zariadenia areálov s rastlinnou aj živočíšnou výrobou Funkcia bývania je vylúčená

9. Dopravné plochy a zariadenia - D

Funkčné plochy komunikácií, parkovísk a garáží.

10. Plochy a zariadenia technickej infraštruktúry - TI

Funkčné plochy prináležiace k nadzemným inžinierskym objektom čistiarní odpadových vôd, trafostaníc, prečerpávacích a regulačných staníc.

11. Vodné plochy a toky - VP

Funkčné plochy potokov, nádrží, rybníkov a fontán.

12. Cintorín - C

13. Plochy verejnej zelene - VEZ

Funkčné plochy zelene ochrannej, popri komunikáciách, v ochranných koridoroch inžinierskych sietí, prípadne ostatné plochy verejne prístupnej zelene.

14. Plochy prídumových záhrad - PDZ

Funkčné plochy zelene záhrad, sádov a záhumienkov.

15. Plochy PPF – orná pôda - OP

Funkčné plochy ornej pôdy.

16. Plochy vyhradenej zelene - VYZ

Funkčné plochy zelene trávovej, krovinej aj stromovej etáže lokalizovanej v uzavretých areáloch.

PREVÁDZKOVÉ REGULATÍVY

Definujú podmienky riešenia automobilovej a pešej prevádzky vo funkčnej štruktúre obce ako celku a v jej jednotlivých zónach v rozsahu :

- **hlavné pešie trasy a priestranstvá**
- **vjazdy do územia**
- **organizačné pokyny pre obmedzenie dopravy**

OCHRANNÉ REGULATÍVY**1. Dôraz na zachovanie kultúrno-historických hodnôt**

Ochrana objektov osobitného významu a ucelených urbanistických štruktúr-zón dokumentujúcich najstaršie obdobie rozvoja osídlenia obce. Stavebné intervencie charakteru rekonštrukcií, dostavieb, prestavieb a novovstavieb musia rešpektovať základné urbanistické (uličná orientácia, jestvujúca stavebná čiara, radový charakter zástavby apod.) a architektonické atribúty (merítko, archetypové a tvaroslovné parametre).

2. Dôraz na zachovanie prírodných hodnôt a ochranu a tvorbu krajiny

Ochrana hodnotných celkov a fragmentov územia s výnimočnými biotickými a abiotickými vlastnosťami.

3. Plochy so zvýšenou protizáplavovou ochranou

Ochrana plôch najviac vystavených ohrozeniu záplavami v nivách vodných tokov. V týchto ohrozených územiach nie je žiadúce umiestňovanie novej koncentrovanej výstavby.

6. Objekty zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR

Ochrana historických kultúrnych pamiatok. .

7. Havarijné ochranné pásmo jadrovej elektrárne

Územie v dosahu havarijného ohrozenia jadrovou elektrárnou Jáslovské Bohunice.

8. Hygienické a bezpečnostné ochranné pásma

Ochranné pásma zariadení výroby, objektov technickej infraštruktúry a líniových stavieb (nadradená komunikačná sieť, nadradené inžinierske siete. Stavebné intervencie treba zosúladiť s príslušnými hygienickými predpismi a legislatívnym režimom.

11. Regionálny biokoridor

Línia potoka Blava s brehovou zeleňou.

12. Miestny biokoridor

Línia potoka Vrbovec s brehovou zeleňou.

13. Orná pôda najlepších bonít

Orná pôda vysokej produkčnej schopnosti s vloženými investíciami v podobe meliorácií.

ORGANIZAČNÉ REGULATÍVY**1. Potreba spracovania zonálnej dokumentácie**

Spodrobenie riešenia vyčlenených zón v zastavanom území v nasledujúcich etapách rozvoja v merítku 1:1000, príp.1:500 v obsažnosti podľa vyhlášky 55/2001 Z.z.

2. Verejnoprospešné stavby

Stavby, ktorých realizácia je verejným záujmom obce v prospech jej celkového rozvoja.

C.2. VNÚTORNÁ ORGANIZAČNÁ ŠTRUKTÚRA OBCE KÁTLOVCE VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE

Vnútna organizačná štruktúra obce Kátlovce je tvorená **obecnými štvrtami**, ktoré bezo zvyšku vyplňajú vymedzené územie a sú bezo zvyšku zložené z **urbanistických blokov**.

URBANISTICKÝ BLOK

Najmenšia zložená územná jednotka v rámci zastavaného územia sídla ohraničená v princípe evidentnými znakmi prostredia (ulice, hranice parciel) vyjadrujúca implicitne homogenizované funkčné, priestorové a krajinné znaky. *Urbanistický blok je zložený (podľa možnosti) zo sumy ucelených parciel a je základnou jednotkou pre :*

- **precízovanie rozvoja obce prostredníctvom regulatívov**
- **následný postup precízovania rozvoja prijatej koncepcie prostredníctvom zonálnych dokumentácií**

REGULAČNÁ JEDNOTKA

Účelová územno-priestorová jednotka odrážajúca základnú funkčnú, priestorovú, krajinnú (príp.aj sociálnu) diferenciáciu zastavaného územia obce. *Je zložená z uceleného počtu urbanistických blokov* a predstavuje medzistupeň medzi urbanistickými blokmi a obecnými štvrtami. Vyjadruje príbuznosť až homogennosť štrukturálnej a funkčnej profilácie susediacich urbanistických blokov.

OBECNÁ ŠTVRŤ

Územno-priestorová jednotka odrážajúca základnú funkčnú, priestorovú, krajinnú (príp.aj sociálnu) diferenciáciu zastavaného územia obce. Je zložená z uceleného počtu regulačných jednotiek a je základnou platformou pre :

- **odvodenie diverzifikovaných zásad funkčno-prevádzkového a územno-priestorového rozvoja obce**
- **základné urbanistické regulatívy**

Zastavané územie obce Dechtice bude pozostávať z :

- pôvodného zastavaného územia situovaného v rámci intravilánu
- jeho rozšírenia

Tab.č.1 PLOŠNÁ CHARAKTERISTIKA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA

	HORNÝ KONIEC	DRUŽSTVO	DOLNÝ KONIEC	Spolu
Súčasná intravilánová plocha	37,33	17,44	21,60	76,37
Návrh – rozšírenie hranice intravilánu o nové plochy	+10,27	-	+6,84	+17,11
Návrh – nové plochy navrhované v extraviláne	+ 1,70	-	+5,00	+6,70

Celková výmera riešeného intravilánu v merítke 1:2880 je 76,37 ha. Návrh Zmien a doplnkov č.1 k UPN O Kátlovce predkladá rozšírenie intravilánu o 17,11 ha. Rozšírenie územia o 17,11 ha znamená nové zábery extravilánu. Zväčšenie je realizované záberom ornej pôdy a záberom záhrad v extraviláne. K intravilánu sú primknuté ďalšie extravilánové plochy – ornú pôdu o výmere 6,70 ha.

Výsledná navrhovaná výmera intravilánu obce na základe navrhovaných Zmien a doplnkov č.1 k UPN O Kátlovce predstavuje 93,48 ha.

CELOOBECNÉ REGULATÍVY

REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
Z Á V Ä Z N É	O D P O R U Č A N É	N E P R Í P U S T N É
11. Pri rozvoji hmotovo-priestorového usporiadania obce sa riadiť jestvujúcou priestorovo-kompozičnou osnovou predstavovanou: ▪ hlavnými kompozičnými osami pozdĺžna : línia cesta II/560, priečna : línia cesta smer futbalové ihrisko od kultúrneho domu ▪ hlavným kompozičným uzlom – kríženie hlav. pozdĺžnej a priečnej kompozičnej osi ▪ podružnými prvkami kompozičnej osnovy rovnocenná nehierarchizovaná osnova jednotlivých obecných štvrtí;		
2. Rešpektovať základnú priestorotvornú charakteristiku obce s ohľadom na zachovanie celkovej panorámy obce, rozloženie a výškovú profiláciu hmotových štruktúr a akcenty (štvrť Horný koniec-kostol, základná škola na vyústení hl.komp.osi Dolného konca);		
3. Rešpektovať urbanistickú typológiu jednotlivých obecných hmotovo-priestorových štruktúr : ▪ kompaktnú zástavbu parciálnej časti Horného a prevažnej časti Dolného konca typickú ako mashausové domy ▪ rozvoľnenú zástavbu so zvýšeným podielom zelene záhrad v ostatných lokalitách ▪ polohu a priestorový charakter areálových zariadení (ZŠ, MŠ, štadión, cirkevný areál, administratívny komplex v centre obce (obecný úrad, kultúrny dom,...);		▪ veľkoplošná asanácia stavebného fondu - hlavne stavebného fondu z najstaršieho obdobia osídlenia obce lokalizovanú v štvrti Dolný koniec
4. Rešpektovať geomorfológiu územia a vzťah k svetovým stranám		
5. Územno-priestorový rozvoj obce bude riešený v maximálnej miere v hraniciach zastavaného územia s tým, že v rozvoji budú hierarchizované zásadné princípy odčlenenia obytných a výrobných priestorov;		
6. Územno-priestorový rozvoj obce bude podriadený prioritnému princípu sústredia investičnej činnosti v štvrti Horný koniec a dotváraniu disponibilných vnútroštvrťových lokalít vrátane centra obce. 7. Dodržať predpísané indexy zastavanosti pre výstavbu RD (IZP) Pri stavebných pozemkoch do 7 árov dodržať IZP – 0,4 -to predstavuje zastavanosť max.40% pozemku Pri stavebných pozemkoch nad 7 árov dodržať IZP – 0,3 -to predstavuje zastavanosť max.30% pozemku 8. Dodržať predpísané koeficienty zelene pre výstavbu RD (KZ) Pri stavebných pozemkoch do 7 árov dodržať KZ – 0,4 -to predstavuje zazelenenie min.40% pozemku Pri stavebných pozemkoch nad 7 árov dodržať KZ – 0,5 -to predstavuje zazelenenie min.50% pozemku	▪ riešenie je potrebné preveriť zonálnou dokumentáciou (UAS, ÚPN-Z); ▪ V prípade stavebných pozemkov pre výstavbu RD ktorých veľkosť iba mierne presahuje rozlohu 7 árov (do 50m²) je prípustné aby príslušný stavebný úrad postupoval pri dodržaní IZP a KZ ako pri pozemkoch o veľkosti do 7 árov.	

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA		
Z Á V Ä Z N É	O D P O R U Č A N É	N E P R Í P U S T N É
1. BÝVANIE - rozvoj funkcie bude prioritne realizovaný formou sústredenej rodinnej výstavby hlavne v lokalitách v štvrti Horný koniec, regulačné jednotky : II-43 RD, s prebiehajúcou prípravou, IV-36 RD, V – 7 RD transformáciou pôvodnej plochy určenej pre priemyselnú výrobu a sklady; - v štvrti Dolný koniec sa sústreďí výstavba RD na západnom okraji-regulačná jednotka VI - výhľadovo - v ostatných častiach obce sa bude rozvíjať formou dostavieb uličných domoradií, resp.prelúk v nich v obmedzenejšom rozsahu; - prevažujúcou formou bytovej výstavby bude izolovaná rodinná výstavba, výstavba bytových domov bude doplnkovou možnosťou riešenia a bude zabezpečená v rámci rozvoja prioritných lokalít v štvrtiach Horný koniec		- rozvoj funkcie charakteru priemyselná výroba, živočíšna výroba, bitúnok a ostatných produkčných činností s negatívnym vplyvom na kvalitu životného prostredia; - chov hospodárskych zvierat na komerčné účely;
2. OBČIANSKA VYBAVENOSŤ A SOCIÁLNA INFRAŠTRUKÚRA - rozvoj komerčných aj nekomerčných druhov bude prioritne v štvrti Horný koniec-centrum, a to najmä formou využitia jestvujúceho stavebného fondu; - centrum obce musí byť riešené ako polyfunkcia, ktorá spojí bývanie s vybavenostným parterom; - v ostatných obecných štvrtiach sa bude rozvíjať hlavne komerčná vybavenosť na základe podnikateľských aktivít;		- rozvoj funkcie charakteru priemyselná výroba, živočíšna výroba, bitúnok a ostatných produkčných činností s negatívnym vplyvom na kvalitu životného prostredia; - chov hospodárskych zvierat na komerčné účely;
3. VÝROBA - rozvoj priemyselnej výroby bude sústredený v dvoch výrobných okrskoch situovaných na okrajoch zastavaného územia (juh-5,0ha, sever- 1,4 ha); - rozvoj poľnohospodárskej veľkovýroby bude len v rámci jestvujúceho areálu PD; - podpora ekologickej poľnohospodárskej výroby spojením s agroturistikou - chov hospodárskych zvierat v rámci obytných území len pre rodinné potreby;	orientácia podnikateľských činností na spracovanie a finalizáciu vlastných zdrojov (potravinarstvo);	- veľkochov hospodárskych zvierat na obchodné účely v rámci obytných území štvrtí; - rozvoj produkčných činností zhoršujúcich kvalitu životného prostredia v obci;
4. REKREÁCIA A CESTOVNÝ RUCH - nároky na každodennú rekreáciu budú plniť vnútrointravilánové prídomevé záhrady; - nároky na koncomtýždňovú rekreáciu bude plniť rekreačné stredisko Planinka, vodné plochy v Čhtelnickej doline, Vodná nádrž Čerenec vo Vrbovom, rekreačné plochy Podmariáš-Dobrá Voda a iné zariadenia mimo obce – Piešťany, Trnava;	- využiť prestárly bytový fond na chalupárske využitie hlavne v časti Dolný koniec; - zabezpečiť v intraviláne obce dostatočnú propagáciu a informačný systém pre turistiku; vytváranie zázemia pre turistický ruch formou malých penziónov a občerstvovacích zariadení. - Rozvoj cykloturistiky, realizácia cyklistických trás cez územie katastra obce v rámci pripravovaných regionálnych koncepcií rozvoja cykloturistiky - Podpora agroturistiky	

REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA		
Z Á V Ä Z N É	O D P O R U Č A N É	N E P R Í P U S T N É
5. ŠPORT A ZÁUJMOVÉ AKTIVITY - nároky na rozvoj športových zariadení budú koncentrované v stredisku športových aktivít spájajúcim - areál futbalového štadióna-štvrť Horný koniec - areál základnej školy-štvrť Horný koniec - polyfunkčné ihrisko - areál materskej školy-štvrť Horný koniec- využiť areál pôvodnej MŠ na vybudovanie detského ihriska - vybudovanie športovo-rekreačného areálu – južná časť bloku VII v štvrti Dolný koniec - podporovať rozvoj záujmových aktivít v obci; - vybudovanie biofarmy v spojení s agroturistikou, resp. akoturistikou s orientáciou na pestovanie ovocia a zeleniny		
6. ZELENĽ funkčné plochy zelene tvoriace v obci ucelený systém prevádzujúci tak verejnú ako i vyhradenú zeleň so sprievodnou zeleňou pozdĺž potoka Blava a Blavička budú v maximálnej miere zachované ako základná podmienka rovnováhy urbanizovaného a prírodného prostredia		
7. VODNÉ PLOCHY dynamické : - potok Blava – zabezpečiť v zastavanom území dôslednú reguláciu brehov a údržbu koryta – protipovodňová ochrana; stacionárne : - rešpektovať chovný rybník v štvrti Dolná koniec, časť Močidlá		vypúšťať splašky a fekálie do povrchových vôd-potokov a ich prítokov;
8. DOPRAVA nadradený komunikačný systém v obci je tvorený : - cestou II/560 Trnava-Dechtice – navrhované parametre : C 9,5/70 – extravilán, B2 MZ 8,5/50 - intravilán - cestou III/ 1301 Kátlovce – Jaslovské Bohunice, – navrhované parametre :: C 7,5/70 – extravilán, B3 MZ 8,5/50 – intravilán - cestou III/ 1303 Nižná – Kátlovce, – navrhované parametre : C 7,5/60 – extravilán, B3 MZ 8,0/40 – intravilán - rešpektovať existujúcu trasu ciest - zachovať odvodňovací systém - ochranné pásmo ciest II. Triedy – 25 m od osi vozovky na obe strany - ochranné pásmo ciest III. Triedy – 20 m od osi vozovky na obe strany vnútorné obslužné komunikácie v obci v jednotlivých štvrtiach budú tvorené komunikáciami funkčných tried prevažne C3 MO 7,5/30, C3 MOK 7,0/30, D1; (pozri výkres dopravy)		

▪ hromadná doprava v obci bude riešená : ▪ počet autobusových liniek prímestskej prepravy sa nemení ▪ statická doprava v obci bude riešená : ▪ v rodinnej zástavbe na vlastných pozemkoch a odstavných pruhoch obslužných komunikácií ▪ v hromadnej bytovej výstavbe, pri zariadeniach vybavenosti a výroby podľa STN 73 6110 ▪ vylúčiť odstavovanie vozidiel na ceste II/560 v celom prejazdnom úseku obce ▪ nemotorová doprava v obci bude riešená : ▪ hlavné pešie trasy budú sledovať hlavné prevádzkové osi s distribúciou z centra do jednotlivých štvrtí a k zariadeniam občianskej vybavenosti; ▪ dobudovať chýbajúce chodníky popri komunikáciách v obci v zmysle platných noriem	▪ popri potoku Blava je navrhovaná od Bučian po Dobrú Vodu cez Kátlovce a Dehtice cyklotrasa s podmienkou vybudovania spevneného povrchu na východnom brehu potoka.	
9. TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA ▪ vodné hospodárstvo v obci bude riešené : ▪ ZÁSOBOVANIE VODOU – budú zabezpečené kompletne rozvody do všetkých rozvojových lokalít ▪ ODKANALIZOVANIE ÚZEMIA – budú zabezpečená kompletná kanalizačná sieť splašková do všetkých rozvojových lokalít, dažďové vody budú riešené do prírodných recipientov, ČOV v Dehticiach ▪ energetika v obci bude riešená : ▪ ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIOU bude z jestvujúcej VN siete cez trafostanice – posúdenie kapacít potrebné; ▪ ZÁSOBOVANIE PLYNOM – obec má 95%-nú plynofikáciu územia, zo systému budú napojené všetky rozvojové lokality ▪ ZÁSOBOVANIE TEPLOM – samostatné plynové kotolne ▪ telekomunikácie v obci budú riešené: ▪ nároky na pokrytie pevnýchch liniek z jestvujúcej ATÚ ▪ jestvujúca káblová televízia obecná ▪ rešpektovanie diaľkového kábla prechádzajúceho smerom : Nižná-Chtelnica v súbehu s cestou III/ 1303;	▪ mobilní operátori	▪ Napájanie dažďovej vody zo striech a spevnených plôch do splaškovej kanalizácie

REGULATÍVY OCHRANNÉ		
Z Á V Ä Z N É	D O P O R U Č E N É	N E P R Í P U S T N É
1. OCHRANA KULTURNOHISTORICKÝCH HODNÔT ▪ objekty zapísané do Ústredného zoznamu pamiatkového fondu SR : ▪ Kríž– 14.storočie + štyri plastiky, č.v ÚZPF 898/0 ▪ Investor-stavebník si od pamiatkového úradu vyžiada v územnom a stavebnom konaní konkrétne stanovisko ku každej pripravovanej stavebnej činnosti súvisiacej so zemnými prácami z dôvodu možného narušenia archeologických nálezísk	▪ zóna s enklávou pôvodnej štruktúry ▪ enklávy v štvrtiach Horný koniec a Dolný koniec chrániť ako relikty pôvodného urbanistického formovania osídlenia s typickými architektonickými typologicko-tektonickými znakmi; ▪ spracovanie Programu ochrany kultúrneho a historického dedičstva v kompetencii Krajského pam. úradu;	
2. SYSTÉM EKOLOGICKEJ STABILITY – v súlade s RÚSES Trnavský kraj tvoria jeho prvky : ▪ Regionálny biokoridor potok Blava navrhované v ÚPN-O Kátlovce : ▪ Miestny biokoridor mBK1 – potok Vrbovec ▪ Interakčné prvky plošné ▪ Interakčné prvky líniové ▪ Líniová zeleň pôdoochranná	▪ eliminovať stresujúce faktory ohrozujúce funkčnosť ekologického systému podľa analýzy obsiahnutej v sprievodnej správe – hlavne dôsledky antropogénnej činnosti vplyvajúce na Miestny územný systém ekologickej stability dotýkajúci sa funkčných plôch v zastavanom území obce	
3. OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM ▪ najviac ohrozené oblasti ▪ nívne plochy potoka Blava a príľahlé obytné plochy Horného a Dolného konca; ▪ spracovať v spolupráci s Povodím Váhu komplexný vodo-hospodársky dokument na celú obec ▪ Dodržiavať zákon č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami ▪ Potenciálnu protipovodňovú ochranu navrhovaných rozvojových lokalít si musí žiadateľ – investor zabezpečiť na vlastné náklady, spolu s príslušnou projektovou dokumentáciou. Protipovodňová ochrana nesmie negatívne ovplyvniť odtokové pomery nižšie položených úsekov vodných tokov. ▪ Stavby navrhované v blízkosti vodných tokov je potrebné osadiť s úrovňou suterénu min. 0,5 m nad rastlým terénom, bez budovania pivničných priestorov. ▪ Z rozvojových plôch, v rámci všetkých plánovaných aktivít je potrebné dažďové vody zo striech a spevnených plôch v maximálnej miere zadržať v území akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov a kontrolovane, len v minimálnom množstve vypúšťať do recipientu, až po odznení prívalovej zrážky. ▪ Odvádzanie dažďových vôd zo stavby RD je potrebné riešiť v rámci pozemku investora stavby.	▪ prehĺbením koryta, zväčšením prietokových prierezov a spevnením brehov po celej dĺžke v zastavanom území; ▪ realizácia záchytných rigolov v svahoch nad zastavaným územím, ▪ realizácia protieróznej línie zelených remízok na pôdnom fonde; ▪ permanentná údržba koryta potoka Blava V blízkosti vodných tokov môže dochádzať k výraznému kolísaniu hladiny podzemnej vody, túto skutočnosť je potrebné zohľadniť pri navrhovaní stavieb a odvádzania vôd z povrchového odtoku	▪ rozsah neprípustných činností v PHO vodných zdrojov je zadefinovaný v rozhodnutiach príslušných vodohospodárskych orgánov - pozri dokladovú časť;

▪ V prípade odvádzania vody z povrchového odtoku do podzemných vôd-priamo alebo nepriamo vsakovaním je potrebné zhodnotiť ich vplyv na vodné pomery v území		
4. OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY		
▪ Chránené vtáčie územie Špačinsko-nižnianske polia ▪ rešpektovať režim v zmysle príslušnej legislatívy - hlavne zákon č. 216/2005 ▪ kataster obce sa nachádza v území s I. stupňom územnej ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z.z.,		
5. OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA		
▪ <u>zamedziť kontaminácii spodných a povrchových vôd v obci</u> ▪ dobudovaním kompletnej kanalizačnej siete v novonavrhovaných rozvojových lokalitách; ▪ obmedzením chovu hospodárskych zvierat a vypúšťania fekálií do verejných tokov; ▪ rozvoj živočíšnej výroby v areáli PD situovať v limitnej hranici pre ohrozenie životného prostredia obytných zón; ▪ dodržiavať zberovú disciplínu v obci – triedenie, odvoz do zberného dvoru. sankcie voči živelnosti v súlade s VZN obce; ▪ vybudovať obecnú kompostáreň; ▪ <u>zamedziť kontaminácii pôdy</u> ▪ v poľnohospodárskej veľkovýrobe obmedziť používanie škodlivých agrochemikálií, aplikovať vhodné osevné postupy a realizovať opatrenia na elimináciu erozívnych účinkov vody a vetra (línie vegetačných remízok); ▪ <u>zamedziť škodlivým vplyvom hlučnosti a prašnosti z výroby a dopravy</u> ▪ koncentráciou výroby do výrobných okrskov odclonených od obytných zón vegetačnou bariérou, vhodnou štruktúrou druhov výrobných zariadení ▪ realizáciou líniových vegetačných bariér pozdĺž miestnych komunikácií a vytváraním obytných ulíc so zníženou prejazdovou rýchlosťou; ▪ <u>zamedziť škodlivým účinkom radónového rizika</u> ▪ pred realizáciu výstavby zabezpečiť v projektovej dokumentácii dostatočnú ochranu spodných stavieb pred možným ohrozením; ▪ <u>V rozvojových lokalitách nepripustiť druhy činnosti</u> 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. ▪ Pri návrhu konkrétnych zdrojov znečisťovania ovzdušia rešpektovať zásady funkčného a priestorového usporiadania v záujmovom území – dodržiavať ochranné pásma		

▪ Rozvojové plochy je potrebné riešiť komplexne – s príslušnou infraštruktúrou – vodovod, kanalizácia splašková, dažďová ▪ Pri realizácii stavieb a následnom užívaní prevádzky je potrebné dbať na ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd		
6. OCHRANA PŮDNEHO FONDU ▪ poľnohospodársky pôdny fond ▪ rešpektovať ornú pôdu najlepších bonít v súlade so zákonom č.307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu v znení z.č.220/2004 Z.z. ▪ najlepšie BPEJ v obci : : poradie podľa údajov VÚPÚ Bratislava : 2,3,5,6	▪ rozvoj obce orientovať aj do vnútrointravilánových plôch- záhrad; ▪ zábery PPF v dotyku so zastavaným územím, kde je predpoklad vytvorenia uličných koridorov minimalizovať – parceláciu riešiť s najmenšou hĺbkou zásahov do ornej pôdy; ▪ v nevyhnutných prípadoch riešiť záber PPF s ohľadom na reálne predpoklady rozvoja funkčných systémov;	

Š T V R Ě :

HORNÝ KONIEC

• REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – I. Centrum ▪ štruktúra nízkopodlažnej radovej, čiastočne solitérnej zástavby v uličnom domoradí; ▪ hlavné kompozičné osi : cesta II/560- pozdĺžna, cesta smer futbalové ihrisko-priečna ▪ rešpektovať jestvujúce hmotové usporiadanie ▪ dotvoriť priestorový akcent – nové námestie STAVEBNÉ INTERVENCIE : ▪ dostavby, prestavby, prístavby, nová výstavba INTENZITA VYUŽITIA : ▪ stavebná čiara : bude určená po podrobnejšom naštudovaní možnosti rozvoja jednotky; ▪ výška zástavby : do 3NP (vrátane podkrovia) ▪ percento zastavanosti pozemkov: -pri pozemkoch do 700m²-max 40% -pri pozemkoch nad 700m²-max 30% - pri areálových zariadeniach – max 60% ▪ percento zelene : -pri pozemkoch do 700m²-min40% -pri pozemkoch nad 700m²-min 50% - pri areálových zariadeniach – min15% 2.REGULAČNÁ JEDNOTKA– II. ▪ štruktúra nízkopodlažnej zástavby - rešpektovať prevládajúci územno-priestorový charakter : solitérna zástavba nízkopodlažná s prídomevými záhradami ▪ v časti areálové halové objekty ▪ hlavné kompozičné osi : nehierarchizovaná ortogonálna komunikačná sieť STAVEBNÉ INTERVENCIE : ▪ rekonštrukcie, dostavby, prestavby, prístavby ▪ nová štruktúra INTENZITA VYUŽITIA : ▪ <u>stavebná čiara</u>:pri jestvujúcej zástavbe rešpektovať jestvujúcu ▪ pri nových zónach : 6 m od hrany pozemku ▪ pri halových objektoch do 9m ▪ výška zástavby : do 2NP (vrátane podkrovia) ▪ percento zastavanosti pozemkov: -pri pozemkoch do 700m²-max 40% -pri pozemkoch nad 700m²-max 30% - pri areálových zariadeniach – max 60% ▪ percento zelene : -pri pozemkoch do 700m²-min40% -pri pozemkoch nad 700m²-min 50% - pri areálových zariadeniach – min15% 3.REGULAČNÁ JEDNOTKA– II. ▪ štruktúra nízkopodlažnej zástavby - rešpektovať prevládajúci územno-priestorový charakter : solitérna zástavba nízkopodlažná s prídomevými záhradami ▪ čiastočne areálové zariadenia nezávadnej výroby, skladov ▪ hlavné kompozičné osi : jestvujúca obslužná komunikácia STAVEBNÉ INTERVENCIE : ▪ rekonštrukcie, dostavby, prestavby, prístavby ▪ nová štruktúra INTENZITA VYUŽITIA : ▪ <u>stavebná čiara</u>:pri jestvujúcej zástavbe rešpektovať jestvujúcu ▪ výška zástavby : do 2NP (vrátane podkrovia) ▪ pri halových objektoch do 9m ▪ percento zastavanosti pozemkov: -pri pozemkoch do 700m²-max 40% -pri pozemkoch nad 700m²-max 30%	▪ v prípravnej fáze riešiť rozvoj zóny zastavovacou štúdiou;	▪ svojvoľná stavebná činnosť v rámci prídomevých záhrad; ▪ implementácia architektonicky nevhodných typov objektov do pôvodnej štruktúry; ▪ svojvoľná stavebná činnosť v rámci prídomevých záhrad ▪ implementácia architektonicky nevhodných typov objektov do pôvodnej štruktúry ▪ svojvoľná stavebná činnosť v rámci prídomevých záhrad ▪ implementácia architektonicky nevhodných typov objektov do pôvodnej štruktúry

- pri areálových zariadeniach – max 60% percento zelene : -pri pozemkoch do 700m²-min40% -pri pozemkoch nad 700m²-min 50% - pri areálových zariadeniach – min15% 4. REGULAČNÁ JEDNOTKA - IV ▪ štruktúra nízkopodlažnej obytnej zástavby doplnená o solitérne objekty občianskej vybavenosti - rešpektovať prevládajúci územno-priestorový charakter : solitérna zástavba nízkopodlažná s prídovými záhradami ▪ rešpektovať priestorový charakter potoka Blava STAVEBNÉ INTERVENCIE : ▪ rekonštrukcie, dostavby, prestavby, prístavby ▪ nová štruktúra INTENZITA VYUŽITIA : ▪ <u>stavebná čiara</u>:pri jestvujúcej zástavbe rešpektovať jestvujúcu ▪ pri nových zónach : 6 m od hrany pozemku ▪ výška zástavby : do 2NP (vrátane podkrovia) ▪ percento zastavanosti pozemkov: -pri pozemkoch do 700m²-max 40% -pri pozemkoch nad 700m²-max 30% ▪ percento zelene : -pri pozemkoch do 700m²-min40% -pri pozemkoch nad 700m²-min 50% 5. REGULAČNÁ JEDNOTKA - V ▪ štruktúra nízkopodlažnej zástavby – v jestvujúcej obytnej zóne - rešpektovať prevládajúci územno-priestorový charakter : solitérna zástavba nízkopodlažná s prídovými záhradami ▪ pri novej obytnej zóne - <u>charakter zástavby</u> je potrebné preveriť štúdiou ▪ rešpektovať priestorový charakter potoka Blava ▪ hlavné kompozičné osi : jestvujúca, novonavrhovaná miestna komunikácia STAVEBNÉ INTERVENCIE : ▪ rekonštrukcie, dostavby, prestavby, prístavby ▪ nová štruktúra INTENZITA VYUŽITIA : ▪ <u>stavebná čiara</u>: pri jestvujúcej zástavbe rešpektovať jestvujúcu stavebnú čiaru ▪ pri nových zónach : 6 m od uličnej hrany pozemku ▪ výška zástavby : do 2NP (vrátane podkrovia) ▪ percento zastavanosti pozemkov: -pri pozemkoch do 700m²-max 40% -pri pozemkoch nad 700m²-max 30% ▪ percento zelene : -pri pozemkoch do 700m²-min40% -pri pozemkoch nad 700m²-min 50% 5. REGULAČNÁ JEDNOTKA - IX ▪ voľná prírodná krajina so solitérnou zástavbou – v území s prevahou voľnej poľnohospodárskej krajiny kombinovanou so zeleňou: solitérna zástavba ako doplnková pre činnosť biofarmy, ekoturistiky - nízkopodlažná ▪ rešpektovať priestorový charakter územia, vrátane potoka Blava ▪ hlavné kompozičné osi : bez kompozičnej osi STAVEBNÉ INTERVENCIE : ▪ nová rozvoľnená štruktúra ▪ výška zástavby : do 2NP (vrátane podkrovia) ▪ percento zastavanosti pozemkov: - max 10% ▪ percento zelene : -min70%	v prípravnej fáze riešiť rozvoj zóny zastavovacou štúdiou v prípravnej fáze riešiť rozvoj zóny zastavovacou štúdiou	▪ svojoľná stavebná činnosť v rámci prídovných záhrad ▪ implementácia architektonicky nevhodných typov objektov do pôvodnej štruktúry ▪ svojoľná stavebná činnosť v rámci prídovných záhrad ▪ implementácia architektonicky nevhodných typov objektov do pôvodnej štruktúry
---	---	---

REGULATÍVNY FUNKČNÝ ÚČEL A PREVÁDZKOVÉ ZABEZPEČENIE		
ZÁVAZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – I. ▪ centrálne územie obce s polyfunkciou (bývanie, vybavenosť), ▪ doplnková funkcia : verejná zeleň DOPRAVNŔ-PRVÁDZKOVÝ SYSTÉM: cesta II/560; miestna komunikácia- smer k futbalovému ihrisku ▪ statická doprava : HBV+ OV : zabezpečiť podľa STN 73 6110, IBV:100% na vlastných pozemkoch; TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : napojiť na existujúce verejné siete , ▪ rekonštrukcia TS 001 2.REGULAČNÉ JEDNOTKY – II, III, IV: ▪ dominantná funkcia bývania IBV s možnosťou doplnenia o nizkopodlažnú HBV a využitia prízemí na OV bez negatívneho dopadu na obytné prostredie – jednotka IV; ▪ plochy nezávadných zariadení poľnohospodárskych skladov – regulačná jednotka II - nezávadnosť z hľadiska prašnosti, zápachov, hluku, vibrácií i intenzity dopravy, čo by priamo alebo nepriamo obmedzilo využitie susedných parciel pre účely bývania ▪ doplnková funkcia : zeleň prídumových záhrad DOPRAVNŔ-PRVÁDZKOVÝ SYSTÉM: cesta II/560, ▪ nehierarchizovaná obsluhá komunikačná kostra ▪ statická doprava : IBV:100% na vlastných pozem.; ▪ statická doprava : podľa STN 73 6110; TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : napojiť na existujúce verejné siete; 3.REGULAČNÁ JEDNOTKA – V ▪ dominantná funkcia bývania IBV ▪ doplnková funkcia : zeleň prídumových záhrad DOPRAVNŔ-PRVÁDZKOVÝ SYSTÉM: jedno priame napojenie zóny na cestuII/560, ▪ rešpektovanie 25 m ochranného pásma cesty II/560 TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA - odvinúť od existujúcich síetí v štvrti Horný koniec; 4.REGULAČNÁ JEDNOTKA – IX ▪ realizácie ekologickej poľnohospodárskej malovýroby s orientáciou na pestovanie nezávadných rastlín doplnenú z časti o drobné domáce zvieractvo - nezávadnosť z hľadiska prašnosti, zápachov, hluku, vibrácií i intenzity dopravy, čo by priamo alebo nepriamo zhoršovalo životné prostredie v území ▪ Minimálny podiel stavebnej štruktúry . ▪ Možné doplnenie o drobné zariadenia ekoturistiky, resp. agroturistiky z hľadiska komerčno-rekreačnej využiteľnosti	▪ prípustná vstavaná komerčná občianska vybavenosť; ▪ prípustná vstavaná komerčná občianska vybavenosť – jednotka IV; ▪ v prípravnej fáze riešiť rozvoj zóny zastavovacou štúdiou	▪ živočíšna výroba; priemyselné výrobné prevádzky s negatívnym dopadom na ŽP; ▪ živočíšna výroba; priemyselné výrobné prevádzky s negatívnym dopadom na ŽP; ▪ živočíšna výroba; priemyselné výrobné prevádzky s negatívnym dopadom na ŽP; ▪ lokalizácia bývania v rámci areálu;

REGULATÍVY OCHRANNE		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
<u>1.OCHRANA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNÔT</u> ▪ objekty zapísané do ÚZPF SR : Križ, 4 plastiky <u>2.OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM</u> ▪ po obvode riešeného územia celej štvrte horný koniec zo strany extravilánu vybudovať záchytné priekopy pre návalové povrchové vody (dážď); ▪ riešiť pre celú zastavanú časť obce samostatný koncepčný a projekčný materiál; <u>3.OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY</u> ▪ rešpektovať regionálny biokoridor-potok Blava s brehovou zeleňou v celej jeho dĺžke; • rešpektovať Chránené vtáčie územie Špačisko-nižnianske polia v plnom rozsahu, prechádzajúce južnou časťou katastra obce • rešpektovať ochranné hygienické pásma. (živočíšnej výroby, cintorína) ▪ Dodržiavať všeobecné ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon). ▪ Pri realizácii stavby a následnom užívaní prevádzky dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd. ▪ Zabezpečiť dodržanie ustanovení normy STN 73 6005 – priestorová úprava vedenia technického vybavenia. ▪ Realizáciou stavby nenarušiť odtokové pomery v území.	▪ Zachovanie architektonicko-urbanistických hodnôt najstaršej obytnej štruktúry – mashausovej radovej zástavby v úsekoch cesty II/560; ▪ upraviť prietokové profily korýta potoka Blava a Blavička a mostných telies na základe vyhodnotenia režimov zrážkovej činnosti, retenčnej schopnosti extravilánových kontaktných plôch a intravilánu; ▪ vyregulovať brehy potokov v zastavanom území; ▪ zabezpečiť záchytné odvodňovacie rigoly na okrajoch obytných území; ▪ vysádzať línie a remízky zelene eliminujúcej veternú a vodnú eróziu pôdy;	

Š T V R Ě :

DRUŽSTVO

• REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – CELÝ AREÁL ▪ štruktúra halových objektov v uzavretom areáli; ▪ pri intenzifikácii prispôbiť hmotovo-priestorové usporiadanie jestvujúcej riadkovej zástavbe ▪ kompozičné princípy : rešpektovať jestvujúce hmotové usporiadanie ▪ rozvoj živočíšnej výroby orientovať západným smerom, max. od navrhovanej štruktúry funkcie bývania STAVEBNÉ INTERVENČIE : ▪ intenzifikácia; ▪ celková reštrukturalizácia; ▪ dostavby, prestavby, prístavby ▪ nová štruktúra : využitie plošnej a priestorovej disponibility; ▪ potrebná štúdia (general) rozvoja areálu INTENZITA VYUŽITIA : ▪ stavebné čiary : podľa vnútornej osnovy, bez určenia – vyplývajú z podrobnejšieho spracovania nožnej zástavby ▪ výška zástavby : : do 3 NP (9 m) ▪ percento zastavanosti pozemkov: max 50% ▪ percento zelene : min.30%	▪ spracovať pre perspektívne využitie areálu zastavovaciu štúdiu, príp.general rozvoja ; ▪ intenzifikácia zástavby	
• REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PREVÁDZKOVÉHO ZABEZPEČENIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – CELÝ AREÁL ▪ funkcia-pol'nohospodárska výroba; živočíšnu výrobu situovať v dostatočnej vzdialenosti od obytného prostredia ▪ doplnková funkcia : komunálny priemysel, nezávadná priemyselná výroba, sklady, vyhradená zeleň ▪ nerozvíjať aktivity náročné na dopravné zabezpečenie DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM : odvinúť od jestvujúcej kostry : ▪ nosný systém : obslužná komunikácia kolmá na cestu II/560 ▪ napojenie areálu : ulica poza súčasné záhrady ▪ statická doprava : 100% na vlastných pozemkoch v rámci areálu; ▪ statická doprava : podľa STN 73 6110; TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : napojiť na jestvujúce verejné siete; ▪ pri rozvoji štvrte je potrebné dobudovať kompletnú infraštruktúru výrobného okrsku s dôrazom na zabezpečenie odkanalizovania, eliminácie úniku ropných látok do pôdy a vody – zabezpečiť lapače ropných látok;	▪ rozvoj výrobných aktivít poľnohospodárskych aj priemyselných; ▪ dobudovať plynofikáciu; ▪ odčleniť pitnú a úžitkovú vodu;	▪ priemyselné výrobné prevádzky s negatívnym dopadom na ŽP; ▪ lokalizácia bývania v rámci areálu;
• REGULATÍVY OCHRANNÉ		
ZÁVÄZNÉ	ODPORUČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
1.OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA ▪ vzťah bývania a výroby riešiť ochrannými bariérami zelene okolo celého areálu; ▪ druhové zastúpenie výrobných prevádzok v okrsku nesmie zhoršovať kvalitu ŽP; ▪ zabezpečiť elimináciu úniku ropných a organických látok do pôdy a vody;	▪ neintenzifikovať z kvantitatívneho hľadiska živočíšnu výrobu; ▪ lokalizovanie nových objektov živočíšnej výroby v západnej časti areálu PD;	

ŠTVRŤ :

DOLNÝ KONIEC

• REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
1.REGULAČNÉ JEDNOTKA – VI - nízkopodlažná rodinná zástavba izolovaných objektov v uličnom domoradí predĺžením jestvujúcej ulice v časti Lipina. STAVEBNÉ INTERVENCIE : - nová štruktúra : záhrady západne od jestvujúcej zástavby (Záplotie) - typológia: nízkopodlažná solitérna zástavba; - prispôbiť mierku a tvaroslovie jestvujúcej zástavbe INTENZITA VYUŽITIA : - stavebná čiara : 6m od hrany parcely ; - výška zástavby : do 2NP (vrátane podkrovia) - percento zastavanosti pozemkov: -pri pozemkoch do 700m²-max 40% -pri pozemkoch nad 700m²-max 30% - percento zelene : -pri pozemkoch do 700m²-min40% -pri pozemkoch nad 700m²-min 50% 2.REGULAČNÁ JEDNOTKA – VII - pôvodná obytná zástavba obce popri ceste II/560. Čiastočne zachovaný radový mashausový charakter. - V južnej časti drobná štruktúra a spevnené plochy športovo-rekreačného areálu u s vyšším podielom zelene hlavná kompozičná os : cesta II/560 STAVEBNÉ INTERVENCIE : - rekonštrukcia, prístavba, dostavba INTENZITA VYUŽITIA : - stavebná čiara : : voči ceste II/560 - podľa zachovaných domov; - výška zástavby : do 2 NP (s podkrovím) - percento zastavanosti pozemkov: max 30% - percento zelene : min.60% 3. REGULAČNÁ JEDNOTKA – VIII - podnikateľské aktivity, výroba –charakter zástavby je potrebné preveriť štúdiou - rešpektovať priestorový charakter potoka Blava STAVEBNÉ INTERVENCIE : - nová štruktúra (halová) INTENZITA VYUŽITIA: - stavebné čiary : preverí štúdia - výška zástavby : do 9m - percento zastavanosti : max.40% - percento zelene : min. 30%	- výhládová lokalita - Nová výstavba môže byť posunutá do dvornej časti pri zachovaní hodnotného priečelia. - Vytipovať v spolupráci s Krajským pamiatkovým úradom objekty a enklávy pôvodnej zástavby, ktoré je potrebné zachovať.	- svojvoľná stavebná činnosť - implementácia architektonicky nevhodných typov objektov do pôvodnej štruktúry; - Izolovaná solitérna zástavba – šírkové parametre pozemkov.
• REGULATÍVY FUNKČNÉHO VYUŽITIA A PREVÁDZKOVÉHO ZABEZPEČENIA		
ZÁVÄZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
1.REGULAČNÁ JEDNOTKA – VI - dominantná funkcia- bývanie IBV, doplnková funkcia : zeleň prídumových záhrad, DOPRAVNÝ-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM : odvinúť od jestvujúcej kostry : - predĺženie jestvujúcej komunikácie pod PD a zokruhovanie s cestou II/560 popri trafostanici Záplotie - dopravná charakteristika obsl.kom.: C2 – MO 8,0/30; - statická doprava : IBV 100% na vlastných pozemkoch - TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : odvinúť od jestvujúcich sietí v štvrti Horný koniec;		živocírna výroba; priemyselné výrobné prevádzky, areálová občianska vybavenosť;

2.REGULAČNÁ JEDNOTKA – VII - pôvodná radová zástavba rodinných domov prejazdná, s prídovými záhradami pozdĺž prevádzkovej osi cesta II/560; DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM : odvinúť od jestvujúcej kostry - nosná os : cesta II/560; - dopravná charakteristika obsl.kom.: B2 – MZ 8,5/50; - zabezpečiť vylúčenie pozdĺžneho odstavovania vozidiel na ceste II/560 - zabezpečiť vybudovanie chodníka pozdĺž nej v normových parametroch; - statická doprava pre rodinnú zástavbu 100% na vlastných pozemkoch - statická doprava : podľa STN 73 6110; TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA : možné napojiť z jestvujúcich sietí v štvrti; 3.REGULAČNÁ JEDNOTKA – VIII - zóna výroby a podnikateľských aktivít DOPRAVNO-PREVÁDZKOVÝ SYSTÉM : odvinúť od jestvujúcej kostry - obsluha z cesty III/1301 - statická doprava : 100% v rámci areálu - rešpektovanie 20 m ochranné pásmo cesty III/1301 - statická doprava : podľa STN 73 6110; TECHNICKÁ INFRAŠTRUKTÚRA - odvinúť od jestvujúcich sietí v štvrti Dolný koniec; - elektrická energia : nová TS 630 kVA v časti Záplotie;	- v IBV prípustná komerčná vybavenosť vstavaná (obchod, služby); - v prípravnej fáze riešiť rozvoj zóny zastavovacou štúdiou	- živocíšna výroba, priemyselné výrobné prevádzky s negatívnym dopadom na ŽP, , areálová občianska vybavenosť; - priemyselné výrobné prevádzky s negatívnym dopadom na ŽP; - lokalizácia bývania v rámci areálu;
• REGULATÍVY OCHRANNÉ		
ZÁVAZNÉ	ODPORÚČANÉ	NEPRÍPUSTNÉ
1.OCHRANA ŽIVOTNÉHO PROSTREDIA - vzťah výroby a bývania v obci riešiť ochrannými bariérami zelene okolo priemyselnej zóny v šírke cca 10 m; - druhé zastupenie priemyselných odvetví bez negatívneho vplyvu na kvalitu ŽP; - zóna výroby a podnikateľských aktivít - nezávadnosť z hľadiska prašnosti, zápachov, hluku, vibrácií i intenzity dopravy, 2.OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY - rešpektovať regionálny biokoridor-potok Blava s brehovou zeleňou v celej jeho dĺžke; - rešpektovať Chránené vtáčie územie Špačinsko-nižnianske polia v plnom rozsahu, prechádzajúce južnou časťou katastra obce - Dodržiavať všeobecné ustanovenia zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon). - Pri realizácii stavby a následnom užívaní prevádzky dbať o ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd. - Zabezpečiť dodržanie ustanovení normy STN 73 6005 – priestorová úprava vedenia technického vybavenia. - Realizáciou stavby nenarušiť odtokové	- Zachovanie architektonicko-urbanistických hodnôt najstaršej obytnej štruktúry – mashausovej radovej zástavby v úsekoch cesty II/560; - úpraviť prietokové profily koryta potoka Blava a Blavička a mostných telies na základe vyhodnotenia režimov zrážkovej činnosti, retenčnej schopnosti extravilánových kontaktných plôch a intravilánu; - vyregulovať brehy potokov v zastavanom území; - zabezpečiť zachytňacie odvodňovacie rigoly na okrajoch obytných území; - vysádzať línie a remízky zelene eliminujúcej veternú a vodnú eróziu pôdy;	

pomery v území.		
<u>3.OCHRANA PROTI ZÁPLAVÁM</u> ▪ zabezpečiť systémovú ochranu pred záplavami na toku Blavy so špecifikáciou možných riešení v nadväznosti na celoobecné regulatívy		

C.3. VYMEDZENIE CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A OCHRANNÝCH PÁSIEM

C.3. VYMEDZENIE CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ A OCHRANNÝCH PÁSIEM

C.3.1. CHRÁNENÉ ÚZEMIA

Katastrálne územie obce Kátlovce sa nachádza v území, kde platí prvý stupeň územnej ochrany podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a uplatňujú sa tu všeobecné podmienky ochrany prírody a krajiny.

- **Chránené vtáčie územie Špačinsko-nižnianske polia**

CHVU Špačinsko-nižnianske polia bolo vyhlásené Vyhláškou MŽPr SR č.27/2011Z.z. zo dňa 01.02.2011. Bolo vyhlásené za účelom zabezpečenia priaznivého stavu biotopov druhu vtáka európskeho významu a sťahovavého druhu vtáka sokola rároha a zabezpečenie podmienok jeho prežitia a rozmnožovania.

CHVU má výmeru 5533,5300 ha. Nachádza sa v okrese Trnava v katastrálnych územiach Bohunice, Bučany, Dolná Krupá, Dolné Dubové, Horné Lovčice, Jaslovce, Kátlovce, Malé Brestovany, Malženice, Paderovce, Radošovce, Špačince, Trnava a Veľké Brestovany a v okrese Piešťany v katastrálnych územiach Dolné Dubovany, Dolný Lopašov, Horné Dubovany, Chtelnica, Nižná, Rakovice, Ťapkové, Veľké Kostalany a Veselé.

Za činnosti, ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany chráneného vtáčieho územia, sa považuje vykonávanie mechanizovaných prác pri poľnohospodárskej činnosti a pri hospodárení v lese okrem ich vykonávania v súvislosti s plnením povinností pri ochrane lesa alebo vykonávanie rekultivácie pozemkov v blízkosti hniezda sokola rároha od 1. marca do 30. júna, ak tak určí obvodný úrad životného prostredia.

C.3.2. OCHRANNÉ PÁSMA

OCHRANNÉ PÁSMA VÝROBY

- **Zóna havarijného plánovania Jadrovej elektrárne Jáslovské Bohunice**

Do posledného 10km širokého ochranného okruhu patrí celá zastavaná časť obce Kátlovce. Do pásma 5km zasahuje malá časť katastra obce na južnej strane.

- **Pol'nohospodárske družstvo Kátlovce**

Ochranné pásmo živočíšnej výroby v PD Kátlovce je navrhnuté 300m od objektov živočíšnej výroby. Zasahuje čiastočne do jestvujúcich obytných území – hlavne v štvrti Horný koniec, kde je čiastočne limitom rozvoja funkčnej zložky bývanie.

OCHRANNÉ PÁSMA VODNÝCH TOKOV

- V zmysle § 49 zákona č. 364/2004 Z.z. (Vodný zákon) a vykonávacej normy je ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Blava v šírke min.6 m od brehovej čiary. V ochrannom pásme nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu ťažbou, navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súběžných inžinierskych sietí. Je potrebné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom (bez trvalého oplotenia) z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity.

- V zmysle zákona č.364/2004 Z.z. o vodách, o oprávneniach pri správe vodných tokov § 49 odst.2: „Pri výkone správy vodného toku a správy vodných stavieb alebo zariadení môže správca vodného toku užívať pobrežné pozemky. Pobrežnými pozemkami v závislosti od druhu opevnenie brehu a druhu vegetácie pri vodohospodársky významnom vodnom toku sú pozemky do 10 m od brehovej čiary a pri drobných vodných tokoch do 5 m od brehovej čiary. Pri ochrannej hrádzi vodného toku do 10 m od od vzdušnej a návodnej päty hrádze.

Ochranné pásmo cintorína – 50 m od oplotenia cintorína

Ochranné pásmo nehnuteľnej kultúrnej pamiatky – nehnuteľnej kultúrnej pamiatky, v okruhu 10 metrov nemožno v zmysle §27 odst.2 pamiatkového zákona vykonávať stavebnú činnosť ani inú činnosť, ktorá by mohla ohroziť pamiatkové hodnoty národnej kultúrnej pamiatkyň

Ochranné pásma komunikácií

Cesta II/560 Kátlovce-Dechtice – 25 m od osi vozovky

Cesta III/1303 Kátlovce-Nižná – 20 m od osi vozovky

Cesta III/1301 Jáslovské Bohunica-Kátlovce – 20 m od osi vozovky

OCHRANNÉ PÁSMO INŽINIERSKÝCH SIETÍ A TECHNICKÝCH ZARIADENÍ

- **Ochranné pásmo vodovodu** je v šírke 1,5 m od okrajov pôdorysných rozmerov vodovodného potrubia. V ochrannom pásme je možné robiť akúkoľvek stavebnú činnosť len so súhlasom správcu vodovodu.
- **Ochranné pásmo vodojemu** – PHO I. stupňa – 10 m od oplotenia
- **Ochranné pásmo kanalizácie** je v šírke 2,5 m od okrajov pôdorysných rozmerov kanalizačnej stoky nad 500 mm a 1,5m do 500 mm, a súvisiacich objektov. V ochrannom pásme je možné robiť akúkoľvek stavebnú činnosť len so súhlasom správcu kanalizácie.
- **Ochranné pásma elektrických zariadení** sú stanovené Zákonom o energetike č.251/2012 Z.z. O dovolenej činnosti, resp. Realizácií stavieb v týchto ochranných pásmach hovorí zákon č.251/2012 Z.z.
 - Nadzemné vedenia – 1-35kV : 10 m od krajného vodiča
 - 35-110kV : 15 m od krajného vodiča
 - Vzdušné vedenie č. 1013 22 kV prechádza západnou stranou katastra obce.
 - Podzemné vedenia do 110kV : 1m od krajného kábla
- **Ochranné a bezpečnostné pásma plynárenských rozvodov a zariadení** sú stanovené Zákonom o energetike č.251/2012 Z.z. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti **plynovodu** alebo iného plynárenského zariadenia vymedzený vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia meraný kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia Podľa § 79 sú nasledovné :
 - 50 m pre plynovody s menovitou svetlosťou nad 700 mm
 - 12 m pre plynovody s menovitou svetlosťou od 501 mm do 700 mm
 - 8,0 m pre technologicke zariadenia, regulačné stanice, armatúrové uzly, zariadenia protikorozynej ochrany
 - 8,0 m pre plynovody od DN 201 mm do 500 mm
 - 4,0 m pre plynovody a plynovodné prípojky s menovitou svetlosťou do DN 200 mm
 - 1,0 m pre NTL a STL plynovody a plynovodné prípojky, ktorými sa rozvádzajú plyny v zastavanom území obce s prevádzkovým tlakom nižším ako 0,4 MPa
- **Bezpečnostné pásmo** je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich vplyvov na a na ochranu života, zdravia a majetku osôb. Podľa § 80 sú nasledovné:
 - 10,0 m pre plynovody s tlakom nižším ako 0,4 MPa prevádzkované vo voľnom priestore a na nezastavanom území
 - 20,0 m pre plynovody s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa s menovitou svetlosťou do 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa s menovitou svetlosťou nad 350 mm
 - 50 m pri plynovodoch s tlakom nad 4 MPa s menovitou svetlosťou do 150 mm,

- Práce v **ochrannom pásme** plynárenského zariadenia sa môžu vykonávať iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prevádzkovateľa siete, za podmienok nim určených. Zriaďovať stavby v **bezpečnostnom pásme** plynárenského zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa siete.
- Existujúce diaľkové ako aj miestne **telekomunikačné káble majú ochranné pásmo** 1m od osi kábla na obe strany v zmysle telekomunikačného zákona

C.3.4. OCHRANA PAMIATKOVÉHO FONDU A ARCHEOLOGICKÝCH NÁLEZOV A NÁLEZÍSK

Investor/stavebník každej stavby, vyžadujúcej si zemné práce, 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 z dôvodu, že stavebnou činnosťou resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk ako aj k porušeniu dosiaľ neevidovaných archeologických nálezov a situácií.

Podľa § 35ods.7 zákona č.49/2002 o ochrane pamiatkového fondu, v znení neskorších predpisov, o nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum na zabezpečenie zachrany a dokumentácie archeologických nálezov a situácií rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava

Je potrebné, aby v jednotlivých stavebných etapách realizácie bola splnená podmienka v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov a zákona NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

C.4. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

DRUH STAVBY	KAPACITNÝ ÚDAJ
KOMUNIKÁCIE A DOPRAVNÉ VYBAVENIE	
Miestne obslužné komunikácie – návrh	1800 m
Miestne obslužné komunikácie – výhľad	550 m
Záchytné parkovisko pre cca 100 aut	štvrt' Dolný koniec
KANALIZÁCIA	
DN 250 – gravitačná – návrh	2860 m
DN 250 – gravitačná – výhľad	325 m
DN 63 – tlaková – návrh	0
Prečerpávací stanica - návrh	0
VODOVOD	
DN 110 – návrh	3230 m
DN 110 – výhľad	560 m
PLYNOVOD	
DN 50 – návrh	3080 m
DN 50 – výhľad	330 m
ELEKTRICKÉ ZARIADENIA	
Trafostanica – nové	štvrt' Dolný koniec – 630 kVA
Trafostanice – rekonštrukcie	TS 002 - štvrt' Horný koniec TS 003 – štvrt' Dolný koniec (Záplotie)
Prekládka VN 22 kV – vzduch (Záplotie)	560 m
Nové VN 22 kV vedenia - vzduch	1200 m
Vybudovanie obecného námestia	2700 m ² štvrt' Horný koniec
Rozšírenie cintorína	1940 m ²
Záchytné dažďové rigoly – návrh	900 m
Záchytné dažďové rigoly – výhľad	300 m
Protipovodňová úprava koryta Blavy	2000 m
Protipovodňová úprava koryta Blavičky	1940 m
Výstavba obecných nájomných bytov	63 b.j.
Výstavba prírodného amfiteátra	3200 m ²
Výsadba ochrannej zelene okolo areálu poľnohospodárskeho družstva š.10 m	3000 m ²

C.5. NÁVRH NA SPRACOVANIE ZONÁLNEJ DOKUMENTÁCIE

1. Obytná zóna, štvrť Horný koniec, lokalita č.2
2. Obytná zóna, štvrť Horný koniec, lokalita č.1
3. Územie poľnohospodárskych skladov, lokalita č.6
4. Areál amfiteátra, štvrť Horný koniec, lokalita medzi Blavou a Blavičkou
6. Zóna podnikateľských aktivít, štvrť Dolný koniec
7. Územie pre rozvoj biofarmy, štvrť Horný koniec