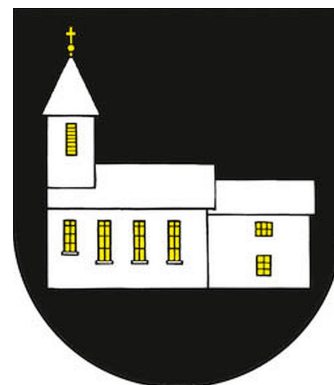


OBEC BIELY KOSTOL
TRNAVSKÝ OKRES, TRNAVSKÝ KRAJ



**ÚZEMNÝ PLÁN - prerokovanie
ZMENY A DOPLNKY č. 5/2022
SMERNÁ A ZÁVÄZNÁ ČASŤ**

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

Ing. Miroslav Polonec, Trnava

tel.:

0903 419 636

mail:

polonec@ttonline.sk

OBSAH SMERNÁ ČASŤ**I. Základné údaje**

A. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ZaD 5/2022 riešia.	4
B. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním	4

II. Riešenie územného plánu.

C. Vymedzenie riešeného územia a jeho geografický opis.	
D. Väzby vyplývajúce z riešenia a zo záväzných častí územného plánu VÚC.	
E. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce.	4
F. Riešenie záujmového územia a širšie vzťahy.	
G. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.	4
H. Návrh funkčného využitia územia.	
I. Návrh riešenia bývania, občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie.	4
J. Vymedzenie zastavaného územia obce.	5
K. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území.	
L. Návrh riešenia záujmov obrany štátu, požiarnej ochrany, ochrany pred povodňami.	
M. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES	6
N. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.	6
O. Koncepcia starostlivosti o životné prostredie.	
P. Vymedzenie a vyznačenie chránených ložiskových území a dobývacích priestorov.	
Q. Vymedzenie plôch vyžadujúcich zvýšenú ochranu.	
R. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.	9
S. Hodnotenie navrhovaného riešenia z hľadiska environmentálnych, ekonomických, sociálnych a územno-technických dôsledkov.	

OBSAH ZÁVÄZNÁ ČASŤ

T.1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia.	11
T.2. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia územia.	
T.3. Zásady a regulatívy umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia územia.	12
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.	13
T.7. Vymedzenie ochranných pásem a chránených území.	
T.8. Plochy na verejnoprospešné stavby.	13
T.9. Určenie, na ktoré časti obce je potrebné obstaráť a schváliť územný plán zóny.	13
T.10. Zoznam verejnoprospešných stavieb.	14
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~~

SMERNÁ ČASŤ

I. Základné údaje

A. Hlavné ciele riešenia a problémy, ktoré ZaD 5/2022 riešia.

- na str. 4 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

- zmeny a doplnky č. 4/2019 boli schválené uznesením č. 38/2020 zo dňa 20.6.2020

- obecné zastupiteľstvo schválilo uznesenie č. 5/2022 dňa 24.2.2022 o obstarávaní zmien a doplnkov č. 5/2022

Dôvodom obstarania zmeny územnoplánovacej dokumentácie je zmena spoločenských a hospodárskych pomerov, ktoré zmenili požiadavky na aktivity a činnosti v území. Návrh vznikol na podnet súkromných majiteľov pozemkov.

A.3. HLAVNÝ CIEĽ RIEŠENIA

- na str. 5 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Medzi hlavné ciele spracovania ZaD č. 5/2022 patrí:

- lokalita A5, A5-1 - zmenšenie výmery o 0,5ha a posun cesty

- lokalita A11 - zmena funkčného využitia územia z ornej pôdy na A11 bývanie v rodinných domoch a šport

- lokalita C7 - zmena funkčného využitia územia z A5 bývanie v rodinných domoch na C7 zmiešané územie - občianska vybavenosť (obchod, služby), šport, zeleň a parkovanie

- lokalita D9 - zmena funkčného využitia územia z ornej pôdy na D9 zeleň

B. Údaje o súlade riešenia územia so zadaním

B.1. SPÔSOB A POSTUP SPRACOVANIA

- na str. 6 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Zámery v riešenom území ZaD č. 5/2022 sú v súlade s hlavnými cieľmi stanovenými pre rozvoj obce v platnom ÚP.

II. Riešenie územného plánu.

E. Základné demografické, sociálne a ekonomické rozvojové predpoklady obce.

E.1. Obyvateľstvo.

- na str. 9 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Predpokladaný nárast počtu obyvateľov pri priemernej obľožnosti 3,5 obyv. na RD:

- lokalita A5, A5-1 (Podolky) - 28 obyvateľov (8RD)

- lokalita A11 (Podolky VII) + 266 obyvateľov (76RD)

spolu: 238 obyvateľov (68RD)

G. Návrh urbanistickej koncepcie priestorového usporiadania.

- na str. 11 ÚP sa na konci vkladá a dopĺňa text:

Na plochách A1, A5, A10, A11 pre objekty rodinných domov na nových stavebných pozemkoch uplatniť typologickú formu samostatne stojacich, alebo radových rodinných domov.

Na ploche C7 funkčne zmiešanej (Podolky IV) vytvoriť centrálny priestor pre občiansku vybavenosť (obchod, služby), šport, zeleň a parkovanie.

Na plochách D5, D8, D9 vytvoriť priestor pre zeleň vrátane ihrísk.

I. Návrh riešenia bývania. občianskeho vybavenia so sociálnou infraštruktúrou, výroby a rekreácie.

I.1. BÝVANIE

- na str. 15 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

- **lokalita A11 (Podolky VII) 76 stavebných pozemkov RD – mimo zastavané územie**

I.2 OBČIANSKA VYBAVENOSŤ:

Zdravotníctvo.

V ÚPN – O navrhujeme:

- na str. 16 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

- **lokalita C7 (Podolky IV) vytvoriť centrálny priestor pre občiansku vybavenosť (služby) pre zdravotníctvo**

Sociálna starostlivosť

V ÚPN – O navrhujeme:

- na str. 17 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

- **lokalita C7 (Podolky IV) vytvoriť centrálny priestor pre občiansku vybavenosť (služby) pre sociálnu starostlivosť**

Kultúra

V ÚPN – O navrhujeme:

- na str. 17 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

- **lokalita C7 (Podolky IV) vytvoriť centrálny priestor pre občiansku vybavenosť (služby) pre kultúru**

Verejná správa a administratíva

V ÚPN – O navrhujeme:

- na str. 17 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

- **lokalita C7 (Podolky IV) vytvoriť centrálny priestor pre občiansku vybavenosť (služby) pre verejnú správu a administratívu**

Telovýchova a šport.

V ÚPN – O navrhujeme:

- na str. 18 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

- **lokalita C7 (Podolky IV) vytvoriť centrálny priestor pre občiansku vybavenosť (služby) pre telovýchovu a šport**

KOMERČNÁ OBČIANSKA VYBAVENOSŤ

Vybavenosť služieb

V ÚPN – O navrhujeme:

- na str. 19 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

- **lokalita C7 (Podolky IV) vytvoriť centrálny priestor pre občiansku vybavenosť (služby) pre potreby občanov, nerušiacie bývanie**

Maloobchodná sieť:

V ÚPN – O navrhujeme:

- na str. 19 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

- **lokalita C7 (Podolky IV) vytvoriť centrálny priestor pre občiansku vybavenosť (obchod) pre maloobchod**

J. Vymedzenie zastavaného územia obce.

- na str. 21 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Zastavané územie v ZaD č. 5/2022 sa navrhuje rozšíriť o plochu 7,5ha.

Druh pozemku	Výmera v ha
Zastavané územie	70,4146
Mimo zastavaného územia	170,6958
Katastrálne územie spolu	241,1104
Zastavané územie – návrh lokalita A11, D9	7,5

M. Návrh ochrany prírody a tvorby krajiny, vrátane prvkov ÚSES**M.2. Návrh prvkov MÚSES**

rBK Parná

Návrh:

- na str. 24 ÚP a na str. 12 ZaD č. 4/2019 sa upravuje text:

Lokalita A10, **A11, D9** čiastočne zasahuje do návrhu rozšírenia rBK Parná podľa ÚP. ZaD č. 5/2022 navrhujú šírku výsadby zelene na 20m od osi vodného toku Parná, spolu 40m, ako súčasť regionálneho biokoridoru VT Parná. Oplotenie pozemkov sa navrhuje posunúť za hranicu výsadby zelene rBK Parná. Navrhuje sa výsadba z pôvodných autochtónnych druhov drevín.

M.4. Sídlná vegetácia

Návrh dobudovania...

Sídlná zeleň sa navrhuje budovať v týchto lokalitách:

*- na str. 27 ÚP sa na konci odseku dopĺňa text:***Navrhovaná plocha Podolky VII (D9) – parčík, detské ihrisko.****N. Návrh verejného dopravného a technického vybavenia.****2. NÁVRH ZÁKLADNÉHO DOPRAVNÉHO SYSTÉMU OBCE****2.2. Miestne komunikácie****2.2.2. Nové navrhované miestne komunikácie***- na str. 33 ÚP a na str. 13 ZaD č. 4/2019 sa na konci odseku dopĺňa text:*

Lokalita A5 - Podolky; C7 - Podolky

Trasa navrhovanej miestnej cesty funkčnej triedy C3, smerujúcej z ulice Sadová k Rybnej sa upraví tak, aby viedla priamo na navrhovanú križovatku.

*- na str. 33 ÚP a na str. 14 ZaD č. 4/2019 sa na konci odseku dopĺňa text:***Lokalita A11 - Podolky; D9 - Podolky**

Umiestnená je východne od centra obce, v nezastavanom území na ornej pôde. Predstavuje výstavbu 76 rodinných domov (RD) v samostatne stojacich, alebo radových rodinných domov v obojstrannej zástavbe. Dopravné pripojenie lokality sa navrhuje miestnymi cestami od cesty III. triedy z ulice Rybná a predĺžením už vybudovanej cesty z lokality Podolky I, III, IV, z ulice Sadová. Dopravná sieť celej lokality bude riešená samostatnou štúdiou. Návrh predstavuje miestne cesty vo funkčnej triede C3, D1 v celkovej dĺžke 1,1km vrátane dvoch obrátisk a pešie cesty vo funkčnej triede D3 v celkovej dĺžke 1,57km. Navrhované cesty vo funkčnej triede C3 sú v kategórii MO 7,5/30 (8/40). Pozostávajú z dvoch jazdných pruhov šírky 3 (2,75)m, vodiaceho pruhu 2x0,5m; chodníka šírky 1,75m a zeleného pásu. Celková šírka dopravného priestoru je 15m. Navrhované cesty vo funkčnej triede D1 budú šírky 2,75–6m; chodník šírky 1,75m a zelený pás. Celková šírka dopravného priestoru je 10,5m. Pred každým stavebným pozemkom sa navrhuje vjazd min. šírky 3m. Parkovanie sa navrhuje na vlastnom pozemku RD mimo dopravný priestor.

2.2.4. Odvodnenie ciest

- na str. 33 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Na odvedenie dažďových vôd z ciest bude využívané vsakovanie na mieste do zelených pásov zatravnením, štrkovými vsakovacími pásmi, rigolmi, jamami, dažďovými záhradami alebo podzemným vsakovacím systémom.

2.4. Statická doprava.

- na str. 35 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

- lokalita C7 V zmysle návrhu statickej dopravy je navrhované vytvoriť priestorové podmienky pre vybudovanie odstavných a parkovacích plôch. Navrhuje sa vysadiť 1ks dreviny (strom v dospelom vzhľade 7m a viac) namiesto každého šiesteho parkovacieho miesta. Parkovanie pre lokalitu bude riešené samostatnou štúdiou.

- lokalita D9 (šport, zeleň) Je navrhované vytvoriť priestorové podmienky pre vybudovanie odstavných a parkovacích plôch pre potreby športovísk. Navrhuje sa vysadiť 1ks dreviny (strom v dospelom vzhľade 7m a viac) namiesto každého šiesteho parkovacieho miesta. Parkovanie pre lokalitu bude riešené samostatnou štúdiou.

N2 VODNÉ HOSPODÁRSTVO

N.2.1. Vodovod

2.1.3 Výpočet potreby vody

- na str. 37 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Bytový fond, občianska vybavenosť pre ZaD 5/2022:

- počet obyvateľov A5 (-8RD) + A11(+76RD) = 68RD / 238 obyvateľov

- občianska vybavenosť C7 /50 zamestnancov

špecifická potreba vody – bytový fond 135 l/os.,deň

– občianska vybavenosť 25 l/os.,deň

A. Bytový fond – 1. Špecifická potreba vody – 1.1 Byt ústredne vykurovaný s ústrednou prípravou teplej vody a vaňovým kúpeľom 145 l/os/deň

Priemerná spotreba vody na jedného obyvateľa Qp: 145 litrov/osoba/deň

Priemerná spotreba vody na jeden byt Qp: 145 litrov/osoba/deň x 3,5 = 507,5l/deň

Maximálna denná potreba vody Qmax: (vyhláška č. 684/2006 Z.z., príloha č. 2, ods. 2)

$Q_m = Q_p \times k_d$ - k_d je súčiniteľ podľa počtu obyvateľov od 1001 do 5000, $k_d = 1,6$

1 byt $Q_m = 507,5 \times 1,6 = 812$ litrov/deň; $812 : 24 = 33,83$ l/hod; $33,83 : 3600 = 0,0094$ l/s

1 obyvateľ $Q_m = 145 \times 1,6 = 232$ litrov/deň; $232 : 24 = 9,67$ l/hod; $9,67 : 3600 = 0,00269$ l/s

Maximálna hodinová potreba vody Qh: (vyhláška č. 684/2006 Z.z., príloha č. 2, ods. 5)

$Q_h = 507,5 \text{ l/deň} = 33,83 \text{ l/hod}$

$Q_h = 507,5 \times k_h$ $k_h = 2,0$

1 byt $Q_m = 507,5 \times 2,0 = 1015$ litrov/deň; $1015 : 24 = 42,29$ l/hod; $42,29 : 3600 = 0,01175$ l/s

1 obyvateľ $Q_m = 145 \times 2,0 = 290$ litrov/deň; $290 : 24 = 12,08$ l/hod; $12,08 : 3600 = 0,00336$ l/s

lokalita	počet domov	potreba vody		
		priemerná denná	max. denná	max. hodinová
		Qp (l/deň)	Qmax (l/s)	Qh (l/s)
A11	68	68x507,5=34510	68x0,0094=0,6392	68x0,01175=0,799

B. Občianska vybavenosť a technická vybavenosť / 1. Špecifická potreba vody pre základnú vybavenosť /1.2 Obec od 1 001 do 5 000 obyvateľov 25 l/os/deň

lokalita	potreba vody - odhad
počet zamestnancov - odhad	priemerná denná Qp (l/deň)

OV - lokalita C7 občianska vybavenosť - 50 zamestnancov x 25 l/os	1 250
--	--------------

Celková potreba vody pre lokality ZaD 5/2022: $Q_p = 35\,760$ l/deň

2.1.4 Návrh riešenia

- na str. 37 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

- lokalita A11 (Podolky) Navrhnuté vetvy sú napojené na jestvujúci vodovod PVC DN 100 na Rybnej ulici. Vodovodné zariadenia pre lokalitu budú riešené samostatnou štúdiou.
- lokalita C7 (Podolky) Schéma zásobovania vodou sa nemení.

N 2.2 KANALIZÁCIA SPLAŠKOVÁ

2.2.4 Výpočet množstva splaškových vôd

- na str. 40 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Lokality, ktoré sú riešené v rámci ZaD 5/2022 budú napojené na jestvujúcu obecnú kanalizáciu. Množstvo splaškov navrhovanej rozvojovej vybavenosti odtekajúcich do kanalizácie je totožné s potrebou vody. $Q_r = 35\,760$ l/deň

2.2.5 Návrh riešenia

- na str. 40 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

- lokalita A11 (Podolky) Napojenie sa navrhuje na jestvujúci kanalizačný zberač PVC DN 400 na Rybnej ulici. Kanalizačné zariadenia pre lokalitu budú riešené samostatnou štúdiou.
- lokalita C7 (Podolky) Schéma kanalizácie sa nemení.

N 2.3 KANALIZÁCIA DAŽĎOVÁ

2.3.2 Návrh riešenia

- na str. 42 ÚP sa na konci odseku vkladá text:

Na odvedenie dažďových vôd z ciest bude využívané vsakovanie na mieste do zelených pásov zatrávnením, štrkovými vsakovacími pásmi, rigolmi, jamami, dažďovými záhradami alebo podzemným vsakovacím systémom. Vody zo striech objektov a spevnených plôch sa môžu likvidovať akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu zelene, (zachovať retenčnú schopnosť územia).

N.3. ZÁSOBOVANIE ENERGIAMI A SPOJE

N.3.1. Silnoprád

Návrh zásobovania obce elektrickou energiou

b) Navrhovaný stav

- na str. 44 ÚP sa na konci vkladá text:

- lokalita A11 (Podolky) Zásobovanie elektrickou energiou sa navrhuje napojením na navrhovanú trafostanicu TS 400kVA, určenú pre lokality A10 a B3. Elektrické zariadenia pre lokalitu budú riešené samostatnou štúdiou.
- lokalita C7 (Podolky) Spôsob zásobovania elektrickou energiou sa nemení.

N.3.2. Zásobovanie plynom

3.2.2. Návrh zabezpečenia navrhovanej zástavby zemným plynom

- na str. 47 ÚP sa na konci vkladá text:

- lokalita A11 (Podolky) Navrhovaná STL sieť bude napojená na jestvujúci verejný STL rozvod plynu STL OCEĽ DN 100 na Rybnej ulici. Plynárenské zariadenia pre lokalitu budú riešené samostatnou štúdiou.

- lokalita C7 (Podolky)**Schéma STL plynovodu sa nemení.****N.3.3. Spoje – telekomunikačné zariadenia***- na str. 48 ÚP sa na konci vkladá text:***Navrhujú sa vybudovať telekomunikačné siete v lokalite A11.**

R. Vyhodnotenie perspektívneho použitia poľnohospodárskeho pôdneho fondu a lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodárske účely.

VYHODNOTENIE PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU PPF*- na str. 54 ÚP sa na konci vkladá text:***Použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely**

lokality	funkčné využitie	výmera lokality (ha)			výmera poľnohospodárskej pôdy (ha)			Najkvalitnejšia pôda NP
		zastavané územie	mimo zastavaného územia	spolu	BPEJ kód/skupina	výmera (ha)	výmera spolu (ha)	
A11	BRD		5,6	5,6	0117002/1 0037002/2	3,7 1,9	5,6	NP NP
D9	zeleň		1,9	1,9	0117002/1	1,9	1,9	NP

vysvetlivky: funkčné využitie: BRD - bývanie v rodinných domoch**Zmena funkcie a zmena výmery lokalít**

lokalita	funkcia	výmera lokality (ha)			výmera poľnohospodárskej pôdy (ha)			Najkvali tnejšia pôda NP
		ZÚ	mim o ZÚ	spolu	BPEJ kód /skupina	výmera (ha)	výmera spolu (ha)	
A5 a A5-1	bývanie v RD			11,4943	mení sa výmera na 10,9943ha			
C7	OV, šport, zeleň, parkovanie			0,5	zmena funkcie A5 - bývanie v RD na C7 - OV, šport, zeleň, parkovanie			

vysvetlivky: funkčné využitie: OV - občianska vybavenosť**FUNKČNÉ VYUŽITIE RIEŠENÉHO ÚZEMIA***- na str. 56 ÚP sa na konci odseku vkladá text:***Použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely:**

- lokalita A11 – bývanie v rodinných domoch (Podolky VII) – rozloha spolu 5,6ha - sa nachádza východne od centra obce mimo zastavaného územia na ploche jestvujúcej ornej pôdy

- v ZaD č. 5/2022 sa rieši zmena funkčného využitia územia na A11 bývanie v rodinných domoch

- lokalita D9 – šport, zeleň (Podolky VII) – rozloha spolu 1,9ha - sa nachádza východne od centra obce mimo zastavaného územia na ploche jestvujúcej ornej pôdy

- v ZaD č. 5/2022 sa rieši zmena funkčného využitia územia na D9 šport, zeleň

Zmena funkcie už schválenej lokality - súhlas 2006/00300 a 2020/019148-002

- lokalita C7 (Podolky IV) OV občianska vybavenosť, šport, zeleň, parkovanie – rozloha 0,5ha - sa nachádza východne od centra obce mimo zastavaného územia, na ploche jestvujúcej ornej pôdy

- v ÚP rok 2006 sa riešila - zmena funkcie ornej pôdy na funkciu A5 bývanie v rodinných domoch

- v ZaD č. 4/2019 sa riešila - zmena priestorového usporiadania lokalít A5 a A5-1 spolu 11,4943ha

- | | |
|--|---|
| - v ZaD č. 5/2022 sa rieši
šport, zeleň, parkovanie | - zmena časti 0,5ha funkcie lokality A5 bývanie v RD na C7 OV,
- zmenšenie výmery lokality A5 a A5-1 o 0,5ha |
|--|---|

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.

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} , navrhnúť 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

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.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 celooobecného 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**