

# **Návrh záväznej časti**

>> **Kapitola „Návrh záväznej časti“ sa v jednotlivých bodoch dopĺňa nasledovne: >>**

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov. Hranica regulačného bloku je priestorovo vymedzená v grafickej časti (výkres č. 3).

Regulačné bloky sú charakterizované prostredníctvom regulačného vzorca, ktorý záväzne predpisuje:

- hlavné (záväzné) funkčné využitie
- maximálnu podlažnosť (počet podlaží)
- maximálny koeficient zastavanosti
- minimálny koeficient ozelenenia.

## **1. Zásady a regulatívy priestorového usporiadania**

Územný plán obce stanovuje súbor záväzných regulatívov priestorového usporiadania. Hranica regulačného bloku je priestorovo vymedzená v grafickej časti (výkres č. 3). Regulatívy priestorového usporiadania majú charakter kvantitatívnych limitných hodnôt a parametrov.

### **Maximálna podlažnosť objektov**

Regulatív určuje maximálny počet nadzemných podlaží, pričom podkrovie, resp. ustúpene polovičné podlažie sa ako samostatné podlažie nepočíta. Maximálna podlažnosť objektov pre regulačný blok D1-1/2010 nie je stanovená.

V regulačnom bloku sa nepočíta s výstavbou nadzemných objektov, nakoľko sa jedná o výstavbu čistiarne odpadových vôd. V prípade potreby výstavby nadzemného objektu (vrátnica, správca) je možné realizovať max. 1 nadzemný objekt s max. 1 nadzemným podlažím (bez využitia podkrovia).

### **Koeficient zastavanosti**

Koeficient zastavanosti určuje prípustnú intenzitu využitia plôch. Je určený ako pomer zastavanej plochy objektom k ploche pozemku, resp. regulačného bloku. Regulatív maximálneho koeficientu zastavanosti je stanovený nasledovne:

- 0,8 v regulačnom bloku č. D1-1/2010.

### **Koeficient ozelenenia**

Koeficient určuje minimálny podiel zelene v území. Je definovaný ako pomer plôch zelene k celkovej ploche regulačného bloku. Počíta sa verejná i súkromná zeleň, vzrastlá i nízka zeleň. Minimálny koeficient ozelenenia je stanovený nasledovne:

- 0,1 v regulačnom bloku č. D1-1/2010.

## **2. Zásady a regulatívy funkčného využívania územia**

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využívania územia. Hranica regulačného bloku je priestorovo vymedzená v grafickej časti (výkres č. 3). Určujúcou je hlavná (záväzná) funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom prípustného funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Podiel hlavnej funkcie v regulačnom bloku je minimálne 60% z celkovej funkčnej plochy.

Pre regulačný blok č. D1-1/2010 stanovujeme podrobnejšiu reguláciu prípustného a neprípustného využitia plôch:

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

- plochy technickej vybavenosti

Prípustné využitie:

- príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia
- spevnené plochy
- zeleň

Podmienečne vhodné využitie:

- objekt správcu a strážnej služby

Nepripustné využitie:

- ostatné funkcie okrem záväzných, prípustných a podmienečne vhodných.

### **3. Zásady a regulatívy pre verejné občianske vybavenie**

Riešenie „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ nepočíta s výstavbou zariadení občianskej vybavenosti.

### **4. Zásady a regulatívy pre verejné dopravné vybavenie**

- rešpektovať ochranné pásmo cesty III. triedy – pozri kapitolu 15.9.
- zabezpečiť dopravné napojenie riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ na príľahlú cestu III. triedy
- vnútroareálové komunikácie riešiť podľa podrobnejších stupňov dokumentácie
- dopravné napojenia komunikácií ako aj návrh statickej dopravy riešiť samostatne v súlade s platnými STN.

### **5. Zásady a regulatívy pre verejné technické vybavenie**

- rešpektovať ochranné pásma technických zariadení a líniových stavieb – pozri kapitolu 15.9.
- zabezpečiť potrebnú technickú vybavenosť riešeného územia „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ podľa podrobnejších stupňov PD
- vybudovať celoobecnú ČOV s vypúšťaním prečistených vôd do recipientu Malý Dunaj
- odvádzanie odpadových vôd riešiť v súlade s § 36 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách, vybudovať splaškovú kanalizáciu pre existujúcu a navrhovanú zástavbu podľa podrobnejších stupňov PD
- stokové siete riešiť v súlade s STN 75 6101, STN EN 476:1999 Všeobecné požiadavky na súčasti gravitačných systémov kanalizačných potrubí a stôk (73 6735)
- pri projektovaní zariadení a líniových trás technickej infraštruktúry postupovať podľa príslušných noriem a predpisov, zabezpečiť vecnú a časovú koordináciu stavieb prípadných rekonštrukcií existujúcich zariadení mimo riešeného územia s novonavrhovanými stavbami.

### **6. Zásady a regulatívy zachovania kultúrnohistorických hodnôt**

- v jednotlivých etapách realizácie „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ dodržiavať konkrétne podmienky a požiadavky predpísané v rozhodnutiach a odborných stanoviskách Krajského pamiatkového úradu Bratislava.

## **7. Zásady a regulatívy ochrany životného prostredia a krajiny**

### **Zásady a regulatívy ochrany životného prostredia**

- zabrániť znečisteniu podzemných vôd riešením vhodného odkanalizovania
- riešiť prípadné strety záujmov výstavby s infraštruktúrou a vyvolané technické opatrenia (preložky IS)
- pozdĺž oplotenia ČOV smerom k obytnej zástavbe preferovať výsadbu vhodnej vysokovzrastlej zelene za účelom eliminácie pachových látok a možných infekčných aerosólov, príp. aj hluku
- pri realizácii výstavby dôsledne uplatňovať požiadavky vyplývajúce právnych predpisov z oblasti životného prostredia platné v čase realizácie jednotlivých stavieb, najmä Zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a tvorbe krajiny, Zákon č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie, Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy, Zákon č. 578/2003 Z. z. o ochrane zdravia ľudí v znení neskorších predpisov, Zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (Vodný zákon), Zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.

### **Zásady a regulatívy ochrany prírody a krajiny so zreteľom na udržanie ekologickej stability**

- realizáciu výstavby v ploche č. D1-1/2010 riešiť s ohľadom na max. ochranu prírody po dohode s príslušným orgánom ochrany prírody
- v ploche č. D1-1/2010 dodržiavať režim ochrany v Chránenej vodohospodárskej oblasti Žitný Ostrov (Nariadenie vlády SR č. 46/1978 z 19.4.1978 o chránenej oblasti prirodzenej akumulácie vôd na Žitnom Ostrove, publikované v zbierke zákonov č. 70/1978).

*Z hľadiska ochrany prírody a krajiny sa riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ nachádza v prvom stupni územnej ochrany v rozsahu podmienok podľa § 12 zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, nenachádzajú sa tu vyhlásené chránené územia európskeho významu ani chránené vtáčie územia, ani prvky ÚSES.*

## **8. Vymedzenie zastavaného územia obce**

Hranica zastavaného územia obce je vymedzená v zmysle odseku 5 písm. e) §11 Stavebného zákona a ďalej podľa §139a ods. 8 Stavebného zákona. Hranica je vedená vonkajšou hranicou existujúcej zástavby obce, resp. vonkajšou hranicou lokalít perspektívneho rozvoja, ktoré boli určené územným plánom obce (pôvodnou dokumentáciou a jej zmenami a doplnkami).

V súvislosti s návrhom lokality perspektívneho rozvoja vymedzujú „Zmeny a doplnky č. 1/2010“ zastavané územie tak, že obsahuje:

- územie vymedzené hranicou zastavaného územia, evidovanou na katastrálnom úrade
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie lokalitami perspektívneho rozvoja podľa pôvodnej dokumentácie
- územie, ktoré je navrhnuté na zastavanie lokalitou perspektívneho rozvoja podľa dokumentácie „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ (č. D1-1/2010).

Vysvetlivky k pojmu „zastavané územie obce“ – podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov:

*Zastavané územie obce tvorí jedno alebo viac priestorovo oddelených zastavaných území v katastrálnom území obce, resp. v súbore katastrálnych území v správe obce. Zastavané územie je súbor*

- a) *stavebných pozemkov, zastavaných plôch, dvorov a susedných parciel, ktoré sa užívajú na účel, pre ktorý boli stavby uskutočnené,*
- b) *poľnohospodárskych pozemkov a vodných plôch obklopených parcelami uvedenými v písmene a),*
- c) *pozemkov ostatných plôch,*
- d) *pozemkov vhodných na zastavanie vymedzených na tento účel schváleným územným plánom obce alebo schváleným územným plánom zóny,*
- e) *pozemkov, ktoré podľa schváleného územného plánu obce alebo schváleného územného plánu zóny sú určené na umiestnenie stavieb na účel uspokojovania voľnočasových a rekreačných potrieb obyvateľstva (rekreácie).*

## **9. Vymedzenie ochranných pásiem a chránených území podľa osobitných predpisov**

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ je potrebné rešpektovať tieto ochranné pásma, ovplyvňujúce riešené územie:

- cestné ochranné pásma stanovené mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie – ochranné pásmo v zmysle Zákona č. 135/1961 Zb. (Cestný zákon) v znení neskorších predpisov §11 a vykonávacej vyhlášky č. 35/1984 Zb. §15:
  - o 20 metrov od osi vozovky cesty III. triedy

*Na ochranu diaľnic, ciest a miestnych komunikácií a premávky na nich mimo územia zastavaného alebo určeného na súvislé zastavanie slúžia cestné ochranné pásma. Hranicu cestného ochranného pásma cesty určujú zvislé plochy vedené po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti 100, 50, 25, 20 resp. 15 m od osi vozovky, nad a pod pozemnou komunikáciou. V zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov je v cestných ochranných pásmach zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť diaľnice, cesty alebo miestne komunikácie alebo premávku na nich., príslušný cestný správny orgán povoľuje v odôvodnených prípadoch výnimky z tohto zákazu alebo obmedzenia. Obmedzenia v ochranných pásmach sa nevzťahujú na súčasť diaľnic, ciest a miestnych komunikácií, označníky zastávok, zastávky a čakárne hromadnej dopravy, meračské značky, signály a ich zariadenia na mapovanie, ak sú umiestnené tak, aby nezhoršovali bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky a nesťažovali údržbu komunikácie.*
- hygienické ochranné pásmo ČOV v zmysle STN 75 6401 – 100 m
- ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie (priamo v riešenom území sa nenachádzajú potrubia, platí len pre navrhované potrubia – OP nie je vyznačené v grafickej časti vzhľadom na mierku spracovania):
  - o *ochranné pásmo vodovodov a kanalizácií v zmysle §19 zákona č. 442/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov: do priemeru DN 500 je 1,5 m na obidve strany od pôdorysného okraja potrubia a nad DN500 je 2,5m*
  - BVS a.s. požaduje dodržať OP verejných vodovodov pri DN do 200 mm 2 m na každú stranu od okraja potrubia a pri výtlačnom potrubí kanalizácie D 225 mm a pri gravitačnej DN 300 mm 3 m na každú stranu od okraja potrubia*
- ochranné pásmo závlahového potrubia vodnej stavby (od osi potrubia) stanovené správcom vodnej stavby – platí v prípade ak nie je možné zrušenie resp. preložka časti rúrovej siete
  - o *v ochrannom pásme nie je možné umiestňovať stavby trvalého charakteru, ani vysádzať stromy a kríky a zároveň je potrebné zabezpečiť prístup k vodnej stavbe za účelom vykonania prevádzkových činností resp. nevyhnutných opráv (vodný zákon č. 364/2004 Z. z.)*
  - o *všetky inžinierske siete je potrebné realizovať v zmysle ustanovení STN 73 6961 „Križovanie a súbegy melioračných zariadení s komunikáciami a vedeniami“ z roku 1983*
- ochranné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 56 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského

zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:

- 8 m pre plynovod s menovitou svetlosťou od 201 mm do 500 mm
  - bezpečnostné pásmo plynovodu v zmysle zákona č. 656/2004 Z. z., § 57 vymedzené vodorovnou vzdialenosťou od osi priameho plynovodu alebo od pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia merané kolmo na os plynovodu alebo na hranu pôdorysu technologickej časti plynárenského zariadenia:
    - 20 m pri plynovodoch s tlakom od 0,4 MPa do 4 MPa a s menovitou svetlosťou do 350 mm
  - ochranné pásmo produktovodu DN250 (v správe SLOVNAFT a. s.) v zmysle zákona č. 405/2002 Z. z. (§ 38b, ods. 2), ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 70/1998 Zb. o energetike a o zmene zákona č. 455(1991 Zb. o živnostenskom podnikaní):
    - ochranné pásmo vymedzené zvislými plochami vedenými vo vodorovnej vzdialenosti 300 m po oboch stranách potrubia
    - v ochrannom pásme potrubia je zakázané zriaďovať objekty osobitnej dôležitosti, ako aj ťažné jamy prieskumných a ťažobných podnikov a odvaly
    - v ochrannom pásme je zakázané:
      - a) do vzdialenosti 200 m od potrubia zriaďovať na vodnom toku mosty a vodné diela,
      - b) do vzdialenosti 150 m vykonávať súvislé zastavanie miest a sídlisk a zriaďovať ďalšie dôležité objekty a železničné trate pozdĺž potrubia
      - c) do vzdialenosti 100 m zriaďovať akékoľvek stavby
      - d) do vzdialenosti 50 m vykonávať stavby menšieho významu a kanalizačnej siete
      - e) do vzdialenosti 20 m zriaďovať potrubie pre iné látky ako horľavé kvapaliny I. a II. triedy
      - f) do vzdialenosti 10 m vykonávať činnosti, ktoré by mohli ohroziť potrubie a plynulosť a bezpečnosť jeho prevádzky, napr. výkopy, odpratávanie zemín, ich navršovanie, sondy a vysadzovanie stromov
  - ochranné pásma telekomunikačných vedení, zariadení a objektov verejnej telekomunikačnej siete v zmysle Zákona o telekomunikáciách č. 610/2003 Z. z. (!67) a priestorovej normy úpravy vedení technického vybavenia.
    - ochranné pásmo vedenia je široké 1,5 m od osi jeho trasy a prebieha po celej dĺžke jeho trasy. hĺbka a výška ochranného pásma je 2m od úrovne zeme, ak ide o podzemné vedenie a v okruhu 2 m, ak ide o nadzemné vedenie
    - v ochrannom pásme je zakázané:
      - a) umiestňovať stavby, zariadenia a porasty, vykonávať zemné práce, ktoré by mohli ohroziť vedenie alebo bezpečnú prevádzku siete,
      - b) vykonávať prevádzkové činnosti spojené s používaním strojov a zariadení, ktoré rušia prevádzku sietí, pridružených prostriedkov a služieb.
- Preloženie vedení vyvolané stavebnou činnosťou tretích osôb možno vykonať len po dohode a za podmienok dohodnutých s podnikom. Náklady takého preloženia uhrádza stavebník, ak sa nedohodlo inak. Ak zároveň dôjde k modernizácii vedenia, náklady na modernizáciu uhrádza podnik.*

V zmysle § 30 zákona č. 143/1998 Z. z. o civilnom letectve (letecký zákon) v znení neskorších predpisov, je potrebný súhlas Leteckého úradu Slovenskej republiky na stavby:

- stavby a zariadenia vysoké 100 m a viac nad terénom (§ 30 ods. 1 písm. a)
- stavby a zariadenia vysoké 30 m a viac umiestnené na prírodných alebo umelých vyvýšeninách, ktoré vyčnievajú 100 m a viac nad okolitú krajinu (§ 30 ods. 1 písm. b)
- zariadenia, ktoré môžu rušiť funkciu leteckých palubných prístrojov a leteckých pozemných zariadení, najmä zariadenia priemyselných podnikov, vedenia VVN 110 kV a viac, energetické zariadenia a vysielacie stanice (§ 30 ods. 1 písm. c)

- zariadenia, ktoré môžu ohroziť let lietadla, najmä zariadenia na generovanie alebo zosilňovanie elektromagnetického žiarenia, klamlivé svetlá a silné svetelné zdroje (§ 30 ods. 1, písmeno d).

Riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ sa nachádza v chránenej vodohospodárskej oblasti CHVO Žitný ostrov (§31 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.

## **10. Vymedzenie plôch na verejnoprospešné stavby**

Pozemky, stavby a práva k nim, potrebné na uskutočnenie stavieb alebo opatrení vo verejnom záujme, (podľa zoznamu uvedeného v Zákone č. 50/1976 Zb., §108, odsek 2), možno vyvlastniť alebo vlastnícke práva k pozemkom a stavbám možno obmedziť rozhodnutím stavebného úradu (ďalej len "vyvlastniť"). Podľa § 26 ods. 6 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách je možné vyvlastniť pozemky pri budovaní vodnej stavby a podľa § 21 zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách je možné vyvlastniť pozemky pri výstavbe týchto sietí.

Verejný záujem na vyvlastnení na účely uvedené v odseku 2 sa musí preukázať vo vyvlastňovacom konaní. Za stavby podľa odseku 2 písm. a) (verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj a ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľujúci orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie.

V riešenom území „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ je potrebné vymedziť plochy pre verejnoprospešné stavby a opatrenia podľa nasledovného zoznamu, uvedeného aj v kapitole č. 15.14:

- a) Kombinované koridory cestných komunikácií a sietí technickej infraštruktúry (navrhované cestné komunikácie a ostatné napojenia) – označenie v grafickej časti 02
- b) Výtlačné potrubie kanalizácie – označenie v grafickej časti 04
- c) Napojenia na technickú vybavenosť obce (kanalizácia, vodovod, el. vedenie nn) – označenie v grafickej časti 06.

## **11. Vymedzenie plôch na vykonanie delenia a scel'ovania pozemkov**

V riešenom území nie je potrebné vymedziť plochy na delenie a scel'ovanie pozemkov.

## **12. Vymedzenie plôch na asanáciu a chránené časti krajiny**

V riešenom území nie je potrebné vymedziť plochy na asanáciu a chránené časti krajiny.

## **13. Určenie, na ktoré časti územia je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny**

Pre riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ nie je potrebné obstarat' a schváliť územný plán zóny.

## **14. Schéma záväzných častí riešenia a verejnoprospešných stavieb**

Pre riešené územie „Zmien a doplnkov č. 1/2010“ sú záväzné časti riešenia premietnuté do grafickej a textovej časti nasledovne:

- grafická časť - výkres č. 3: Komplexný výkres

- textová časť - kapitola č. 15.: Návrh záväznej časti.

Zoznam verejnoprospešných zariadení a líniových stavieb:

- a) Kombinované koridory cestných komunikácií a sietí technickej infraštruktúry (navrhované cestné komunikácie a ostatné napojenia) – označenie v grafickej časti 02
- b) Výtlačné potrubie kanalizácie – označenie v grafickej časti 04
- c) Napojenia na technickú vybavenosť obce (kanalizácia, vodovod, el. vedenie nn) – označenie v grafickej časti 06.