

**ÚZEMNÝ PLÁN OBCE  
HORNÉ OREŠANY**

**ZMENY A DOPLNKY  
04/2024**

**NÁVRH §22**

**TEXTOVÁ ČASŤ  
ZÁVÄZNÁ**

*(V PLNOM ZNENÍ)*

**OBSTARÁVATEĽ:  
OBEC HORNÉ OREŠANY**

**FEBRUÁR, 2025**

## Obsah územného plánu obce HORNÉ OREŠANY

**TEXTOVÁ ČASŤ SMERNÁ (VIĎ SAMOSTATNÁ ČASŤ)**

- I. ZÁKLADNÉ ÚDAJE  
 II. RIEŠENIE ÚZEMNÉHO PLÁNU

**TEXTOVÁ ČASŤ ZÁVÄZNÁ**

Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 04/2024 územného plánu obce Horné Orešany sa mení a dopĺňa celá ZÁVÄZNÁ ČASŤ vrátane jej obsahu. Jednotlivé kapitoly a podkapitoly OBSAHU Závaznej časti platného Územného plánu obce Horné Orešany sa **menia a dopĺňajú** nasledovne (zmeny a doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**):

<b>T.</b>	<b>ZÁVÄZNÁ ČASŤ</b>	<b>4</b>
T.1.	ZÁSADY A REGULATÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA	4
	<b>T.1.1</b> FUNKČNO-PREVÁDZKOVÉ REGULATÍVY	4
	<b>T.1.2</b> <b>PODMIENKY NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH</b>	4
	<b>1.2.1</b> REGULATÍVY PRE OBYTNÉ ÚZEMIE	4
	<b>2.1.1</b> <b>OBYTNÁ ZÁSTAVBA - RODINNÉ DOMY SO ZÁHRADAMI</b> „RD“	4
	<b>2.1.2</b> <b>OBYTNÁ ZÁSTAVBA – BYTOVÉ DOMY</b> „BD“	9
	<b>1.2.2</b> <b>REGULATÍVY PRE PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI</b>	10
	<b>2.2.1</b> <b>NEKOMERČNÁ OV</b> „NOV“	10
	<b>2.2.2</b> <b>KOMERČNÁ OV</b> „KOV“	11
	<b>2.2.3</b> <b>NEVÝROBNÉ SLUŽBY</b> „NV“	12
	<b>1.2.3</b> REGULATÍVY PRE REKREAČNÉ ÚZEMIE A <b>ŠPORT</b>	13
	<b>2.3.1</b> <b>ŠPORTOVÉ AREÁLY</b> „ŠA“	13
	<b>2.3.2</b> <b>AREÁLY AGROTURISTIKY</b> „AA“	14
	<b>2.3.3</b> <b>INDIVIDUÁLNA REKREÁCIA</b> „IR“	14
	<b>1.2.4</b> REGULATÍVY PRE VÝROBNÉ ÚZEMIE	16
	<b>2.4.1</b> <b>PRIEMYSELNÁ VÝROBA</b> „PRV“	16
	<b>2.4.2</b> <b>POĽNOHOSPODÁRSKA VÝROBA</b> „POV“	17
	<b>2.4.3</b> <b>POZEMKY SLUŽIACE NA POĽNOHOSPODÁRSKU VÝROBU</b> „PPOV“	18
	<b>1.2.5</b> <b>REGULATÍVY PRE PLOCHY ZELENÉ</b>	19
	<b>2.5.1</b> <b>ZELEŇ VEREJNÁ</b> „ZV“	19
	<b>2.5.2</b> <b>AREÁLY CINTORÍNOV</b> „ZVC“	20
	<b>2.5.3</b> <b>ZELEŇ SÚKROMNÁ</b> „ZS“	20
	<b>2.5.4</b> <b>ZELEŇ KRAJINNÁ</b> „ZK“	21
	<b>2.5.5</b> <b>ZELEŇ IZOLAČNÁ</b> „ZI“	21
	<b>1.2.6</b> <b>REGULATÍVY PRE PLOCHY DOPRAVNEJ A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI</b>	22
	<b>2.6.1</b> <b>DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ</b> „DV“	22
	<b>2.6.2</b> <b>TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ</b> „TV“	22
T.2.	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA	23
T.3.	ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA VEREJNÉHO DOPRAVNÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENIA ÚZEMIA	23
	<b>T.3.1</b> <b>VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE ÚZEMIA</b>	23
	<b>T.3.2</b> ZÁSOBOVANIE VODOU	25
	<b>T.3.3</b> ODVÁDZANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VOD	25
	<b>T.3.4</b> VODNÉ PLOCHY	26
	<b>T.3.5</b> ZÁSOBOVANIE PLYNOM	26
	<b>T.3.6</b> ZÁSOBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU	26
	<b>T.3.7</b> <b>CIVILNÁ OCHRANA</b>	26
	<b>T.3.8</b> <b>POŽIARNA OCHRANA</b>	27
	<b>T.3.9</b> <b>OCHRANA PRED POVODŇAMI</b>	27

T.4.	ZÄSADY A REGULÄTÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY	27
	<i>T.4.1 OCHRANA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNOT</i>	27
	<i>T.4.2 OCHRANA PRÍRODY A TVORBY KRAJINY</i>	28
	<i>T.4.3 OCHRANA PRÍRODNÝCH ZDROJOV</i>	29
T.5.	ZÄSADY A REGULÄTÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE	29
	<i>T.5.1 OCHRANA ČISTOTY OVZDUŠIA A HLUK</i>	30
	<i>T.5.2 OCHRANA KVALITY POVRCHOVÝCH A PODZEMNÝCH VÔD</i>	30
	<i>T.5.3 OCHRANA PÔDY</i>	31
	<i>T.5.4 ODPADOVÉ HOSPODÄRSTVO</i>	31
	<i>T.5.5 RADÓNOVÉ RIZIKO</i>	31
	<i>T.5.6 ENVIROMENTÄLNE ZÄŤÄŽE</i>	31
T.6.	VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE	32
T.7.	VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÄSEM A CHRÄNENÝCH ÚZEMÍ	31
	<i>T.7.1. OCHRANNÉ PÄSMA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA</i>	32
	<i>T.7.2 OCHRANNÉ PÄSMA TECHNICKÉHO VYBAVENIA</i>	32
	<i>7.2.1 VODNÉ HOSPODÄRSTVO</i>	32
	<i>7.2.2. ENERGETIKA A OZNAMOVACIE VEDENIA</i>	33
	<i>T.7.3. OSTATNÉ OCHRANNÉ PÄSMA</i>	33
	<i>7.3.1 VODNÉ TOKY</i>	33
	<i>7.3.2 POHREBISKÄ</i>	34
	<i>T.7.4. CHRÄNENÉ ÚZEMIA</i>	34
	<i>T.7.5. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÄNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBÝVAČÍCH PRIESTOROV</i>	35
T.8.	PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY	35
T.9.	URČENIE, NA KTORÉ ČÄSTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÄLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÖNY	36
T.10.	ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB	36

## GRAFICKÄ ČÄST' ZÄVÄZNEJ ČÄSTI

Mierka

### 08 SCHÉMA ZÄVÄZNÝCH ČÄSTÍ A VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB 1 : 5 000

8p PRÍLOHA K VÝKRESU - ZÄPLAVOVÉ ČIARY PODĽA MÄP POVODŇOVÉHO OHROZENIA 1 : 5 000

#### SPRACOVATEĽ :

ING. ARCH. EVA KRUPOVÄ,  
AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT SKA  
(Č. AO 1005AA)

HLAVNÝ RIEŠITEL':  
GRAFICKÉ DIGITÄLNE SPRACOVANIE

ING. ARCH. EVA KRUPOVÄ  
BC. PETER SLABÝ

#### ODBORNE SPÖSOBILÄ OSOBA :

ING. MIROSLAV POLONEC  
(REG. Č. 457)

ODBORNE SPÖSOBILÄ OSOBA NA OBSTARÄVANIE ÚPD A ÚPP V ZMYSLE § 2A STAVEBNÉHO ZÄKONA Č. 50/1976 ZB. V ZNENÍ NESKORŠÍCH PREDPISOV.

## T. ZÄVÄZNÄ ČÄST'

ZÄvÄznÄ Äast' je vypracovaná **v plnom znení** t.j. v znení pôvodného ÚPN obce, Zmien a doplnkov 01/201, 02/20216, 03/2020 a Zmien a doplnkov 04/2024. Riešením ZMIEN A DOPLNKOV 04/2024 územného plánu obce Horné Orešany sa jednotlivé kapitoly a podkapitoly záväznej Äasti T. ZÄVÄZNÄ ČÄST' platného Územného plánu obce Horné Orešany **menia a doplňajú** nasledovne (zmeny a doplnenie je vyznačené **tučným písmom kurzívou**):

### T.1. ZÄSADY A REGULÄTÍVY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA A FUNKČNÉHO VYUŽÍVANIA ÚZEMIA

#### T.1.1 FUNKČNO-PREVÄDZKOVÉ REGULÄTÍVY

V ÚPN-O Horné Orešany navrhujeme využiť katastrálne územie obce na nasledovné funkcie:

- bývanie ako prioritná funkcia,
- základná a doplnková občianska vybavenosť a služby,
- nezávadná výroba a skladovanie,
- šport a rekreácia,
- **zeleň**
- **dopravná a** technická infraštruktúra

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

V katastrálnom území mimo zastavaného územia obce rovnako, s rešpektovaním poľnohospodárskej funkcie a funkcie lesného a rybného hospodárstva.

Na katastrálnom území vytvoriť podmienky na zlepšenie technickej infraštruktúry vrátane dopravy a na opatrenia súvisiace s ochranou prostredia - komplexný manažment vody v záujme trvalo udržateľného rozvoja obce (najmä vodozádržné opatrenia, program starostlivosti o lesy).

Funkčno-prevádzkové regulatívy **sú stanovené** pre:

- obytné územie - výstavbu pre bývanie
- **občiansku vybavenosť'**
- rekreačné územie - plochy športu
- výrobné územie
- funkčne zmiešané územie
- **územie zelene**
- **verejnú dopravnú a technickú vybavenosť'**

#### T.1.2 PODMIENKY NA VYUŽITIE JEDNOTLIVÝCH FUNKČNÝCH PLÔCH

##### 1.2.1 REGULÄTÍVY PRE OBYTNÉ ÚZEMIE

###### 2.1.1 OBYTNÄ ZÄSTAVBA - RODINNÉ DOMY SO ZÄHRADAMI „RD“

**Plochy určené na bývanie v obytných budovách - rodinných domoch, určených predovšetkým na trvalé rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej cesty, ktoré majú najviac tri byty a sú umiestnené na samostatných pozemkoch, vrátane príslušnej záhrady (okrasná a úžitková zeleň).**

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **Prípustné funkcie:**

**a/ bývanie v objektoch rodinných domov (rodinné domy samostatne stojace, RD v radovej zástavbe, resp. RD opierajúce sa o seba bočnou stenou) s priamym prístupom z jestvujúcej cesty, resp. z ulice v navrhovanej lokalite,**

- b/ súkromná zeleň - záhrady v rámci jednotlivých pozemkov rodinných domov s okrasným a úžitkovým významom,**
- c/ stavby s doplnkovou funkciou k bývaniu v rámci pozemkov rodinných domov (garáže, prístrešky, altánky, bazény, sklady náradia, drobné hospodárske objekty a pod.),**
- d/ príslušná dopravná a technická vybavenosť v rámci pozemkov rodinných domov (vjazdy, parkoviská, chodníky, prípojky sietí...),**

**Podmienečne vhodné funkcie:**

- e/ základná a doplnková občianska vybavenosť, vrátane zariadení sociálnej starostlivosti (administratíva, obchod, ubytovanie a služby) ako súčasť objektov RD vo vyčlenených priestoroch, neprekračujúce stanovený rozsah v rámci objektu rodinného domu (max 50% objemu stavby RD) a nenarúšajúce obytné prostredie na okolitých pozemkoch,**
- f/ prevádzky remesiel ako súčasť objektov RD vo vyčlenených priestoroch (max 50% objemu stavby RD) bez negatívnych vplyvov na životné prostredie a susednú obytnú zástavbu,**
- g/ poľnohospodárske činnosti v malom rozsahu na úrovni malovýroby ako súčasť obytnej funkcie na plochách súkromných záhrad (rastlinná výroba, drobnochov hospodárskych zvierat vo vzdialenosti zamedzujúcej negatívny vplyv na okolitú obytnú zástavbu),**

**Nepripustné funkcie :**

- h/ všetky druhy auto služieb (autoservisy, pneuservisy, auto lakovne, umyvárne áut, autobazáre, auto požičovne...), stolárske dielne a dielne iného charakteru rušiace hlukom, prachom, dymom, zápachom a vibráciami,**
- i/ poľnohospodárska a priemyselná veľkovýroba - samostatné objekty výroby, skladov a prevádzok v rámci pozemku okrem drobných stavieb, ktoré tvoria doplnkovú funkciu k plochám bývania v RD (sklady náradia, ovocia a zeleniny, prístrešky pre drobné zvieratá...),**
- j/ ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom, ubytovacie zariadenia s časovo obmedzeným ubytovaním v samostatných objektoch na pozemkoch rodinných domov,**
- k/ všetky aktivity a druhy ostatných činností, ktoré by svojim negatívnym dosahom na hygienu a ekologickú stabilitu územia (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok, intenzívnou obslužnou dopravou a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch s obytnou funkciou v dotknutej lokalite,**
- l/ výstavba rekreačných chat v častiach vinogradov na svahoch Malých Karpát mimo zastavané územie s výnimkou**
  - územne už pripravených lokalít – napr. Majdánsky chodníček
- m/ reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m<sup>2</sup>.**

**PODMIENKY NA VYUŽITIE VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE BÝVANIE V RODINNÝCH DOMOCH**

- 1/ Hustota, členenie a výškové zónovanie zástavby rodinných domov musí umožňovať najmä - dodržiavanie odstupov a vzdialeností potrebných na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie intimity a pohody bývania, na zabezpečenie požiarnej ochrany a pod..**
- 2/ PRE RODINNÉ DOMY V LOKALITÁCH A1, A3, A8, A11-A18 PLATÍ:**
  - 2/A SAMOSTATNE STOJACE RD, RESP. RD OPIERAJÚCE SA O SEBA BOČNOU STENOU (2 RD)**
    - **výmera stavebného pozemku pre RD s 1 b.j. - min. 500 m<sup>2</sup>**

- *pri d'älšej b.j. v RD* -+ 300 m<sup>2</sup>/1 b.j.
- *šírka stavebného pozemku* - min. 15 m
- *koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemet stavby RD)* - max. 0,40
- *podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD* - min. 50 %
- *stavebná čiara objektov RD od uličnej čiary* - min. 5 m - max. 7 m
- *podlažnosť objektov RD nad terénom* - max. 1 NP+obyt. podkrovie, resp. 2 NP
- *pre lokalitu A18 je stanovený počet RD* - max. 2 RD

**2/B RADOVÉ RODINNÉ DOMY (MIN. 3 RD)**

- *výmera stavebného pozemku pre RD s 1 b.j.* - min. 400 m<sup>2</sup>
- *na každú d'älšiu b.j. v RD* -+ 200 m<sup>2</sup>/1 b.j.
- *šírka stavebného pozemku* - neurčuje sa
- *koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemet stavby RD)* - max. 0,35
- *podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD* - min. 50 %
- *stavebná čiara objektov RD od uličnej čiary* - min. 5 m - max. 7 m
- *podlažnosť objektov RD nad terénom* max. 1 NP+obyt. podkrovie, resp. 2 NP

**3/ PRE RODINNÉ DOMY V LOKALITÄCH A2, A4-A7, A9, A10, A19, A22 PLATÍ:**

**3/A SAMOSTATNE STOJACE RD, RESP. RD OPIERAJÚCE SA O SEBA BOČNOU STENOU (2 RD)**

- *výmera stavebného pozemku pre RD s 1 b.j.* - min. 500 m<sup>2</sup>
- *pri d'älšej b.j. v RD* -+ 300 m<sup>2</sup>/1 b.j.
- *šírka stavebného pozemku* - neurčuje sa
- *koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemet stavby RD)* - max. 0,40
- *podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD* - min. 50 %
- *stavebná čiara objektov RD od uličnej čiary* - min. 5 m - max. 7 m
- *podlažnosť objektov RD nad terénom* - max. 1 NP+obyt. podkrovie, resp. 2 NP
- *situovanie objektov RD v lokalite A22* max. do hĺbky pozemkov 40 m

**3/B RADOVÉ RODINNÉ DOMY (MIN. 3 RD)**

- *výmera stavebného pozemku pre RD s 1 b.j.* - min. 400 m<sup>2</sup>
- *na každú d'älšiu b.j. v RD* -+ 200 m<sup>2</sup>/1 b.j.
- *šírka stavebného pozemku* - neurčuje sa
- *koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemet stavby RD)* - max. 0,35
- *podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD* - min. 50 %
- *stavebná čiara objektov RD od uličnej čiary* - min. 5 m - max. 7 m
- *podlažnosť objektov RD nad terénom* max. 1 NP+obyt. podkrovie, resp. 2 NP
- *situovanie objektov RD v lokalite A22* max. do hĺbky pozemkov 40 m

**4/ PRE RODINNÉ DOMY V LOKALITÄCH A20, A21 PLATÍ:**

- *výmera stavebného pozemku pre RD s 1 b.j.* - min. 500 m<sup>2</sup>
- *pri d'älšej b.j. v RD* -+ 300 m<sup>2</sup>/1 b.j.
- *šírka stavebného pozemku* - neurčuje sa
- *podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD* - min. 60 %
- *stavebná čiara objektov RD od uličnej čiary* - neurčuje sa
- *podlažnosť objektov RD nad terénom* - max. 1 NP+obyt. podkrovie,
- *pre lokalitu A20 je stanovený počet RD* - max. 4 RD
- *pre lokalitu A21 zastavaná plocha RD spolu* - max.300 m<sup>2</sup>

**5/ PRE POZEMKY RD V JESTVUJÚCEJ ZÄSTAVBE (pri stavbe nového RD v prieluke, resp. na pozemku po asanácii pôvodného RD, resp. pri rekonštrukcii jestvujúceho RD) PLATÍ:**

- rešpektovať zachovanú vidiecku štruktúru zástavby na susedných pozemkoch a pri nových objektoch RD vychádzať z pôvodnej vidieckej zástavby (podlažnosť, tvar strechy, orientácia hlavného hrebeňa strechy a pod.)
- stavebná čiara objektov RD od uličnej čiary:
  - zohľadniť jestvujúcu stavebnú čiaru, resp. stavebnú čiaru na susedných pozemkoch; pri pozemkoch u ktorých je stavebná čiara totožná s uličnou čiarou (uličná hranica pozemku) môže byť stavebná čiara zasunutá
    - max. o 3 m od uličnej čiary

**5/A SAMOSTATNE STOJACI RD NA POZEMKU V PRIELUKE A SAMOSTATNE STOJACE RD NA JESTVUJÚCOM POZEMKU UVEDENOM V SCHÉME ZÄVÄZNEJ ČÄSTI AKO "STAV" s priamym prístupom z jestvujúcej cesty**

- výmera stavebného pozemku pre RD s 1 b.j. - min. 500 m<sup>2</sup>
- pri ďalšej b.j. v RD -+ 300 m<sup>2</sup>/1 b.j.
- šírka stavebného pozemku - neurčuje sa
- koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemet stavby RD) - max. 0,40
- podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD - min. 50 %
- podlažnosť objektov RD nad terénom - max. 1 NP+obyt. podkrovie, resp. 2 NP

**5/B RD V PRIELUKE OPIERAJÚCI SA BOČNOU STENOU O RD NA SUSEDNOM POZEMKU**

- výmera stavebného pozemku pre RD s 1 b.j. - min. 400 m<sup>2</sup>
- na každú ďalšiu b.j. v RD -+ 200 m<sup>2</sup>/1 b.j.
- šírka stavebného pozemku - neurčuje sa
- koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemet stavby RD) - max. 0,35
- podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD - min. 50 %
- podlažnosť objektov RD nad terénom - max. 1 NP+obyt. podkrovie, resp. 2 NP

**5/C SAMOSTATNE STOJACE RD NA JESTVUJÚCOM POZEMKU PO ASANÄCII PÔVODNÉHO RD, RESP. PRI REKONŠTRUKCII JESTVUJÚCEHO RD**

- výmera stavebného pozemku pre RD s 1 b.j. - pôvodná
- pri ďalšej b.j. v RD -+ 300 m<sup>2</sup>/1 b.j.
- koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemet stavby RD) - max. 0,40
- podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RD - min. 50 %
- podlažnosť objektov RD nad terénom - max. 1 NP+obyt. podkrovie, resp. 2 NP

**DOPLŇUJÚCE REGULÄTÍVY platné pre všetky pozemky RD**

- v nadmernej záhrade za pozemkom jestvujúceho RD nemôže byť vytvorený ďalší stavebný pozemok
- stavby v záhrade v rámci pozemku RD s doplnkovou funkciou k bývaniu (prístrešky, altánky, sklady náradia a pod.) musia byť prízemné s plochou alebo nízkošpádovou strechou (do 15°) a musia spĺňať kritéria max. koeficientu zastavanosti pozemku a min. podielu zelene na pozemku
- bazény v záhradách sa započítavajú do celkového koeficientu zastavanosti
- parkovanie vozidiel užívateľov RD (min 3 parkovacie miesta na 1 b.j.), resp. prípadných prevádzkovateľov občianskej vybavenosti a služieb, musí byť v rozsahu platných predpisov v rámci príslušného pozemku rodinného domu

- **oplotenie pozemku:**
  - \* **uličné - max. 1,8 m vysoké, z toho min 50% časť priehľadná z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod., neprípustný je celoplošný nepriehľadný múr akéhokoľvek materiálu (možnosť nepriehľadných stien len pri oplotení pozemkov situovaných pri cestách II. a III. triedy)**
  - \* **medzi jednotlivými pozemkami (bočné, zadné) - max. do výšky 1,8 m, priehľadné z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod. (možnosť nepriehľadných stien len v časti, kde si to vyžaduje intimita exteriérovej prevádzky pozemku, bez ohrozenia svetelno-technických podmienok prevádzky susedného pozemku) neprípustné - celoplošný nepriehľadný múr akéhokoľvek materiálu**
  - \* pre lokality A20 „Záhrady Majdánske“ a A21 "Majdánske" je prípustné len priehľadné oplotenie do výšky max. 180 cm a vegetačné oplotenie, neprípustné je celoplošné oplotenie akýchkoľvek materiálov,
- pri výstavbe objektov na bývanie (RD - aj v prielukách) **je potrebné** na základe zistenej hĺbky vody pri Q100-ročnej veľkej vode z Máp povodňového ohrozenia (MPO):
  - \* navrhnuť miestne protipovodňové opatrenia, napr. stavby navrhovať so zvýšenou úrovňou suterénu (nad hladinu Q100 ), bez budovania pivničných priestorov a pod.,
  - \* projektovú dokumentáciu odsúhlasiť so Slovenským vodohospodárskym podnikom OZ Piešťany,
  - \* rešpektovať ochranné pásmo pozdĺž vodohospodársky významného toku Parná v šírke min. 10 m od brehovej čiary, resp. vzdušnej päty hrádze,
- pre novú výstavbu v určených a novonavrhovaných lokalitách vypracovať následnú dokumentáciu na úrovni zóny, resp. preveriť lokality urbanisticko-architektonickou štúdiou (UŠ) pre celú súvislú zónu — záväzne stanoviť podmienky a regulatívy zástavby, najmä tvarové charakteristiky, podlažnosť, spôsob oplotenia pozemkov a spôsob parkovania a garážovania vozidiel, uprednostňovať vidiecky charakter stavieb so šikmými strechami (**podrobnejšie vid' kapitolu T.9. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARÁŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY**)

#### **DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA platné pre pozemky RD v lokalitách A15, A18, A19, A22**

- pre lokalitu A15 „V obci“ bude výstavbu v záplavovom území vodného toku Parná možné uskutočniť len pri dodržaní nasledovných podmienok:
  - \* zabezpečiť adekvátnu protipovodňovú ochranu navrhovaných stavebných objektov,
  - \* vlastnú výstavbu RD situovať nad hladinu Q<sub>100</sub>-ročnej veľkej vody.
- pre lokalitu A18 "Vinohrady" bude potrebné v plnom rozsahu dodržať podmienky Rozhodnutia č. OU-TT-OSZP1-2014/07359/Pt zo dňa 16.05.2014, ktoré určuje nasledovné:
  - \* v lokalite (parc.č.964 KN-C a 964 KN-E) je možné umiestniť iba dve stavby RD,
  - \* umiestnenie stavieb realizovať v tesnej blízkosti hranice chráneného územia,
  - \* pre potreby RD využiť iba nevyhnutný rozsah pozemkov v okolí stavieb,
  - \* zvyšok parcely č.964 KN-E bude ponechaný v súčasnom stave, ako opatrenie na zmierenie negatívnych vplyvov činností súvisiacich s výstavbou.
- pre lokalitu A19 "Hranová II" je funkčná plocha bývania vyčlenená vo vzdialenosti min. 10 m od brehovej čiary tak, aby bolo zachované ochranné pásmo biokoridoru formou funkčnej plochy verejnej zelene,
- pre lokalitu A22 "Horné záhumnie II" zohľadniť podmienky a požiadavky záverečného stanoviska posudzovania vplyvov na ŽP, tzn. funkčná plocha bývania na ktorej bude možné umiestňovanie stavieb je určená len v páse popri verejnej komunikácii do hĺbky pozemkov 40 m. Zvyšné plochy (**záhrady za pozemkami RD-súkromná zeleň**) zostávajú ponechané podľa pôvodného druhu pozemku (vinice...),



### **2.1.2 OBYTNÄ ZÄSTAVBA – BYTOVÉ DOMY**

„BD“

*Plochy určené na bývanie v obytných budovách - bytových domoch pozostávajúcich najmenej zo štyroch bytov určených na trvalé bývanie s prístupom z verejnej cesty, vrátane prislúchajúceho nevyhnutného zariadenia verejného dopravného a technického vybavenia, plôch verejnej zelene a ostatného príslušenstva.*

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **Prípustné funkcie:**

- a/ bývanie vo viacpodlažných bytových domoch na spoločných pozemkoch pre bytové domy,*
- b/ verejné priestory s parkovo upravenou plošnou a líniovou zeleňou pri obytných budovách a na verejných priestranstvách, malé ihriská pre neorganizovaný šport, detské ihriská,*
- c/ verejné dopravné vybavenie územia - príslušné motorové, cyklistické a pešie cesty, nevyhnutné parkovacie plochy pre obyvateľov bytového domu a garáže, zastávky HD a plochy nevyhnutnej technickej vybavenosti k bytovým domom.*

##### **Podmienečne vhodné funkcie:**

- d/ podnikateľské aktivity v primeranom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti a nevýrobných služieb (malá administratíva, obchod, verejné stravovanie), športové zariadenia, kultúrne, sociálne a zdravotnícke pre obsluhu územia ako súčasť bytových domov vo vyčlenených priestoroch (prioritne v prízemí objektov bytových domov) nenarúšajúce obytné prostredie,*

##### **Nepripustne funkcie:**

- e/ všetky druhy autoslužieb (autoservisy, pneuservisy, auto lakovne, umyvárne áut, autobazáre, auto požičovne...), stolárske dielne, sklenárske dielne a dielne iného charakteru rušiace hlukom, prachom, dymom, zápachom a vibráciami,*
- f) výroba, veľkosklady, skladovanie a zariadenia dopravy (ako hlavné stavby), predaj zdravotníckych, sanít, kúrenárskych zariadení, predajne záhradných potrieb, vzorkové predajne dlažieb, parkiet, zberné suroviny, kamenárske dielne, predajne autosúčiastok, chovné stanice, pohostinské zariadenia nízkeho štandardu a pod.,*
- g/ ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom, ubytovacie zariadenia s časovo obmedzeným ubytovaním v samostatných objektoch alebo ako súčasť objektov primárnej funkcie*
- h) všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch s bytovými priestormi v dotknutej lokalite,*
- i/ reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m<sup>2</sup>.*

#### **PODMIENKY NA VYUŽITIE VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE BÝVANIE V BYTOVÝCH DOMOCH:**

- 1/ hustota, odstupové vzdialenosti a výškové zónovanie zástavby bytových domov musí umožňovať najmä potrebné vzdialenosti na oslnenie a presvetlenie bytov, na zachovanie intimity bývania, na požiarnu ochranu, civilnú ochranu a na vytváranie plôch zelene v rámci pozemku,*
- 2/ koeficient zastavanosti - súčet zastavanej plochy obytného domu, parkovísk, spevnených plôch, prístreškov pre KO a pod. - max. 70 %,*
- 3/ minimálny podiel zelene - 30 % z celkovej plochy pozemku pre bytové domy (vrátane mobiliáru pre oddychové plochy a detské ihriská),*

- 4/ *maximálna podlažnosť objektov bytových domov nad terénom - 3 nadzemné podlažia + obytné podkrovie, jedno podzemné podlažie,*
- 5/ *parkovanie vozidiel obyvateľov obytného domu, resp. prípadných prevádzkovateľov, musí byť primárne riešené v rámci pozemku BD a v rozsahu platných predpisov,*
- 6/ *zeleň spevnených plôch parkovísk na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom/70 m<sup>2</sup> parkovacích plôch).*

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA platné pre vymedzené plochy bývania v bytových domoch v lokalite „B4 LÁZEŇ“:**

- 1/ pre bytové domy v lokalite „Lázeň“ označenej ako **B4 platí** regulácia podlažnosti a tvarovej charakteristiky - max. 2NP + obytné podkrovie, strecha sedlová — valbová, možné vikiere, sklon 30°-40°

## **1.2.2 REGULATÍVY PRE PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI**

### **2.2.1 NEKOMERČNÁ OBČIANSKA VYBAVENOSŤ „NOV“**

*Plochy určené na umiestňovanie zariadení areálovej občianskej vybavenosti a služieb miestneho významu, ktoré slúžia na obsluhu obyvateľstva a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia verejného dopravného a technického vybavenia vrátane plôch verejnej zelene.*

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **Prípustné funkcie :**

- a/ *areály administratívy, správy, veda, výskum, školské areály (MŠ, ZŠ, ZUŠ...), zariadenia kultúry, zdravotnícke areály, areály sociálnych služieb, cirkevné zariadenia, kostoly*
- b/ *zariadenia stravovania pre zamestnancov, žiakov, príp. ďalších užívateľov areálov*
- c/ *bývanie v internátoch pre žiakov a študentov*
- d/ *sociálne a zdravotnícke služby pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty*
- e/ *zariadenia športu, telovýchovy a voľného času pre užívateľov primárnej funkcie, príp. i ostatných obyvateľov a ďalšie subjekty*
- f/ *dopravné zariadenia pre obsluhu územia - príslušné motorové, cyklistické a pešie cesty s oddelením a zvýraznením pešieho pohybu, parkovacie plochy pre zamestnancov a návštevníkov, zastávky SAD,*
- g/ *nevyhnutné zariadenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia,*
- h/ *verejné priestory s plošnou a líniovou zeleňou areálov (vodné plochy ako súčasť plôch zelene), zeleň spevnených plôch a parkovísk,*

##### **Podmienečne vhodné funkcie:**

- i/ *doplňková podnikateľská činnosť v oblasti služieb, ktorá nenaruší činnosť základnej funkcie areálov,*
- j/ *pohotovostné byty pre zamestnancov v jednotlivých areáloch,*

##### **Nepripustne funkcie:**

- k/ *jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom, ubytovacie zariadenia s časovo obmedzeným ubytovaním ako samostatné stavby*
- l/ *obytné budovy, výrobné prevádzky - priemyselné a poľnohospodárske vrátane skladovania (ako hlavné stavby), stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciami areálov,*
- m/ *všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým*

*a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch s bytovými priestormi v dotknutej lokalite,*

*n) samostatne stojace a radové garáže*

*o/ reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m<sup>2</sup>.*

**PODMIENKY NA VYUŽITIE VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE OV MIESTNEHO VÝZNAMU:**

- 1/hustota, odstupové vzdialenosti a výškové zónovanie zástavby objektov musí umožňovať najmä potrebné vzdialenosti na oslnenie a presvetlenie priestorov, na zachovanie intimity bývania v obytných budovách, ktoré sú v dotyku s areálmi, na požiarnu ochranu, civilnú ochranu a na vytváranie plôch zelene v rámci pozemku,*
- 2/maximálna podlažnosť objektov nad terénom - 3 nadzemné podlažia + podkrovie, pri jestvujúcich stavbách platí podmienka podľa bodu 1/,*
- 3/koefficient zastavanosti - súčet zastavanej plochy objektov, parkovísk, spevnených plôch, prístreškov pre KO a pod. - max. 70 %,*
- 4/podiel areálovej zelene plošnej a líniovej v jestvujúcich areáloch – min. 30 % z celkovej plochy pozemku pre areály (vrátane oddychových plôch s mobiliárom a detských ihrísk), v nových areáloch dodržať min. 40% z rozlohy areálu,*
- 5/parkovanie vozidiel zamestnancov, resp. prípadných prevádzkovateľov, musí byť primárne riešené v rámci pozemku daného areálu a v rozsahu platných predpisov,*
- 6/zeleň spevnených plôch parkovísk na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom/70 m<sup>2</sup> parkovacích plôch).*

**2.2.2 KOMERČNÁ OBČIANSKA VYBAVENOSŤ**

**„KOV“**

*Plochy určené na umiestňovanie podnikateľských komerčných prevádzok a nevýrobných služieb, ktoré sú zamerané na obsluhu obyvateľstva (bez negatívnych vplyvov na životné prostredie) a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia verejného dopravného a technického vybavenia vrátane plôch verejnej zelene.*

**FUNKČNÉ VYUŽITIE**

**Prípustné funkcie :**

- a/areály a zariadenia komerčnej občianskej vybavenosti – obchody, služby, verejné stravovanie, občerstvenie, ubytovanie (hotely, penzióny a pod.) a iné, ktoré slúžia obyvateľom obce a spádového územia,*
- b) zariadenia malej administratívy, doplnkové kultúrne, sociálne, zdravotnícke a športové zariadenia, ktoré nenarušia činnosť základnej funkcie areálov,*
- c/ verejné priestory s plošnou zeleňou verejných priestorov a areálov, líniová zeleň pri komunikáciách, zeleň spevnených plôch, parkovísk,*
- d/ nevyhnutná technická vybavenosť a príslušné motorové, pešie a cyklistické cesty, parkovacie plochy pre užívateľov a návštevy, trasy a zastávky HD,*

**Podmienečne vhodné funkcie:**

*e/ pohotovostné bývanie vo väzbe na príslušné areály,*

**Neprípustne funkcie:**

- f/ obytné budovy, výrobné prevádzky - priemyselné a poľnohospodárske vrátane skladovania (ako hlavné stavby), stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciami areálov,*
- g) všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo*

- alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch s bytovými priestormi v dotknutej lokalite,*
- h) samostatne stojace a radové garáže*
- i/ reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m<sup>2</sup>.*

**PODMIENKY NA VYUŽITIE VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE OV, PODNIKATEĽSKÉ AKTIVITY A SLUŽBY:**

- 1/hustota, odstupové vzdialenosti a výškové zónovanie zástavby objektov musí umožňovať najmä potrebné vzdialenosti na oslnenie a presvetlenie priestorov, na zachovanie intimity bývania v obytných budovách, ktoré sú v dotyku s areálmi, na požiaru ochranu, civilnú ochranu a na vytváranie plôch zelene v rámci pozemku,*
- 2/maximálna podlažnosť objektov nad terénom - 3 nadzemné podlažia + podkrovia, pri jestvujúcich stavbách platí podmienka podľa bodu 1/,*
- 3/koefficient zastavanosti - súčet zastavanej plochy objektov, parkovísk, spevnených plôch, prístreškov pre KO a pod. - max. 70 %,*
- 4/podiel areálovej zelene plošnej a líniovej v jestvujúcich areáloch – min. 30 % z celkovej plochy pozemku pre areály (vrátane oddychových plôch s mobiliárom a detských ihrísk), v nových areáloch dodržať min. 40% z rozlohy areálu,*
- 5/parkovanie vozidiel zamestnancov, resp. prípadných prevádzkovateľov, musí byť primárne riešené v rámci pozemku daného areálu a v rozsahu platných predpisov,*
- 6/zeleň spevnených plôch parkovísk na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom/70 m<sup>2</sup> parkovacích plôch).*

**2.2.3 NEVÝROBNÉ SLUŽBY**

**„NV“**

*Plochy určené pre podnikateľské subjekty na poskytovanie nevýrobných služieb a pre vytváranie malých zariadení nevýrobných prevádzok, ktoré sú zamerané aj na obsluhu obyvateľstva a spádového územia (bez negatívnych vplyvov na životné prostredie) a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia dopravného a technického vybavenia vrátane plôch verejnej a izolačnej zelene.*

**FUNKČNÉ VYUŽITIE**

**Prípustné funkcie :**

- a/areály nevýrobných služieb a prevádzok, servisné a opravárenské služby (autoopravovne, pneuservis, sklenárstvo...) s príslušnými prevádzkovými skladmi, ČS PHM a iné, zberné dvory odpadov a kompostoviská,*
- b) komplexné služby pre motoristov (ČS PHM, predaj, servis)*
- c/plošná a líniová zeleň vnútro-areálových priestorov (líniová zeleň pri komunikáciách, zeleň spevnených plôch a parkovísk),*
- d/technická vybavenosť a príslušné motorové, pešie a cyklistické cesty, parkovacie plochy pre užívateľov a návštevy, zastávky HD,*

**Podmienečne vhodné funkcie:**

- e/zariadenia malej administratívy a pohotovostné bývanie vo väzbe na príslušné areály, doplnkové sociálne, zdravotnícke a športové zariadenia, ktoré nenarušia činnosť základnej funkcie areálov,*
- f/ zariadenia drobných prevádzok obchodu, verejného stravovania a služieb, ktoré tvoria doplnkovú funkciu k základnej činnosti areálov,*

**Neprípustné funkcie:**

- g/bývanie v obytných budovách, veľké výrobné prevádzky (priemyselné a poľnohospodárske), stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciami*

- h) všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre určené účely (najmä s bytovými priestormi) v dotknutej lokalite,*  
*i/ reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m<sup>2</sup>.*

#### **PODMIENKY NA VYUŽITIE VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE NEVÝROBNÉ SLUŽBY:**

- 1/hustota, odstupové vzdialenosti a výškové zónovanie zástavby objektov musí umožňovať najmä potrebné vzdialenosti na oslnenie a presvetlenie priestorov, na zachovanie intimity bývania v obytných budovách, ktoré sú v dotyku s areálmi, na požiarnu ochranu, civilnú ochranu a na vytváranie plôch zelene v rámci pozemku,*
- 2/maximálna podlažnosť objektov nad terénom - 3 nadzemné podlažia + podkrovia, pri jestvujúcich stavbách platí podmienka podľa bodu 1/,*
- 3/koefficient zastavanosti - súčet zastavanej plochy objektov, parkovísk, spevnených plôch, prístreškov pre KO a pod. - max. 70 %,*
- 4/podiel areálovej zelene plošnej a líniovej v jestvujúcich areáloch – min. 30 % z celkovej plochy pozemku pre areály, v nových areáloch dodržať min. 40% z rozlohy areálu,*
- 5/parkovanie vozidiel zamestnancov, resp. prípadných prevádzkovateľov, musí byť primárne riešené v rámci pozemku daného areálu a v rozsahu platných predpisov,*
- 6/zeleň spevnených plôch parkovísk na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom/70 m<sup>2</sup> parkovacích plôch).*

### **1.2.3 REGULATÍVY PRE REKREAČNÉ ÚZEMIE A ŠPORT**

#### **2.3.1 ŠPORTOVÉ AREÁLY**

„ŠA“

*Plochy určené pre športové aktivity rôzneho druhu.*

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **Prípustné funkcie :**

- a/areály slúžiace potrebám športu - športové ihriská, prírodné športové ihriská, detské ihriská, golfové ihriská, špecifické ihriská a telovýchovná vybavenosť.*
- b/príslušné objekty a zariadenia vybavenosti – šatne, hygienické zariadenia, pre obsluhu územia, bufety, altánky, ohniská,*
- c/oddychové miesta, verejné priestory s upravenou plošnou a líniovou zeleňou,*
- d/nevyhnutná technická vybavenosť na obsluhu územia a príslušné motorové, cyklistické a pešie cesty, trasy a zastávky HD, parkovacie plochy v potrebnom rozsahu pre návštevníkov a obsluhu územia,*

##### **Podmienečne vhodné funkcie :**

- e) pohotovostné ubytovanie pre športovcov a správcovské byty*

##### **Neprípustné funkcie:**

- f/ zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb, občianskej vybavenosti (ako hlavné stavby), bývanie v obytných budovách s trvalým bývaním,*
- g) všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre určené účely v dotknutej lokalite,*
- h/reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m<sup>2</sup>.*

### 2.3.2 AREÁLY AGROTURISTIKY

„AA“

*Plochy určené pre rekreačné aktivity s poľnohospodársko-produkčným rekreačno-oddychovým a poznávacím významom s ekologickým a krajnotvorným charakterom šetrným k životnému prostrediu vrátane plôch obslužných objektov a zariadení.*

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **Prípustné funkcie:**

- a/areály slúžiace potrebám agroturistiky - poľnohospodársko-produkčné agroturistické zariadenia spojené s drobnochovom domácich zvierat a ich následným spracovaním - výroba poľnohospodárskych produktov a na pestovanie poľnohospodárskych plodín s ich sezónnym predajom*
- b/ súvisiace prevádzky služieb a obchodu*
- c/ nezávadná doplnková výroba - výroba bez negatívnych a rušivých vplyvov – remeselné prevádzky*
- d/zariadenia na rekreáciu, relaxáciu a šport - ihriská a oddychové plochy, zeleň*
- e/ krátkodobé ubytovacie zariadenia (vrátane prechodného ubytovania a bývania správcu)*
- f/ príslušné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia*

##### **Neprípustne funkcie:**

- g) bývanie v rodinných a bytových domoch*
- h) veľkokapacitná živočíšna výroba*
- i) priemyselná výroba, sklady*
- j) reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m<sup>2</sup>.*

#### **PODMIENKY NA VYUŽITIE VYMEDZENÝCH PLÔCH PRE AREÁLY AGROTURISTIKY:**

- 1/parkovanie prevádzkovateľov a užívateľov areálu agroturistiky musí byť zabezpečené v rámci areálu v rozsahu stanovenom v zmysle príslušných STN,*
- 2/pre lokality agroturistiky PLATÍ:*
  - *koeficient zastavanosti pozemku (plošný priemet stavieb objektov)* *- max. 0,10*
  - *podiel zelene z celkovej plochy pozemku* *- min 70%*
  - *koeficient spevnených plôch* *- max. 0,10*
  - *podlažnosť objektov nad terénom* *- max. 1 NP+ podkrovie, resp. 2 NP*
  - *oplotenie – priehľadné, prírodného charakteru*

### 2.3.3 INDIVIDUÁLNA REKREÁCIA

„IR“

*Plochy určené pre rekreačné aktivity individuálnej rekreácie s rekreačno-relaxačnou funkciou (chatové a záhradkárske osady) na samostatných súkromných pozemkoch, vrátane plôch pre obsluhu územia.*

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **Prípustné funkcie:**

- a/súkromné rekreačné využitie - rekreačné objekty (chaty, domčeky, chalupy) slúžiace potrebám individuálnej rekreácie užívateľov jednotlivých pozemkov,*
- b/oddychové miesta, altánky, ohniská, priestory s upravenou plošnou a líniovou zeleňou, záhrady s úžitkovou funkciou (ovocné stromy a kry),*
- c/prírodné športové ihriská, relaxačné ihriská, detské ihriská, vodné plochy, so sprievodnou zeleňou v rámci pozemku,*
- d/nevyhnutná technická vybavenosť na obsluhu územia,*
- e/príslušné motorové, cyklistické a pešie cesty s uprednostnením pešieho pohybu, parkovacie plochy v potrebnom rozsahu pre rezidentov a obsluhu územia.*

**Neprípustne funkcie:**

- f/ jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom, ubytovacie zariadenia s časovo obmedzeným ubytovaním,**
- g) zariadenia výroby, skladov, výrobných služieb (ako hlavné stavby),**
- h) všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre určené účely v dotknutej lokalite,**

**PODMIENKY NA VYUŽITIE PLÔCH PRE INDIVIDUÁLNU REKREÁCIU:**

- 1/na každom pozemku môže byť umiestnený iba jeden RO (rekreačný objekt) o výmere - max. 90 m<sup>2</sup>**
- 2/koefficient zastavanosti pozemku (súčet všetkých spevnených plôch vrátane stavby rekreačného objektu) - max. 0,30**
- 3/podiel zelene z celkovej plochy pozemku pre RO - min. 70 %**
- 4/podlažnosť rekreačného objektu nad terénom - max. 1 NP+ podkrovie**
- 5/oplotenie pozemku - max. do výšky 1,8 m**  
**prieľadné - z dreva, pletiva, kovových prvkov, zelene a pod.,**
- 6/stavby v rámci pozemku RO môžu byť iba s doplnkovou funkciou k rekreácii (prístrešky, altánky, sklady náradia a pod.), stavby musia byť prízemné s plochou alebo nízkospádovou strechou (do 15°) a musia spĺňať kritéria max. koeficientu zastavanosti pozemku a min. podielu zelene na pozemku,**
- 7/parkovanie vozidiel užívateľov rekreačného objektu musí byť riešené v rámci pozemku,**
- 8/odstupy stavieb RO od seba na jednotlivých pozemkoch musia byť – min. 5 m**

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA platné pre vymedzené plochy **INDIVIDUÁLNEJ REKREÁCIE** v jestvujúcej lokalite záhradkárskej osady:**

- 1/v záhradkárskej osade platí podmienka zastavanej plochy objektu - max 70m<sup>2</sup>**

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA platné pre vymedzené plochy **INDIVIDUÁLNEJ REKREÁCIE** v lokalitách **C3 „PARINA”, C4 „PRIEHRADA” a C5 „MAJDÁNSKY CHODNÍČEK”:****

- jestvujúcu plochu športu a rekreácie v lokalite „**C3** Parina” na parc.č.2084 je možné zväčšiť na úkor parc. č. 2083 na celkovú výmeru do 400 m<sup>2</sup> s tým, že budú dodržané nasledovné regulatívy pre rekreačný objekt: jednopodlažný objekt s možnosťou obytného podkrovia, strecha sedlová — valbová, sklon 30°-40°, možné vikiere.

**2/pre lokality **C4** a **C5** platí:**

- Vypracovať následnú dokumentáciu na úrovni zóny, preveriť lokality urbanisticko-architektonickou štúdiou (UŠ) pre celú súvislú zónu/lokalitu (**vid' kapitolu T.9. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY**). Rešpektovať manipulačný poriadok vodnej nádrže a ochranné pásma.
- V prípade budovania rekreačných zariadení/areálu (v lokalite C4 a C5) na brehoch vodnej nádrže Horné Orešany, vzhľadom na vyskytujúce sa abrázne javy na VN, bude potrebné vykonať opevnenie svahu kamennou rovnatinou (nie štrkom) s hmotnosťou min. 200 kg. Podmienkou príp. realizácie rekreačného areálu na brehoch VN je vykonanie týchto stabilizačných opatrení!
- V zmysle §49 zákona č.364/2004 Z.z. (Vodný zákon) a vykonávacej normy STN 75 2102 sa požaduje zachovať ochranné pásmo vodnej nádrže VS Horné Orešany v šírke min. 10 m od maximálnej retenčnej hladiny vodnej nádrže, ktorá je manipulačným poriadkom VS

Horné Orešany stanovená na kóte 228,60 m.n.m. V ochrannom pásme, ktoré bezpodmienečne požadujeme ponechať bez trvalého oplotenia, nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu terénu ťažbou či navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí. Taktiež musí byť zachovaný a umožnený prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom kedykoľvek (údržba, opravy, protipovodňové aktivity...).

- Ak sa bude (napr. aj v rámci rekreačného využitia územia) uvažovať s budovaním vstupov do vody, resp. prístupov k vode, bude sa takýto objekt považovať za vodnú stavbu v zátopovom území (v zmysle §52 zákona č.364/2004 Z.z. o vodách sa stavby umožňujúce využívanie vôd najmä na rekreáciu a šport považujú za vodné stavby) a v zmysle §27 zákona o vodách je k takejto činnosti potrebný súhlas orgánu štátnej správy - OÚ Trnava, odbor starostlivosti o ŽP.

## 1.2.4 REGULATÍVY PRE VÝROBNÉ ÚZEMIE

### 2.4.1 PRIEMYSELNÁ VÝROBA

„PRV“

*Plochy určené na vytváranie zariadení výroby (vrátane stavebnej výroby), výrobných prevádzok a výrobných služieb, ktoré sú zamerané aj na obsluhu obyvateľstva a spádového územia, skladového hospodárstva, distribučných a logistických centier.*

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **Prípustné funkcie :**

- a/areály a zariadenia výroby všetkých druhov, výrobných služieb s prevádzkovými skladmi, baliarne, montážne haly, prevádzky stavebníctva, logistické areály s následnou distribúciou bez negatívnych vplyvov na životné prostredie.*
- b/prevádzky potrebné k zabezpečeniu plynulosti výroby a logistiky, administratíva, súvisiaca s podnikmi a prevádzkou a pohotovostné bývanie vo väzbe na príslušné areály,*
- c/dopravná vybavenosť - cesty (motorové, pešie a cyklistické), odstavné plochy a garáže pre obsluhu územia, parkovacie plochy pre užívateľov a návštevy, parkoviská s vybavenosťou pre nákladné automobily, zastávky HD,*
- d/technická vybavenosť pre obsluhu územia (plochy a líniové stavby technickej infraštruktúry),*
- e/doplnkové priestory s plošnou a líniovou zeleňou pri administratívnych budovách, spevnených plochách, parkoviskách a s hygienicky - izolačnou zeleňou v rámci areálu.*

##### **Podmienečne vhodné funkcie:**

- f/ doplnkové sociálne, zdravotnícke a športové zariadenia pre zamestnancov, vrátane pohotovostných bytov vo väzbe na príslušné areály,*
- g/zariadenia drobných prevádzok obchodu, verejného stravovania a služieb, ktoré tvoria doplnkovú funkciu k základnej činnosti areálov,*
- h/zariadenia a objekty (stojiská) na zber odpadov súvisiacich s areálmi,*
- i) služby pre motoristov (ČS PHM, servis, nabíjacie stanice a pod.), areály s odstavnými plochami a príslušnou vybavenosťou pre kamióny.*

##### **Neprípustne funkcie:**

- j/ obytné budovy určené na trvalé bývanie (RD, BD), jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom, ubytovacie zariadenia s časovo obmedzeným ubytovaním bez väzby na príslušné areály ako samostatné stavby,*
- k) samostatné areály občianskej vybavenosti, športu, rekreácie a cestovného ruchu, kultúrne zariadenia, resp. stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciami,*



*l) všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre určené účely v dotknutej lokalite,*

*m) reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m<sup>2</sup>.*

**PODMIENKY NA VYUŽITIE PLÔCH PRE VÝROBU, LOGISTIKU A SKLADOVÉ HOSPODÁRSTVO:**

*1/koeficient zastavanej plochy - max. 75 % z celkovej plochy areálu (súčet zastavanej plochy, vrátane parkovísk a spevnených plôch)*

*2/minimálny podiel zelene - 25 % z celkovej plochy areálu,*

*3/ maximálna výška objektov nad terénom – 9 m, v lokalitách VPS-3 až VPS-8 – 15 m nad terénom*

*4/hygienicko-izolačná zeleň v min. šírke 20 m, prioritne zo strany jestvujúcich a plánovaných obytných území a zo strany prevládajúcich vetrov,*

*5/zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 70 m<sup>2</sup> parkovacích plôch).*

*6/zeleň uličných priestorov a vnútroareálových komunikácií riešiť v rozsahu min. 1 strom na každých 15 bežných metrov, výnimočne minimálne o jednostranné stromoradie, zamerať sa na podporu a zachovanie biodiverzity*

*7/parkovanie pre zamestnancov a návštevníkov musí byť riešené v rámci pozemku daného zariadenia, príp. príslušného areálu a jeho prevádzkovateľa a v rozsahu stanovenom v zmysle príslušných STN*

**DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA PLATNÉ PRE VYMEDZENÉ PLOCHY PRIEMYSELNEJ VÝROBY:**

1/ pri riešení konkrétnych podnikateľských aktivít v priemyselných častiach podľa územného plánu, ako aj v dotyku priemyselných a obytných častí je potrebné predložiť hlukovú štúdiu podľa Vyhlášky MZ SR č.549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí.

2/ pri investičnej a projektovej príprave výstavby na lokalite označenej ako E2 „*Kapustnice*“ (podľa ZaD 02/2016-08) zohľadniť skutočnosť, že pozemok je situovaný v blízkosti obtokového kanála (Orešiansky náhon) a zároveň je na tomto území vybudované detailné odvodnenie poľnohospodárskych pozemkov drenážnym spôsobom.

**2.4.2 POĽNOHOSPODÁRSKA VÝROBA**

**„POV“**

*Plochy určené na umiestňovanie stavieb a zariadení súvisiacich s poľnohospodárskou činnosťou (poľnohospodárska výroba) na zabezpečenie poľnohospodárskej produkcie a areály poľnohospodárskych služieb.*

**FUNKČNÉ VYUŽITIE**

**Prípustné funkcie :**

*a/areály so zariadeniami poľnohospodárskej výroby (rastlinná a živočíšna výroba vrátane vinohradníctva) a poľnohospodárskych služieb, vrátane skladových objektov súvisiacich s funkciou, bez negatívnych vplyvov na životné prostredie*

*b/opravárenské a servisné služby súvisiace s poľnohospodárskou výrobou,*

*c/zariadenia administratívy vo väzbe na príslušné areály, doplnkové sociálne a zdravotnícke zariadenia pre zamestnancov,*

*d)príslušné motorové, pešie a cyklistické cesty, parkoviská pre zamestnancov a užívateľov, parkoviská pre nákladné automobily a kamióny,*

*e/ nevyhnutné zariadenia a plochy technickej vybavenosti*

*f/ doplnkové priestory s plošnou a líniovou zeleňou pri administratívnych budovách, spevnených plochách, parkoviskách, hygienicko-izolačná zeleň areálov*

**Podmienečne vhodné funkcie:**

*g/ prevádzky nepoľnohospodárskej výroby a remesiel bez negatívnych vplyvov na životné prostredie,*

*h/ zariadenia drobných prevádzok obchodu, verejného stravovania a služieb, ktoré tvoria doplnkovú funkciu k základnej činnosti areálov,*

*i/ doplnkové sociálne a zdravotnícke zariadenia pre zamestnancov, vrátane pohotovostných a služobných bytov vo väzbe na príslušné areály,*

*j/ stavby a zariadenia na zber a zhodnocovanie biologicky rozložiteľných odpadov (vlastné kompostoviská) bez negatívneho vplyvu na prípustné funkcie a na okolité prostredie,*

**Neprípustné funkcie:**

*k) bývanie v obytných budovách, jednoduché ubytovacie zariadenia s prechodným ubytovaním, ubytovacie zariadenia s nižším štandardom, ubytovacie zariadenia s časovo obmedzeným ubytovaním ako samostatné stavby,*

*l/ samostatné areály občianskej vybavenosti, športu a rekreácie, veľké výrobné priemyselné prevádzky (vrátane skladovania), stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou,*

*m) všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre určené účely v dotknutej lokalite,*

*n/ reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m<sup>2</sup>.*

**PODMIENKY NA VYUŽITIE PLÔCH PRE POĽNOHODPODÁRSKU VÝROBU:**

*1/ koeficient zastavanej plochy - max. 70% z celkovej plochy areálu (súčet zastavanej plochy, vrátane parkovísk a spevnených plôch)*

*2/ minimálny podiel zelene - 30 % z celkovej plochy areálu,*

*3/ maximálna výška objektov nad terénom – 9 m*

*4/ hygienicko-izolačná zeleň v min. šírke 5-10 m, prioritne zo strany jestvujúcich a plánovaných obytných území a zo strany prevládajúcich vetrov,*

*5/ zeleň spevnených plôch, parkovísk a zariadení parkovania riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 70 m<sup>2</sup> parkovacích plôch).*

*6/ zeleň uličných priestorov a vnútroareálových komunikácií riešiť v rozsahu min. 1 strom na každých 15 bežných metrov, výnimočne minimálne o jednostranné stromoradie*

*7/ parkovanie pre zamestnancov a návštevníkov musí byť riešené v rámci pozemku daného zariadenia, príp. príslušného areálu a jeho prevádzkovateľa a v rozsahu stanovenom v zmysle príslušných STN*

**2.4.3 POZEMKY SLUŽIACE NA POĽNOHOSPODÁRSKU VÝROBU „PPOV“**

*Plochy poľnohospodárskej pôdy v zastavanom aj mimo zastavané územie obce slúžiace na pestovanie poľnohospodárskych plodín všetkých druhov, lúky a pastevné plochy pre hospodárske zvieratá, resp. plochy poľnohospodárskej pôdy na ktorých je zabezpečovaná poľnohospodárska produkcia mimo areálu poľnohospodárskeho podniku.*

### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

#### **Prípustné funkcie :**

- a/ poľnohospodárska pôda (orná pôda, chmelnice, vinice, záhrady, ovocné sady, trvalé trávnaté porasty) na ktorej je zabezpečovaná poľnohospodárska produkcia (rastlinná a živočíšna výroba), rodinné farmy*
- b/ pozemky. resp. areály so špecializovanou funkciou (vinárstvo, záhradníctvo, skleníkové hospodárstvo, včelnice),*
- c/ nevyhnutné plochy technickej a dopravnej vybavenosti (spevnené cesty, poľné cesty, pešie a cyklistické cestičky)*
- d/ krajinná zeleň ako ekostabilizačný prvok – remízky, sprievodná zeleň popri komunikáciách, malé vodné plochy*
- e/ vedenia a zariadenia nadradenej technickej vybavenosti*

#### **Podmienečne vhodné :**

- f/ prístrešky pre uskladnenie poľnohospodárskych plodín, prístrešky pre zvieratá, malé sklady náradia a poľnohospodárskych strojov dočasného charakteru*
- g) poľné hnojiská v súlade s platnými predpismi*

#### **Nepripustné funkcie:**

- h/ samostatné poľnohospodárske areály, areály inej výroby, stavby a zariadenia nesúvisiace so základnou funkciou a nezaradené do vhodných a podmienečne vhodných funkcií,*
- i/ reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m<sup>2</sup>.*

### **PODMIENKY NA VYUŽITIE PLOCH PRE POĽNOHODPODÁRSKE POZEMKY:**

- 1/ zastavaná plocha prístreškov, pre uskladnenie poľnohospodárskych plodín, prístreškov pre zvieratá, malých skladov náradia a poľnohospodárskych strojov - max. 30 m<sup>2</sup>*
- 2/ maximálna výška objektov nad terénom – 5 m*

## **1.2.5 REGULATÍVY PRE PLOCHY ZELENÉ**

### **2.5.1 ZELENĽ VEREJNÁ**

„ZV“

Územie určené pre vytváranie plôch kompaktnej upravenej verejnej zelene verejných priestranstiev v zastavanom území.

### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

#### **Prípustné funkcie :**

- a/ plochy súvislej vysokej, nízkej a plošnej verejnej zelene, parky, parčíky, zeleň líniová pri komunikáciách, chodníkoch, cyklotrasách*
- b/ verejné priestory s priestormi pre peších, oddychovými plochami a vodnými plochami s príslušnými pešími a cyklistickými komunikáciami,*
- c/ zariadenia drobnej architektúry (malé sakrálne stavby, sochy, altánky, lavičky, odpadové koše, verejné osvetlenie, verejné hygienické zariadenia, fontánky a pod.)*
- d/ doplnkové kultúrne a športové zariadenia a služby (malé amfiteátre, detské ihriská)*
- e/ obslužné cesty v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru a nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia.*

#### **Podmienečne vhodné funkcie:**

- f) zariadenia slúžiace na poskytovanie doplnkových špecifických služieb a predaja (mobilné kiosky, bufety, trhoviská), nabíjacie stanice na e-bicykle*

#### **Nepripustné funkcie:**

- g/ objekty na bývanie a individuálnu rekreáciu, samostatné objekty OV, výroby, skladov, výrobných a nevýrobných služieb,*

*h) všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (hlukom, prašnosťou, zápachom, vibráciami, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili využitie susedných plôch pre určené účely v dotknutej lokalite,*

*i/ reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m<sup>2</sup>.*

#### **PODMIENKY NA VYUŽITIE PLÔCH PRE VEREJNÚ ZELEŇ:**

- 1/ parkovanie návštevníkov musí byť riešené mimo plôch zelene s parkovou úpravou*
- 2/ zeleň komunikácií v nových lokalitách musí obsahovať min. 1 strom na každých 15 bežných metrov, v jestvujúcich lokalitách v závislosti od priestorových možností, výnimočne jednostranné stromoradie,*
- 3/ zeleň parkovísk, spevnených plôch na úrovni terénu riešiť formou bodovej, resp. líniovej stromovej zelene (min. 1 strom na 70 m<sup>2</sup> parkovacích plôch).*

#### **2.5.2 AREÁLY CINTORÍNOV**

**„ZVC“**

*Územie určené pre vytváranie plôch so špecifickou zeleňou – plochy cintorínov.*

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **Prípustné funkcie :**

- a/ areály cintorínov (vrátane objektov domov smútku, sakrálnych stavieb a objektov) s pietnou a spoločenskou funkciou.*
- b/ verejné priestory a oddychové miesta s parkovo upravenou plošnou a líniovou zeleňou, vysokou zeleňou najmä po obvode cintorína,*
- c/ pešie a obslužné cesty v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru a nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia,*

##### **Podmienečne vhodné funkcie:**

*d/ zariadenia slúžiace na poskytovanie doplnkových špecifických služieb a predaja,*

##### **Nepripustne funkcie:**

- e) ostatná výstavba objektov všetkých druhov,*
  - f/ všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie plôch cintorína i susedných parciel pre určené účely..*
- i/ reklamné stavby.*

#### **2.5.3 ZELEŇ SÚKROMNÄ**

**„ZS“**

*Územie určené pre vytváranie plôch kompaktnej súkromnej zelene v súkromných záhradách v zastavanom území, resp. v dotyku so zastavaným územím.*

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

##### **Prípustné funkcie :**

- a/ plochy vysokej a nízkej súkromnej zelene v záhradách pri rodinných domoch, ktoré nie sú začlenené do plôch bývania, záhrady s produkčnou, okrasnou a oddychovou funkciou vrátane malých vodných plôch a plôch krajinnej zelene.*
- b) oddychovo-relaxačné plochy s príslušnými stavbami (prístrešky, altánky, ohniská, bazény)*

- c) stavby pre hospodárske činnosti súvisiace s funkciou (malé sklady náradia, domáce kompostoviská),*
- c/chodníky a obslužné cesty v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru a nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia.*

**Neprípustné funkcie:**

- f) ostatná výstavba objektov nesúvisiacich so základnou funkciou,*
- g/všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie susedných parciel pre určené účely.*
- h/reklamné stavby.*

#### **2.5.4 ZELENÁ KRAJINNÁ**

„ZK“

*Územie určené pre vytváranie plôch kompaktnej krajiny zelene mimo zastavané územie, resp. v dotyku so zastavaným územím s ekostabilizačnou, ekologickou a krajnotvornou funkciou (biocentrá, biokoridory, interakčné prvky) na zachovanie a obnovu prírodných a krajinných hodnôt územia.*

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

**Prípustné funkcie :**

- a/plochy vysokej a nízkej krajiny zelene, lesných porastov (vrátane hospodárskych lesov), lesoparkov, nelesnej drevinovej vegetácie a lesov osobitého určenia, zeleň líniová pri vodných tokoch, zeleň rozptýlená vo voľnej krajine,*
- b/obslužné cesty v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru a nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia.*

**Podmienečne vhodné funkcie:**

- c/prírodno-športové plochy, vrátane vodných plôch, oddychovo relaxačné trasy pre peších a s cyklistickými komunikáciami pre cyklistov, s oddychovými priestormi (prístrešky, informačné tabule), stojany, lavičky, nabíjacie stanice na e-bicykle,*
- e/odstavné miesta, resp. malé parkoviská pre cyklistov a turistov.*

**Neprípustné funkcie:**

- f) ostatná výstavba objektov všetkých druhov,*
- g/všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie susedných parciel pre určené účely,*
- h/reklamné stavby.*

#### **2.5.5 ZELENÁ IZOLAČNÁ**

„ZI“

*Územie určené pre vytváranie plôch kompaktnej ochrannej zelene s izolačnou a hygienickou funkciou.*

#### **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

**Prípustné funkcie :**

- a/plochy vysokej a nízkej zelene na odizolovanie výrobných prevádzok a zariadení technického vybavenia od okolitého územia, ktoré môžu nepriaznivo ovplyvňovať stanovené funkčné využitie na okolitých pozemkoch, resp. na podporu hygieny hlavne obytného územia,*
- b/zeleň líniová pri dopravných koridoroch (cestných komunikáciách), chodníkoch, cyklotrasách a líniových stavbách technického vybavenia.*

*c/ obslužné cesty v nevyhnutnom rozsahu pre údržbu priestoru, nevyhnutné zariadenia technického vybavenia územia a stavieb technických opatrení (protihlukové steny),*

*d/ relaxačné trasy pre peších a s cyklistickými komunikáciami pre cyklistov s oddychovými priestormi (prístrešky, informačné tabule), lavičky*

**Podmienečne vhodné funkcie:**

*e/ odstavné miesta, resp. malé parkoviská pre cyklistov a turistov, stojany, nabíjacie stanice na e-bicykle.*

**Neprípustné funkcie:**

*f) ostatná výstavba objektov všetkých druhov,*

*g/ všetky druhy činností, ktoré by svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, vibráciami, prašnosťou, zvýšeným výskytom hlodavcov, optickým a elektromagnetickým žiarením, účinkami nebezpečných chemických látok a zmesí, organoleptickými a inými škodlivými a nepríjemnými zápachmi, intenzívnou obslužnou dopravou) priamo alebo nepriamo obmedzili funkčné využitie susedných parciel pre určené účely.*

*h/ reklamné stavby.*

**PODMIENKY NA VYUŽITIE PLOCH PRE IZOLAČNÚ ZELEŇ:**

*1/ pás izolačnej zelene medzi výrobnými areálmi a plochami bývania šírka min. 20 m.*

## **1.2.6 REGULATÍVY PRE PLOCHY DOPRAVNEJ A TECHNICKEJ VYBAVENOSTI**

### **2.6.1 DOPRAVNÁ VYBAVENOSŤ**

**„DV“**

*Plochy dopravnej vybavenosti, ktoré zabezpečujú prevádzku a obsluhu cestnej dopravy (vrátane hromadnej dopravy) s vybavenosťou v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia a so stanovenými ochrannými pásmami.*

**FUNKČNÉ VYUŽITIE**

**Prípustné funkcie :**

*a/ dopravné koridory cestných komunikácií všetkých druhov (cesty II., III. triedy, miestne a účelové cesty), cyklistické cestičky, chodníky, vrátane zastávky hromadnej dopravy s odstavnými plochami a parkoviskami.*

*b/ priestory s plošnou a líniovou zeleňou vrátane oddychových plôch a zariadení (lavičky, prístrešky), zastávky HD, trávnaté porasty,*

*c/ zariadenia administratívy, občianskej vybavenosti a služieb súvisiacich so základnou funkciou,*

*d/ zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry pre obsluhu územia,*

**Podmienečne vhodné funkcie:**

*e/ zariadenia pre zamestnancov, vrátane pohotovostných bytov,*

*f/ sklady a prevádzky súvisiace s funkciou*

**Neprípustné funkcie:**

*g/ stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciami,*

*h/ reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m<sup>2</sup>.*

### **2.6.2 TECHNICKÁ VYBAVENOSŤ**

**„TV“**

*Plochy technickej vybavenosti, ktoré zabezpečujú obsluhu a prevádzku technickej vybavenosti (vodovodu, kanalizácie, plynu, elektrickej siete a elektronickej siete) s vybavenosťou v určenom rozsahu, vrátane príslušného doplnkového vybavenia a so stanovenými ochrannými pásmami.*

## **FUNKČNÉ VYUŽITIE**

### **Prípustné funkcie :**

- a/ samostatné zariadenia vodohospodárske, plynárenské objekty, zariadenia pre elektrickú energiu a oznamovacie vedenia s obslužnými komunikáciami a odstavnými plochami pre prevádzkovateľov zariadení,**
- b/ priestory s plošnou a líniovou zeleňou areálov vrátane oddychových plôch a zariadení (lavičky, prístrešky), zeleň spevnených plôch a parkovísk, trávnaté porasty, zastávky HD**
- c/ príslušné motorové a pešie cesty vrátane cyklotrás,**
- d/ sklady a prevádzky súvisiace s funkciou**

### **Nepripustné funkcie:**

- f/ stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciami,**
- g/ reklamné stavby s informačnou plochou nad 3 m<sup>2</sup>.**

## **T.2. ZÁSADY A REGULATÍVY UMIESTNENIA OBČIANSKEHO VYBAVENIA ÚZEMIA**

V ÚPN-O Horné Orešany **je potrebné:**

- doplniť zariadenia občianskej vybavenosti tak, aby zodpovedali požiadavkám saturácie a dochádzkových vzdialeností predovšetkým v nových lokalitách bytovej výstavby s možnosťou malých zariadení obchodu a služieb podľa aktuálnych požiadaviek trhu,
- vytvoriť v obci podmienky na starostlivosť o sociálne odkázaných občanov (napr. stravovanie, opatrovateľská služba ...) – zväžiť využitie jestvujúcich priestorov v lokalite Majdánske,
- zachovať polohu zariadení OV najmä v centre obce, prípadnú zmenu funkčného využitia a podstatné stavebné a prevádzkové zmeny zdôvodniť v súlade so záujmami obce Horné Orešany,
- umiestniť zberný dvor v lokalite G1 (ZaD 03/2020-09) na pozemku o výmere 1 500 m<sup>2</sup>, ktorý bude vyčlenený z časti plochy určenej pre RD (lokalita A3 podľa ZaD 02/1216). Preveriť riešenie zberného dvora podrobnejšou dokumentáciou (UŠ). Prípustnou doplnkovou funkciou je OV súvisiaca s odpadovým hospodárstvom. Požadovaná je výsadba súvislej izolačnej zelene.

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

Spôsob riešenia verejného dopravného a technického vybavenia územia v **navrhovaných** lokalitách, predložiť ako súčasť následnej predprojektovej, resp. projektovej dokumentácie v príslušnom územnom, resp. stavebnom konaní.

Pri zhotovovaní následných príslušných stupňov projektovej dokumentácie riešiť rozvojové plochy komplexne, s príslušnou infraštruktúrou (zásobovanie vodou, splašková kanalizácia, dažďová kanalizácia...).

### **T.3.1 VEREJNÉ DOPRAVNÉ VYBAVENIE ÚZEMIA**

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

- zabezpečiť územno-technické podmienky na výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy mimo zastavané územie v zmysle STN 736101 v kategórii C 9,5/70, rešpektovať existujúcu trasu
- zabezpečiť územno-technické podmienky na výhľadové šírkové usporiadanie cesty II. triedy v zastavanom území v zmysle STN 736110 v kategórii MZ 12(11,5)/50, resp. MZ 8,5/50 vo funkčnej triede B2, rešpektovať existujúcu trasu

- zabezpečiť územno-technické podmienky na výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy mimo zastavané územie v zmysle STN 736101 v kategórii C 7,5/70, rešpektovať existujúcu trasu
- zabezpečiť územno-technické podmienky na výhľadové šírkové usporiadanie cesty III. triedy v zastavanom území v zmysle STN 736110 v kategórii MZ 8,5 (8,0)/50, resp. MOK 7,5/40 vo funkčnej triede B3
- všetky zásahy do ciest č. II/502, č.III/1297, č.III/1290 vyplývajúce z predmetného Návrhu ÚPN-O Horné Orešany rozpracovať v ďalších stupňoch projektovej dokumentácie v súlade s platnými predpismi a normami
- upraviť bodové závady vrátane rozhľadových dĺžok na jestvujúcej ceste II/502,
- upraviť bodové závady vrátane rozhľadových dĺžok na jestvujúcej ceste III/1297,
- zabezpečiť výstavbu obojstranných chodníkov a cyklistických trás v celom úseku zastavaného územia pozdĺž zbernej miestnej komunikácii - cesty II/502 a III/1297,
- upraviť- rekonštruovať jestvujúce obslužné komunikácie, ktorých šírkové parametre nedosahujú minimálnu šírku jazdného pruhu 2,75 m na kategórie v zmysle STN 73 6110
- upraviť jestvujúce miestne komunikácie, ktorých priestorové pomery nedovoľujú technický zásah, alebo svojím charakterom nevyžadujú rekonštrukciu, preradiť ich do kategórie upokojených komunikácií funkčnej triedy D1, šírky 4-6 m, s povolenou rýchlosťou 20 km.hod<sup>-1</sup> s patričným dopravným značením, v prípade zaslepenia trás je na ich konci nutné dodržať obratiská v zmysle platných noriem,
- zabezpečiť územno-technické podmienky na výstavbu miestnych obslužných komunikácií v nových stavebných obvodoch,
- pre miestne komunikácie v ťažisku územia s prevládajúcou funkciou individuálneho bývania zachovať podmienky pre výstavbu komunikácií obslužných upokojených,
- vybudovanie miestnych obslužných a prístupových komunikácií na rozvojových plochách v návrhovom období v zmysle návrhu v jednotlivých lokalitách - novonavrhované miestne komunikácie realizovať v kategórii MO 8/40, 7,5/40, 6,5/40,30, 7/40, MOK 7/30, MOU 7,5/40/, 5,5/30, 6,5/40,30 a 4,5/30 s výhybňami,
- riešenie komunikácií pre peších, vychádzajúc zo zásad zvýšenia bezpečnosti cestnej premávky, a to dobudovanie chodníkov v zastavanom území obojstranne (doplnenie chýbajúcich) resp. rekonštrukcia jestvujúcich v súlade s platnou STN 736110 na trasách MK, u ktorých to šírkové pomery stavebnej čiary umožňujú (min. šírka chodníka 1,5 m),
- v prípade zvýšenej dopravnej intenzity na cestách II. a III. triedy z dôvodu výstavby nových lokalít bude potrebné v ďalších stupňoch dokumentácie vypracovať aj posúdenie intenzity dopravného zaťaženia. Na základe tohto posúdenia budú v rámci širších súvislostí stanovené aj prípadné potrebné stavebné úpravy týchto ciest (rozšírenie, spevnenie podložia a pod.),
- zabezpečiť územno-technické podmienky pre vybudovanie novej cyklotrasy a v náväznosti na to vybudovať cyklocestu podľa koncepcie rozvoja cykloturistiky v regióne CENTROPE, ktorej garantom je Trnavský samosprávny kraj. s prepojením na Malokarpatskú cyklomagistrálu,
- výstavba cyklocesty v časti trasovania cez maloplošné chránené územia PR Lošonský háj je podmienená udelením výnimky zo zakázaných činností podľa zákona č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
- úpravu pešieho priestranstva v centrálnej časti obce v náväznosti na navrhované oddychové plochy,
- pre potreby bytovej výstavby v rodinných domoch a bytových domoch garážovanie a odstavenie vozidiel v rámci RD a BD alebo samostatnými garážami resp. odstavnými spevnenými plochami na ich vlastných pozemkoch,
- potrebu budovania parkovacích a odstavných plôch je nutné zabezpečiť v náväznosti na súčasný stav na všetkých miestach novovznikajúcich prevádzkarní, objektov občianskej vybavenosti, lokalít pre rekreáciu, výrobu a ostatných spoločenských aktivít – s ich



- riešením je potrebné uvažovať už pri schvaľovaní projektovej dokumentácie, v ktorej bude dodaný výpočet odstavných a parkovacích miest,
- v zmysle návrhu statickej dopravy je potrebné vytvoriť priestorové podmienky pre dobudovanie odstavných a parkovacích plôch na verejných priestranstvách, najmä v centrálnej časti obce,
  - v oblasti hromadnej dopravy osôb je potrebné všetky autobusové zastávky nové i jestvujúce usporiadať v zmysle platnej STN (autobusové niky – zastavovanie mimo priebežného jazdného pruhu) a rekonštruovať tak, aby zodpovedali zvýšeným estetickým nárokom,
  - dopravné zariadenia – mosty (priepusty) v obci treba prehodnotiť v náväznosti na nové dopravné zaťaženie v rámci rozšírených stavebných aktivít,
  - V rámci dopravných zariadení je potrebné zrealizovať výstavbu nového mosta cez účelovú komunikáciu v lokalite Majdánske.
  - v oblasti rozvoja služieb pre motoristov v návrhovom období vytvárať územno-technické podmienky pre budovanie zariadení služieb pre motoristov na príľahlých plochách k ceste II/502, III/1290 a III/1297 (zariadenie stravovania, resp. ubytovania,)
  - rozšírené uličné priestory podľa možnosti doplniť parkovou zeleňou
  - v náväznosti na nové stavebné obvody prehodnotiť dopravné značenie v zastavanom i nezastavanom území,
  - vytvoriť podmienky a zabezpečiť rekonštrukciu mosta v centre obce (parc.č.606/2) ako verejnoprospešnej stavby,
  - zabezpečiť a zrealizovať preloženie/posunutie jestvujúceho zvislého dopravného značenia začiatku a konca obce pri ceste II/502 v smere Horné Orešany - Smolenice.

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

### **7.3.2 ZÄSOBOVANIE VODOU**

Obec má vybudovanú kompletnú zásobovaciu vodovodnú sieť. Vodovod je prevádzkovaný vodárenskou spoločnosťou TAVOS a.s, závod Trnava.

Pre zásobovanie pitnou vodou v navrhovaných lokalitách bude potrebné zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie a následne realizovať výstavbu nového vodovodu. Pri návrhu vodovodu rešpektovať požiadavky vyplývajúce v zmysle STN a potreby vody. Zvýšený odber vody, ktorý vznikne novou výstavbou IBV bude zabezpečovaný z jestv. vodných zdrojov v Horných Orešanoch.

Je potrebné zabezpečiť výmenu vodovodného potrubia z materiálu azbestocement a oceľ a nahradiť ho potrubím z materiálu HDPE.

### **7.3.3 ODVÄDZANIE A ČISTENIE ODPADOVÝCH VOD**

Pre odvádzanie splaškových vôd z obce je realizovaná splašková kanalizácia. Splaškové vody budú odvádzané spoločným kanalizačným zberačom Združenia obcí v povodí Parná do ČOV Trnava v Zelenči.

Výstavba kanalizácie v obci bude realizovaná podľa vypracovanej PD (vypracovaná pre celú zastavanú časť obce), **ktorá** zabezpečí odvádzanie splaškových vôd z celej obce.

Pre navrhované lokality je potrebné zabezpečiť vypracovanie projektovej dokumentácie a následne realizovať výstavbu novej kanalizácie.

Na odvádzanie zrážkových – dažďových vôd z komunikácií, doporučujeme vypracovať štúdiu odvádzania dažďových vôd spolu s riešením miestnych komunikácií.

Odvádzanie a čistenie odpadových vôd z rozvojových lokalít musí zohľadňovať požiadavky na čistenie vôd v zmysle Zákona o vodách č.634/2004 Z.z. a NV SR č.269/2010 Z.z., ktorým sa ustanovujú požiadavky na dosiahnutie dobrého stavu vôd.

### **T.3.4 VODNÉ PLOCHY**

Rešpektovať Zákona o vodách č.364/2004 Z.z. a príslušné platné normy STN 73 6822, 75 2102, atď. Akúkoľvek investorskú činnosť a výsadbu porastov v dotyku s tokmi odsúhlasiť s SVP a.s., Povodie Váhu Piešťany.

Je potrebné ponechať manipulačný pás pre opravy, údržbu a povodňovú aktivitu v šírke min. 6 m od brehovej čiary vodohospodársky významného toku Parná a min. 4 m od brehovej čiary Orešianskeho potoka.

Pri budovaní rekreačných objektov a RD navrhovaných v tesnej blízkosti vodnej nádrže Horné Orešany rešpektovať kótu maximálnej retenčnej hladiny 228,60 m.n.m. (vrátane ochranného pásma v min. šírke 10 m), ako aj platný manipulačný poriadok VN Horné Orešany.

Križovanie inžinierskych sietí s vodným tokom Parná technicky riešiť v súlade s STN 73 6822 "Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi".

Nové premostenia navrhovať na prevedenie prietoku  $Q_{100}$  s (bezpečnosťou) voľnou výškou pod mostnými objektmi min, 0,5 m.

V blízkosti vodných tokov môže dochádzať výraznému kolísaniu hladiny podzemných vôd. Túto skutočnosť je potrebné zohľadniť pri navrhovaní stavieb (odvádzanie vôd z povrchového odtoku).

### **T.3.5 ZÁSBOVANIE PLYNOM**

Pre presné posúdenie plynovodnej siete v obci s výhľadom podľa UPN-O je potrebná aktualizácia generelu plynifikácie obce s novými požiadavkami odberu plynu, za spolupráce s dodávateľom – SPP, a.s. Bratislava. V navrhovaných lokalitách zabezpečiť vypracovanie PD plynifikácie a následne zabezpečiť realizáciu novej plynovodnej siete.

### **T.3.6 ZÁSBOVANIE ELEKTRICKOU ENERGIU**

Potrebné je obnovovať, rekonštruovať a dobudovať jestvujúcu primárnu VN aj sekundárnu NN distribučnú sieť spolu s verejným osvetlením a v navrhovaných zástavbách riešiť tieto rozvody podľa vyhlášky MŽP SR č. 535/2002 Z. z. káblami v zemi.

V sídelnom útvare je nevyhnutné dobudovať celú distribučnú sieť, ako aj verejnú osvetlenie i na navrhovaných plochách vrátane enkláv Majdánske a Parina .

Pri náhrade jestvujúcej stožiarovej trafostanice za trafostanicu kioskovú je bezpodmienečne nutné realizovať preložku jestvujúceho vzdušného 22 kV vedenia káblom do zeme.

Všetky prípadné križovania s vodnými tokmi musia byť riešené v súlade s STN 73 6822 - Križovanie a súbehy vedení a komunikácií s vodnými tokmi.

Vytvoriť podmienky pre realizáciu líniovej stavby "TA\_Lošonec VN 217, odbočka Chemika VNK, VNV". Predmetom je demontáž jestvujúceho vzdušného vedenia VN a preloženie vedenia VN do zeme káblom v polohe mimo súvislého lesného porastu. Podľa projektovej dokumentácie investora - Západoslovenská distribučná a.s. Bratislava.

### **T.3.7 CIVILNÁ OCHRANA**

- **civilnú ochranu obyvateľstva zabezpečovať v súlade so zákonom NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva (úplné znenie vyhlásené zákonom č. 444/2006 Z.z.) v znení neskorších predpisov,**
- **ukrytie obyvateľstva zabezpečiť v zmysle Prílohy č. 1 časť III k vyhláške MV SR č. 532/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečenie stavebno-technických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany pre 100% počtu obyvateľstva,**

- *na varovanie a vyzozumenie obyvateľstva v prípade vypovedania vojny, vyhlásení vojnového stavu, výnimočného stavu, núdzového stavu alebo mimoriadnej situácie je potrebné vychádzať z vyhlášky MV SR č. 388/2006 Z.z. o podrobnostiach na zabezpečovanie technických a prevádzkových podmienok informačného systému civilnej ochrany obyvateľstva.*

### **T.3.8 POŽIARNA OCHRANA**

- *rešpektovať schválenú dokumentáciu pred požiarimi v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhl. MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov,*
- *pre jednotlivé rozvojové zámery, resp. pri zmene funkčného využitia územia sa musí riešiť problematika požiarnej ochrany v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi a súvisiacimi predpismi resp. podľa platných legislatívnych noriem v čase realizácie jednotlivých zámerov,*
- *pri zmene funkčného využívania územia riešiť rozvody vody na hasenie požiarov v uvedenej lokalite v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č.699/2004Z.z. o zabezpečení stavieb vodou na hasenie požiarov.*

### **T.3.9 OCHRANA PRED POVODŇAMI**

- *v záujme zabezpečenia ochrany pred povodňami musia byť rozvojové aktivity v súlade so zákonom č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami*
- *rešpektovať vypracované mapy povodňového rizika a mapy povodňového ohrozenia (MPR a MPO)*
- *na plochách s vyznačenými záplavovými čiarami, zamedziť činnosť špecifikovanú v §20 zákona č. 7/2010 Z.z.*
- *podmienkou pre rozvoj lokalít, ktorých súčasťou sú plochy ohrozované povodňami, je zabezpečenie adekvátnej protipovodňovej ochrany, ktorá musí byť zabezpečená ešte pred zahájením ich výstavby, povinnosťou investorov, resp. projektantov na dotknutom území je rešpektovať a zohľadniť záplavové čiary a podmienky, ktoré sú v tomto území stanovené*

## **T.4. ZÁSADY A REGULATÍVY ZACHOVANIA KULTÚRNOHISTORICKÝCH HODNÔT, OCHRANY PRÍRODNÝCH ZDROJOV, OCHRANY PRÍRODY A TVORBY KRAJINY**

### **T.4.1 OCHRANA KULTÚRNO-HISTORICKÝCH HODNOT**

- Zachovať a chrániť v zmysle Zákona NR SR č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu, *v znení neskorších predpisov*, nasledovné národné kultúrne pamiatky, zapísané v Ústrednom zozname pamiatkového fondu (ÚZPF) Slovenskej republiky:
  - Náhrobníky – súbor č. ÚZPF SR: 857/1-2. 1.
- Zachovať a chrániť solitéry, objekty a celky s historickou a kultúrnou hodnotou, architektonické a technické pamiatky. Osobitne:
  - Objekt rímskokatolíckeho Kostola Mena Panny Márie 2.
  - Kríž na križovatke - Trnavská cesta **z roku 1868** 3.
  - Kaplnka sv. Vendelína 4.
  - Boží muky sv. Františka z Assissi 5.
  - Kaplnka Sedembolestnej Panny Márie 6.
  - Kaplnka sv. Rócha 7.
  - **Jaskyňa** Lurdskej Panny Márie 8.
  - **Barokový kríž** – Kristus na kríži **z roku 1781** 9.
  - Socha P. Márie s dieťaťom **z roku 1872** 10.
  - Socha sv. Jána Nepomuckého **z roku 1872** 11.

• Socha sv. Jána Nepomuckého z roku 1872	X
• Socha sv. Floriána <b>z roku 1810</b>	12.
• Socha sv. Urbana <b>z roku 1911</b>	13.
• Dobové náhrobné kamene, aj ojedinele zachované liatinové kríže v areáli cintorína	14.
• Kríž na cintoríne <b>z 19. st</b>	15.
• Kríž pred kostolom z roku 1867	X
• Bývalá zvonica na cintoríne	16.
• Pomník padlým v I. svetovej vojne <b>z roku 1923</b>	17.
• Pomník na pamiatku oslobodenia obce <b>z roku 1946</b>	18.
• Kríž na ceste do Trnavy	19.
• Kríž na ceste do Dolných Orešian <b>z roku 1869</b>	20.
• Kríž na ceste do Smoleníc <b>z roku 1868</b>	21.
• Archeologické nálezisko v lokalite Slepý vrch	

Uvedený zoznam je potrebné zároveň chápať aj ako podklad k spracovaniu evidencie pamätihodností obce podľa § 14 ods. 4 pamiatkového zákona.

Zoznam odporúčame doplniť o ďalšie (aj „novodobé“) objekty a solitéry miestneho významu vyššie neuvedené – napr. bývalý majer, mlyny, stará fara, dom obuvníka, kováčska dielňa, areál chemickej továrne, Pálffyho vila, funkcionalistický objekt a administratívny objekt v lokalite Majdán, most bývalej úzkorozchodnej Pálffyho železnice ako aj ďalšie...

- Rozvíjať potenciál zachovaných kultúrno-historických a spoločenských hodnôt, ktoré charakterizujú dané prostredie.
- Zachovať pôvodnú vidiecku štruktúru osídlenia a kompozíciu vo vzťahu k okolitej krajine, pri novej výstavbe zohľadniť merítka pôvodnej štruktúry zástavby a jej tvaroslovie (stavebná čiara, uličná čiara, výšková hladina zástavby, tvar striech a pod.).

V prípade objektov z historickej zástavby obce, ktoré sú vo vyhovujúcom stavebno – technickom stave odporúčame ich zachovanie, prípadne rekonštrukciu so zachovaním pôvodného výrazu. K odstráneniu stavieb pristúpiť len v prípade závažného statického narušenia konštrukcie.

Z hľadiska ochrany archeologických nálezov a nálezísk v zmysle zákona NR SR č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu dodržať nasledovné:

- 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 činnosti súvisiacej so zemnými prácami (pozemné stavby, budovanie komunikácií, líniové stavby atď.) z dôvodu, že stavebnou činnosťou, resp. zemnými prácami môže dôjsť k narušeniu archeologických nálezísk, ako aj k porušeniu dosiaľ nevidovaných archeologických nálezov a situácií. O nevyhnutnosti vykonať pamiatkový výskum rozhoduje Krajský pamiatkový úrad Trnava v súlade so zákonom č.49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.

#### **T.4.2 OCHRANA PRÍRODY A TVORBA KRAJINY**

- zachovať súčasnú krajinnú štruktúru – dotvoriť katastrálne územie navrhovanými prvkami MÚSES, ktorý je potrebné vypracovať,
- zabezpečiť ochranu genofondovo významných lokalít,
- zachovať prírodné kompozičné línie vodných tokov a plôch,
- rozvojové zámery nelokalizovať na úkor prvkov ÚSES a území s existujúcou krajinnou zeleňou, čo by viedlo k likvidácii tejto zelene,
- rešpektovať ekologicky významné segmenty krajiny ako vodné toky, plochy lesných porastov, plochy verejnej zelene a drevinovej vegetácie v zastavanom území i mimo neho,
- vytvárať rovnováhu medzi urbanizovaným a prírodným prostredím,

- minimalizovať výrub drevín – ak je v rámci rozvojových zámerov nevyhnutné odstraňovanie drevín a porastov rastúcich mimo les, je nevyhnutné zabezpečiť a uskutočniť náhradnú výsadbu, prípadne finančnú náhradu minimálne vo výške spoločenskej hodnoty vyrúbaných porastov určenú na rozvoj a starostlivosť o verejnú zeleň,
- Dôsledne uplatňovať a realizovať opatrenia navrhované v stadiach, týkajúcich sa ochrany prírody a krajiny.
- pre ohraničenú lokalitu A22 (určenú na funkciu bývania v RD), zaradenú do návrhu ZaD 03/2020 ÚPN-O, **je potrebné** rešpektovať Záverečné stanovisko vydané podľa zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie v znení neskorších predpisov (číslo: OU-TT-OSZP3-2022/001854-038).

#### **Pre vytváranie ekologickej stability vrátane plôch zelene**

- rešpektovať návrh ekostabilizačných prvkov, ktoré prepoja poľnohospodársku krajinu a lesy so zastavaným územím obce
- chrániť, udržiavať a dopĺňovať plochy krajinej zelene
- revitalizovať a doplniť plochy sídelnej zelene v navrhovanom zastavanom území
- oddeliť plochy výroby a skladovania od obytnej zóny súvislým zeleným pásom podľa konkrétnych podmienok v území
- dôsledne rešpektovať a vytvárať podmienky pre prípravu a realizáciu zámerov predložených v dokumentácii "Vodozádržné opatrenia, obnova Mladého potoka a Program starostlivosti o lesy pre Lesný celok Majdán na obdobie rokov 2019-2028" (komplexný manažment vody v záujme trvalo udržateľného rozvoja obce Horné Orešany - KREAPROJEKT Trnava, r. 2020).

#### **T.4.3 OCHRANA PRÍRODNÝCH ZDROJOV**

*V katastrálnom území obce je potrebné rešpektovať, zachovať, chrániť a racionálne využívať existujúce prírodné zdroje:*

- *poľnohospodársku pôdu (4 najlepšie BPEJ v území)*
- *plochy lesného fondu (vrátane hospodárskych lesov), plochy lesných porastov a nelesnej drevinovej vegetácie*
- *vodohospodársky významný vodný tok Parná (4-21-16-023) vrátane vodnej nádrže a ich ochranných pásiem*
- *vodné zdroje (studne HS 5, HS 6, HS 7) vrátane pásiem hygienickej ochrany*
- *významné krajinné prvky, ktoré prispievajú k zvýšeniu ekologickej stability v krajine*

#### **T.5. ZÁSADY A REGULATÍVY STAROSTLIVOSTI O ŽIVOTNÉ PROSTREDIE**

- vylúčiť, resp. eliminovať vplyvy, ktoré by mohli negatívnym spôsobom zasahovať do základných zložiek životného prostredia
- stanoviť (napr. všeobecne záväzným nariadením obce) zásady pre posudzovanie drobného hospodárskych zvierat a to pre vlastnú potrebu aj pre zmluvný chov hospodárskych zvierat
- nepovoľovať výstavbu na riešenom území v prípade, že nie je jednoznačne dokázané, že výstavba nemá negatívny dosah na kvalitu životného prostredia
- v riešenom území zachovať, udržiavať a dopĺňať zeleň pri výsadbe biotopicky a ekologicky vhodných rastlinných druhov s ohľadom na hygienický, estetický a priestorovo-kompozičný význam
- pri stavebných a iných aktivitách v území riadiť sa zásadami a regulatívmi ochrany prírody, tvorby krajiny a predovšetkým ekologickej stability ( v zmysle Vyhlášky MŽP SR č.55/2001 Zz a ďalších aktuálnych normatífov )

### **T.5.1 OCHRANA ČISTOTY OVZDUŠIA A HLUK**

- Oobmedziť znečisťovanie ovzdušia napojením objektov na vykurovanie plynom.
- V riešených lokalitách sú neprípustné všetky druhy činností a podnikateľských aktivít, ktoré by svojimi vplyvmi (prašnosť, zápach, hluk, vibrácie, intenzívna doprava a pod.) priamo, alebo nepriamo obmedzili využívanie susedných parciel na určené účely.
- Pri návrhu konkrétnych zdrojov znečistenia ovzdušia rešpektovať zásady funkčného a priestorového usporiadania územia a dodržiavať stanovené a tiež všeobecne platné ochranné pásma.
- **Pri umiestňovaní konkrétnych zdrojov znečisťovania ovzdušia treba dodržiavať v zmysle prílohy č. 10 vyhlášky č. 248/2023 Z. z. o požiadavkách na stacionárne zdroje znečisťovania ovzdušia, bod I. Všeobecné zásady umiestňovania zdrojov znečisťovania ovzdušia, bod II. Odporúčané odstupové vzdialenosti, bod III. Zásady uplatňovania odstupových vzdialeností.**
- **Pri povolení konkrétnych zdrojov znečisťovania ovzdušia (umiestnenie, stavba, užívanie - prevádzka) dodržiavať ustanovenia platných právnych predpisov v oblasti ochrany ovzdušia.**
- **Pri realizácii stavebných prác, pri ktorých je riziko vzniku prašných emisií (tuhých znečisťujúcich látok - TZL), je nutné prijať také opatrenia, ktoré minimalizujú prašnosť zasahujúcu do vonkajšieho ovzdušia.**

### **T.5.2 OCHRANA KVALITY POVRCHOVÝCH A PODZEMNÝCH VÔD**

- Zabrániť znečisťovaniu vôd dobudovaním obecnej kanalizácie.
- V riešenom území sa nachádzajú vodné toky a vodné plochy. Je potrebné ponechať pás pre manipuláciu, údržbu, opravy a povodňovú aktivitu v šírke min. 4,0 m od brehovej čiary Podrobnejšie v bode T.7. Akúkoľvek inžiniersku činnosť a výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranného pásma odsúhlasiť so Slovenským vodohospodárskym podnikom.
- Dodržiavať ustanovenia zákona č.364/2004 Z.z o vodách (vodný zákon) a o zmene zákona SNR č.372/1990 Zb. o priestupkoch, zákona č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami, zákona č.442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a kanalizáciách (všetky v znení neskorších predpisov) a zákona č.276/2001 Z.z. o regulácii v sieťových odvetviach.
- Dbáť na ochranu podzemných a povrchových vôd. Už v štádiu projektovej prípravy a následne výstavby a užívania stavby zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.
- Na odvádzanie vôd z povrchového odtoku je potrebné využívať v max. možnej miere vsakovacie kapacity plôch zelene. V prípade odvádzania vôd z povrchového odtoku do podzemných vôd je potrebné ešte pred spracovaním projektovej dokumentácie posúdiť/vykonať predchádzajúce zisťovanie oprávnenou osobou (hydrogeológom) podľa § 37 ods.1 vodného zákona, so zameraním na zhodnotenie priepustnosti a samočistiacej schopnosti pôdy a horninového prostredia, zhodnotenie možných rizík znečistenia a zhoršenia kvality podzemných vôd.
- Z rozvojových plôch, v rámci všetkých aktivít požadujeme dažďové vody zo striech a spevnených plôch zadržať v území tak, aby odtok z územia nebol zvýšený oproti stavu pred realizáciou výstavby (zachovať retenčnú schopnosť územia) napr. akumuláciou do zberných nádrží s následným využitím na závlahy.
- Zásahy do brehov vodnej nádrže H.O. a ich pobrežných pozemkov, resp. ochranného pásma vodnej nádrže (vrátane prístupov od blízkych stavieb k vodnej ploche) sú neprípustné činnosti v rozpore s ustanoveniami Zákona č, 364/2004 Z.z. o vodách a s ďalšími platnými právnymi predpismi. Uvedené nepovolené činnosti **je potrebné** uviesť do súladu s platnými právnymi predpismi, ako aj s ÚPD. Vlastníci stavieb v blízkosti vodnej nádrže a vodnej plochy nemajú oprávnenie bez príslušných povolení vykonávať úpravy brehov, zásahy v priestoroch vodnej nádrže a v jej ochrannom pásme.

- V rámci **návrhu** ZaD 03/2020 - 11, sú riešené územnoplánovacie podmienky pre implementáciu záverov, odporúčaní a riešení podľa predprojektovej dokumentácie Komplexný manažment vody v záujme trvalo udržateľného rozvoja obce Horné Orešany (Kreaprojekt Trnava, maj 2020). Súčasťou tejto projektovej dokumentácie je aj dokumentácia „Vodozádržné opatrenia, obnova Mladého potoka - Program starostlivosti o lesy pre lesný celok Majdán na obdobie rokov 2019-2028 (Kreaprojekt Trnava august 2020). Pripomienky SVP (Slovenský vodohospodársky podnik š.p., OZ Piešťany), zadefinované v liste CS SVP OZ PN 8025/2020/3, CZ 34470/210/2020 zo dňa 10.11.2020 a ktorý bol adresovaný obci Horné Orešany požadujeme rešpektovať. Akékoľvek nové návrhy opatrení, ktoré neboli súčasťou riešenia hore uvedenej projektovej dokumentácie alebo stanoviska SVP je potrebné predložiť na odsúhlasenie správcom toku a povodia.
- Rešpektovať obmedzenia inundačného územia v zmysle ustanovenia § 20 ods. 6 a 7 zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami
- Dbáť na ochranu podzemných a povrchových vôd a zabrániť nežiaducemu úniku nebezpečných látok do pôdy, podzemných a povrchových vôd.
- **Rozvojové plochy je potrebné riešiť komplexne, s príslušnou technickou infraštruktúrou (zásobovanie vodou, splašková a dažďová kanalizácia).**
- Dodržať ustanovenia vyhlášky č. 200/2018 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o zaobchádzaní so znečisťujúcimi látkami, o náležitostiach havarijného plánu a o postupe pri riešení mimoriadneho zhoršenia vôd, v nadväznosti na §39 vodného zákona.

### **T.5.3 OCHRANA PÔDY**

- klásť dôraz na ochranu pôdneho fondu pri rešpektovaní navrhovaného územného rozvoja obce

### **T.5.4 ODPADOVÉ HOSPODÁRSTVO**

- dodržať hygienické zásady pre zber, triedenie a likvidáciu odpadov, pripraviť podmienky na zriadenie zberného dvora v obci príp. aj s kompostoviskom v lokalite G1 **Hranová I.** Zabezpečiť predmetnú plochu proti priesaku do podzemných vôd, resp. do podlažia a čistenie odpadových vôd pred ich odvedením musí zohľadňovať požiadavky v zmysle Zákona o vodách č. 364/2004 Z.z. a NV SR č. 269/2010 Z.z.

### **T.5.5 RADÓNOVÉ RIZIKO**

**Katastrálne územie spadá do nízkeho až stredného radónového rizika. Stredné radónové riziko môže negatívne ovplyvniť možnosti ďalšieho využitia územia.**

- **vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia s výskytom stredného radónového rizika je potrebné posúdiť podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a vyhlášky MZ SR č. 98/2018 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o obmedzovaní ožiarenia pracovníkov a obyvateľov z prírodných zdrojov ionizujúceho žiarenia. Vylúčenie rizík je potrebné riešiť v rámci územného, resp. stavebného konania.**

### **T.5.6 ENVIROMENTÁLNE ZÁŤAŽE**

**V katastrálnom území sú evidované environmentálne záťaž:**

**Potvrdené environmentálne záťaž:**

- **TT (003) / H. Orešany, časť Majdánske - bývalá chemická továreň -vysoká priorita**
  - **vhodnosť a podmienky stavebného využitia územia je potrebné posúdiť a overiť geologickým prieskumom a je potrebné riešiť ho v rámci územného, resp. stavebného konania**
- **TT (004) / H. Orešany - skládka PO Smutná II. - nízka priorita**

**Pravdepodobná environmentálna zát'až:**

- **TT (1934) / Majdãnske - neriadená sklãdka TKO**

**Sanovaná/rekultivovaná lokalita:**

- **TT (002) / H. Orešany - sklãdka PO Smutná I.**
  - **je potrebné vytvoriť podmienky na postupné odstrãnenie jestvujúcich nelegálnych sklãdok a zabrániť vznikaníu nových environmentálnych zát'aží.**

## **T.6. VYMEDZENIE ZASTAVANÉHO ÚZEMIA OBCE**

Zastavané územie **obce** vymedzené hranicou zastavaného územia **v zmysle platnej legislatívy** k 1.1.1990 je Návrhom ÚPN-O Horné Orešany **rozšírené o vymedzené rozvojové plochy**. Vo výkresovej časti elaborátu **je toto územie vyčlenené "navrhovanou hranicou zastavaného územia obce"**.

**Pri uplatňovaní záverov z riešenia územného plãnu v rozvoji obce je potrebné :**

- **rešpektovať hranice zastavaného územia platné k 1.1.1990 rozšírené o vymedzené rozvojové plochy v zmysle návrhu ÚPN O a jeho následných zmien a doplnkov**

## **T.7. VYMEDZENIE OCHRANNÝCH PÁSEM A CHRÁNENÝCH ÚZEMÍ**

### **T.7.1. OCHRANNÉ PÁSMA DOPRAVNÉHO VYBAVENIA**

Pre cesty v nezastavanom území obce platia ochranné pásma v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) **v znení neskorších predpisov** a vykonávacej vyhl. **k zákonu o pozemných komunikáciách** č. 35/1984 Zb.. Cestné ochranné pásmo vzniká mimo súvisle zastavaného územia obce **a je vymedzené hranicou zastavaného územia stanovenou v platnom územnom plãne obce**.

Cesta II. triedy:	<b>OP</b>	25 m od osi vozovky obojstranne
Cesta III. triedy:	<b>OP</b>	20 m od osi vozovky obojstranne

**V ochrannom pásme cesty môžu byť umiestnené pripojenia účelových ciest, miestnych ciest, napojenie stavieb na inžinierske siete, príp. izolačná zeleň.**

**Podľa § 11 ods. 2 zákona č. 135/1961 Zb. je v cestných ochranných pásmach zakázaná alebo obmedzená činnosť, ktorá by mohla ohroziť cesty alebo premávku na nich; výnimky z tohto zákazu povoľuje v odôvodnených prípadoch príslušný cestný správny orgán. V cestných ochranných pásmach je okrem iného zakázané vykonávať akúkoľvek stavebnú činnosť vyžadujúcu ohlásenie stavebnému úradu alebo povolenie stavby.**

### **T.7.2 OCHRANNÉ PÁSMA TECHNICKÉHO VYBAVENIA**

Pri riešení územného rozvoja obce je potrebné dodržiavať ochranné a bezpečnostné pásma technických zariadení – vodovod, kanalizácia, plynovod, vodný zdroj, vodojem, čerpacie stanice odpadových vôd a vodných tokov, v zmysle zákonov, vyhlášok, nariadení a technických noriem. V prípade potreby riešeny návrh konzultovať s prevádzkovateľom zariadenia.

#### **7.2.1 VODNÉ HOSPODÁRSTVO**

Ochranné pásmo vodovodu a kanalizácie sú stanovené zákonom č. 442/2002 Z.z.

- vodovod, kanalizácia do DN 500 1,5 m obojstranne

Ochranné pásma vodných zdrojov a vodojemu sú zabezpečené oplotením. Pásma hygienickej ochrany sú nasledovné :

HS 5	-	PHO I° -	30 x 30 m
HS 6	-	PHO I° -	25 x 25 m
HS 7	-	PHO I° -	20 x 20 m
Vodojem	-	PHO I° -	30 x 40 m



Pásmo hygienickej ochrany II° pre studne je ohraničené na severe mlynským náhonom, na východe potokom Parná, na západe mlynským náhonom a na juhu cca 100 m pod studňou HS 5. Do vonkajšej časti pásma je nutné zahrnúť povodie potoka Parná a zabezpečiť potok proti znečisteniu odpadovými vodami v obci. Ochranné a prístupové pásmo pre vykonávanie údržby tokov je 4 m od brehovej čiary.

### **7.2.2. ENERGETIKA A OZNAMOVACIE VEDENIA**

**Ochranné pásma plynárenského zariadenia** sú stanovené zák. č. 656/2004 Z.z.

- STL plynovod a prípojky v zastavanom území obce - 1 m obojstranne
- regulačná stanica plynu – RS - 8 m
- plynovod a plyn. prípojka do DN 200 - 4 m obojstranne

**Bezpečnostné pásmo plynárenského zariadenia** sú stanovené zák. č.656/2004 Z.z.

- VTL plynovod a prípojka DN 80 a DN 150, PN 40 - 20 m obojstranne,
- regulačná stanica plynu – RS - 50 m.

Pri výstavbe treba rešpektovať **ochranné pásma elektroenergetických zariadení** podľa zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike.

Ochranné pásmo vonkajšieho elektrického vedenia VN je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného vodiča. Táto vzdialenosť je:

- 10 m pri napätí do 35 kV vrátane, v súvislých lesných priesekoch 7 m,

Ochranné pásmo podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je:

- 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky.

Ochranné pásmo vonkajšej (stožiarovej) trafostanice 22/0,4 kV je vymedzené vzdialenosťou 10 m od jej konštrukcie. Ochranné pásmo murovanej (kioskovej) trafostanice je vymedzené oplotením alebo obstavanou hranicou trafostanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do trafostanice na výmenu technologických zariadení.

### **T.7.3. OSTATNÉ OCHRANNÉ PÁSMO**

#### **7.3.1 VODNÉ TOKY**

Je potrebné v zmysle §49 zákona č. 364/2004 Z.z. (Vodný zákon) a STN 75 2102 zachovať ochranné pásmo vodohospodársky významného vodného toku Parná v šírke 10 m od brehovej, resp. vzdušnej päty hrádze. Stavby navrhované v blízkosti vodného toku je potrebné osádzať s úrovňou prízemja min. 0,5 m nad rastlým terénom bez budovania pivničných priestorov.

V ochrannom pásme nie je dovolená orba a výsadba stromov, budovanie stavieb, oplotenia, konštrukcií zamedzujúcich prejazdnosť ochranného pásma, ťažba a navážanie zeminy, vytváranie skládok, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, súbežné vedenie inžinierskych sietí. Taktiež je nutné zachovať prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom z hľadiska realizácie opráv, údržby a povodňovej aktivity, vyplývajúce z Vodného zákona. Akúkoľvek inžiniersku činnosť, projektovú dokumentáciu,, ako i výsadbu porastov v blízkosti vodných tokov a ich ochranného pásma odsúhlasiť so Slovenským vodohospodárskym podnikom a.s. OZ Piešťany.

Pri výstavbe objektov na bývanie (RD - aj v prielukách) sa žiada na základe zistenej hĺbky vody pri  $Q_{100}$ -ročnej veľkej vode z Máp povodňového ohrozenia ( MPO, ktoré boli odovzdané obci, resp. sa nachádzajú na webovej stránke <http://mpompr.svp.sk/index.php> ) navrhnuť miestne protipovodňové opatrenia, napr. stavby navrhovať so zvýšenou úrovňou suterénu (nad hladinu  $Q_{100}$ ), bez budovania pivničných priestorov a pod.

Vodný tok Parná je v úseku lokalít „**A3** Hranová a „**B4** Lázeň podľa ZaD 01/1012 –B, E neupravený a pri privalových zrážkach nie je schopný preniesť zvýšené prietoky, môže vybreziť

a ohroziť majetok, preto je potrebné navrhované objekty situovať nad hladinu  $Q_{100}$  — storočnej veľkej vody. Kapacita koryta v intraviláne je podľa manipul. poriadku VN premenlivá 4 — 6 m<sup>3</sup>/s. Je potrebné zabezpečiť opatrenia na zmiernenie zvýšených prietokov — napr. realizovať protipovodňový múrik za ochranným pásmom toku, príp. iným vhodným spôsobom ( zemná hrádzka, zvýšený terén a podobne ).

Dažďové vody zo striech a spevnených plôch pri plánovanej výstavbe žiadame v maximálnej miere zadržať v území (zachovať retenčnú schopnosť územia) akumuláciou do zberných nádrží a následne túto vodu využívať na závlahu pozemkov, resp. kontrolované vypúšťať do recipienti po odznení prívalovej zrážky.

Ochranné pásmo vodnej nádrže VS Horné Orešany je určené v šírke min. 10 m od maximálnej retenčnej hladiny vodnej nádrže, ktorá je manipulačným poriadkom VS Horné Orešany stanovená na kóte 228,60 m.n.m. V ochrannom pásme, ktoré bezpodmienečne požadujeme ponechať bez trvalého oplotenia, nie je prípustná orba, stavanie objektov, zmena reliéfu terénu ťažbou či navážkami, manipulácia s látkami škodiacimi vodám, výstavba súbežných inžinierskych sietí. Taktiež musí byť zachovaný a umožnený prístup mechanizácie správcu vodného toku k pobrežným pozemkom kedykoľvek (údržba, opravy, protipovodňové aktivity...). Rešpektovať manipulačný poriadok VN H.Orešany.

### **7.3.2 POHREBISKÁ**

Ochranné pásmo cintorína je stanovené na 5 m od oplotenia pozemku pohrebiska Všeobecne záväzným nariadením Obce (VZN č.1/2021). V ochrannom pásme sa nesmú povoľovať a umiestňovať stavby a budovy s výnimkou tých, ktoré poskytujú služby súvisiace s pohrebníctvom.

### **T.7.4. CHRÁNENÉ ÚZEMIA**

***V katastrálnom území sa ochrana prírody a krajiny zabezpečuje v zmysle zákona NR SR č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Na celom území platí prvý stupeň ochrany.*** Na území jadrovej obce, ktoré je t.č. zastavané nie sú vyhlásené chránené územia.

Na území katastra obce sa nachádzajú chránené územia, lokality a zdroje, pri ktorých je potrebné dodržať stanovený režim. Dokumentované sú v grafickej časti ÚPN-O na výkresoch č. 06 – ochrana prírody a tvorba krajiny (hranice chránených území a lokalít) a č. 08 – schéma záväzných častí. V prípade, že pri stavebných, resp. prieskumných prácach vyhotoviteľ narazí na archeologické pamiatky, ohlási túto skutočnosť investorovi. Ten je povinný bezodkladne informovať orgány pamiatkovej ochrany.

***Je potrebné*** rešpektovať nasledovné

- **chránené územia:**
  - CHKO Malé Karpaty s 2. stupňom ochrany,
  - PR Lošonský háj s 5. stupňom ochrany,
  - CHA Všivavec so 4. stupňom ochrany,
- **územia európskeho významu:**
  - SKUEV 0277 – Nad vinicami a
  - SKUEV 0267 – Biele hory.

Rešpektovať a dodržiavať zákaz činností na území Chráneného vtáčieho územia Malé Karpaty (v zmysle Vyhlášky MŽP SR č.216/2005 Z.z., ktorou sa vyhlasuje CHVÚ Malé Karpaty), ktoré môžu mať negatívny vplyv na predmet ochrany chráneného vtáčieho územia.

V následných ÚPD a ÚPP spracovať funkčné a priestorové usporiadanie územia v súlade s podmienkami ochrany chránených území určenými zákonom a návrhmi tvorby v RÚSES okresu Trnava. Rozvojové aktivity v riešenom území nesmú zhoršovať priaznivý stav chránených území, biotopov národného a európskeho významu.

Funkčnosť biokoridorov a biocentier zabezpečiť rešpektovaním ich ochrany pred zástavbou. To znamená nezasahovať do ich plochy bariérovými prvkami, oploteniami, resp. sem

neumiestňovať stavby. Metodika pre vypracovanie ÚSES stanovuje minimálnu šírku regionálneho biokoridoru pre mokrad'ové biotopy 40 m a lokálneho biokoridoru 20 m.

### **T.7.5. VYMEDZENIE PRIESKUMNÝCH ÚZEMÍ, CHRÁNENÝCH LOŽISKOVÝCH ÚZEMÍ A DOBYVACÍCH PRIESTOROV**

V k.ú. Horné Orešany sa nachádza prieskumné územie (PÚ) "Trnava – **ropa a** horľavý plyn" pre držiteľov PÚ (NAFTA, a.s. Bratislava - 50% a Vermilion Slovakia Exploration s.r.o.. Bratislava - 50%) s platnosťou do 31.03.2028. **Hranice PÚ sú vyznačené v grafickej časti.**

**- prieskumné územie je potrebné do doby platnosti rešpektovať**

### **T.8. PLOCHY NA VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY**

Plochy a poloha verejnoprospešných stavieb pre obec sú dokumentované v textovej a výkresovej časti. **Predstavujú plochy verejného záujmu, ktoré obmedzujú vlastnícke práva k nim a podriaďujú ich záujmom spoločnosti. Tieto plochy sú vymedzené riešením územného plánu vrátane jeho zmien a doplnkov (ZaD 01/2012, ZaD 02/2016, ZaD 03/2020, **ZaD 04/2024**).** Jedná sa predovšetkým o stavby pre dopravu, technickú infraštruktúru a občiansku vybavenosť, **ktoré sú špecifikované** v časti T.10..

#### **Doprava:**

- zberné komunikácie (B2, B3) – rezervovať plochy pre rozšírenie v zmysle STN pre cesty II a III. triedy, a pre úpravu pripojovacích oblúkov miestnych komunikácií (MK)
- miestne komunikácie obslužné – rezervovať plochy pre nové cestné komunikácie, rozšírenie pri rekonštrukciách, chodníky, verejná zeleň, parkoviská
- miestne upokojené komunikácie – rezervovať plochy pre cestné komunikácie, rozšírenie pri rekonštrukciách, otoč, verejná zeleň
- účelové a prístupové komunikácie – rezervovať plochy pre cestné komunikácie, chodníky, verejná zeleň, parkoviská, mosty, (vrátane plochy súvisiacej rekonštrukciou, resp. výstavbou poškodeného mosta v časti Majdánske), verejná zeleň
- komunikácie pre cyklistov a pre peších – rezervovať plochy pre cyklistické trasy, komunikácie pre peších, verejná zeleň

#### **Zásobovanie elektrickou energiou:**

- Pridružený priestor popri komunikácii na káblové rozvody VN, NN a VO v zemi a priestor na osadenie stožiarov verejného osvetlenia a rozvodných istiacich skríň.
- Priestor na osadenie novej resp. preloženej transformačnej stanice.

#### **Zásobovanie plynom:**

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

#### **Zásobovanie vodou a kanalizácia:**

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

#### **Odpadové hospodárstvo:**

- priestor zberného dvora pre zber odpadu, resp. druhotných surovín ( mimo odpadu, ktorý bude odvázaný priamo na skládku ) v areáli bývalého JRD.

Verejný vodovod, kanalizácia a plynovod budú priestorovo umiestnené v miestnych komunikáciách – cesta, chodník, zelený pás a nepotrebnú samostatne vymedzené plochy. Čerpacie stanice splaškových vôd budú umiestnené na trase kanalizácie na prístupnom verejnom priestranstve.

Tieto verejnoprospešné plochy musia byť spracované v podrobnejšej dokumentácii s predpokladanými investičnými prostriedkami, prerokované a schválené. Následne budú použité

ako podklad pre prípadné vyvlastňovacie konanie, zmeny vlastníkov pozemkov a vyňatia z poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

## T.9. URČENIE, NA KTORÉ ČASTI OBCE JE POTREBNÉ OBSTARAŤ A SCHVÁLIŤ ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY

Pre reguláciu územného rozvoja obce **nie je** potrebné obstarat' 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 preverit' a schváliť v nasledovných lokalitách:

1. **pre funkciu bývania v RD** - lokality uvedené pod označením:
  - 1.1 A1 Horné lúky
  - 1.2 A2 Pod Všivavcom - I
  - 1.3 A3 Hranová
  - 1.4 A4 Pod farou
  - 1.5 A5 Horné záhumnie -I
  - 1.6 A6 Pri ihrisku
  - 1.7 A7 Pri Trnavskej ceste
  - 1.8 A8 Niva
  - 1.9 A9 Pod Všivavcom - II
  - 1.10 A10 Ohlajty
  - 1.11 A11 Dolné pole - I
  - 1.12 A12 Niva II
  - 1.13 A13 Majdánske
  - 1.14 A14 „Nad Nivou
  - 1.15 A18 Vinohrady
  - 1.16 A19 Hranová II.
  - 1.17 A22 Horné záhumnie II.
2. **pre funkciu bývania príp. kombinované s inou možnou funkciou** - lokality uvedené pod označením:
  - 2.1 B1 Pod Holým vrchom
  - 2.2 B2 Horné pole – kláštor
  - 2.3 B3 Majdánske
3. **pre funkciu rekreácie lokality s označením:**
  - 3.1 C4 Priehrada
  - 3.2 C5 **Majdánsky chodníček**
4. **pre funkciu nezávadnej výroby, skladovania a služieb - lokality s označením:**
  - 4.1 G1 Hranová I.

V rámci vyššie uvedených lokalít bude zároveň riešená aj dopravná a technická infraštruktúra.

V lokalite Majdánske došlo k zmene pôvodnej výroby (bývalá „Chemika“) a je nutné regulovať jej ďalšiu urbanizáciu, zväziť rozsah asanácie priemyselného areálu, a následne určiť funkčné využívanie, zásady a regulatívy, začlenenia stavieb do krajiny atď..

## T.10. ZOZNAM VEREJNOPROSPEŠNÝCH STAVIEB

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

- 01 úprava priestorového a smerového vedenia trasy cesty II/502 a III/5048 v zmysle výhľadového priestorového usporiadania
- 02 úprava pripojovacích oblúkov na zberných komunikáciách B2 a B3 v zmysle STN 736110
- 03 novonavrhovaná sieť miestnych obslužných komunikácií funkčných C3, D1

- 04** rekonštrukcie jestvujúcich obslužných komunikácií na funkčnú triedu C3, D1
- 05** novonavrhaná sieť komunikácií pre peších a cyklistov D2, D3
- 06** rekonštrukcia komunikačnej siete D2, D3 - chodníkov pre peších a cyklistov zmysle STN 73 6110
- 07** úprava jestvujúceho dopravného priestoru ulíc (vozovka, chodníky, zeleň)
- 08** vybudovanie parkovísk a odstavných plôch
- 09** rekonštrukcia dopravných objektov – mosty, lávky, priepusty
- 10** rekonštrukcia jestvujúcich a výstavba nových autobusových zastávok s príslušenstvom
- 11** vybudovanie dopravných plôch pre rekreačno-športové lokality
- 12** demontáž stožiarovej transformačnej stanice vrátane vzdušnej 22 kV prípojky
- 13** výstavba a rekonštrukcia elektrickej siete NN a VN
- 14** výstavba a rekonštrukcia elektrických transformačných staníc
- 15** výstavba a rekonštrukcia verejného osvetlenia
- 16** rozšírenie obecného vodovodu v novo navrhovaných lokalitách: A1, A3, A4, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A14, A18, B2, B3, A15, A19, A20, A21, A22
- 17** vybudovať vyprojektovanú splaškovú kanalizáciu v obci
- 18** vybudovať splaškovú kanalizáciu navrhovanú v nových lokalitách: A1, A4, A8, A9, A11, A3, A10, A12, A14, A18, B1, B2, B3, A15, A19, A20, A21, A22
- 19** rozšírenie plynofikácie v navrhovaných lokalitách: A1, A3, A4, A6, A8, A9, A10, A11, A12, A14, A18, B2, B3, A15, A19, A20, A21, A22
- 20** výstavba a rekonštrukcia vedení a objektov telekomunikačných zariadení
- 21** vybudovanie zberného dvora v katastri obce aj s príp. kompostoviskom
- 22** výsadba (dotvorenie) zelene na plochách, ktoré plnia funkciu verejnej, sídelnej zelene, izolačnej zelene a najmä funkciu interakčných prvkov siete ÚSES
- 23** výstavba detských ihrísk a športovísk vrátane cyklotrás/cyklocesty stanovených podľa koncepcie regiónu
- 24** rekonštrukcia (oprava, údržba, prestavba) objektov školstva, telovýchovy a kultúry vrátane kultúrnych pamiatok
- 25** úprava vodných tokov najmä v súvislosti s protipovodňovými a ekologickými aktivitami, stavby súvisiace s implementáciou opatrení podľa dokumentácie "Vodozádržné opatrenia, obnova Mladého potoka a Program starostlivosti o lesy pre Lesný celok Majdán na obdobie rokov 2019-2028"
- 26** vytvorenie kultivovaného priestoru spoločenského centra obce („námestie“) pri kostole s prestavbou kultúrneho domu a vytvorením zodpovedajúcich priestorov Obecného úradu
- 27** úprava námestia v lokalite Majdánske
- 28** vybudovanie zariadenia sociálnej starostlivosti – Domov pre seniorov s opatrovateľskou službou
- 29** rekonštrukcia mostu v širšom centre obce na parc.č. 606/2, poškodený most do miestnej časti Majdánske na parc.č. 1984/4
- 30** vytvorenie plôch v obci pre umiestnenie zariadení na zber komunálneho a separovaného odpadu a ich realizácia vrátane oplotenia a zastrešenia

***Ing. arch. Eva Krupová  
autorizovaný architekt***

***V Trnave, február, 2025***